



## **DECRETO DI ATTUAZIONE 26 OTTOBRE 2011 D.LGS. N. 59/10**

(PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE N. 10 DEL 13.01.12)

**ENTRATA IN VIGORE: 12 MAGGIO 2012**

Il **12 maggio 2012** è entrato in vigore il decreto del Ministero dello Sviluppo Economico che disciplina la soppressione del ruolo degli Agenti d'Affari in Mediazione nonché le modalità d'iscrizione al Registro Imprese ed al Repertorio Economico Amministrativo della CCIAA. **La nuova normativa lascia invariato l'obbligo del possesso dei requisiti previsti dalla legge 39/89 e successive modificazioni.**

La Direttiva Bolkestein ha generato nuovi provvedimenti ed ha provocato innumerevoli adempimenti che riguardano la categoria degli Agenti Immobiliari: sono cambiate le regole, sono cresciuti gli obblighi ma finalmente il comportamento degli operatori del settore dovrà necessariamente essere più professionale e trasparente. La nuova legge dovrebbe aiutare nella lotta contro l'abusivismo ed in un maggior controllo sull'operato dei soggetti abilitati alla professione.

Vediamo in sintesi che cosa è cambiato e che cosa è stato consolidato.

Il Ruolo (istituito dall'art 2 della legge 39/89) è stato abolito (art. 73 D.lgs. 59/2010) obbligando i soggetti che vogliono svolgere la professione all'iscrizione al **REA** (Repertorio Economico Amministrativo) e/o al **RI** (Registro Imprese), con presentazione di un'apposita **SCIA**, autocertificando di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge. Detti soggetti sono tenuti a dichiarare il possesso dei requisiti per poter svolgere l'attività a qualsiasi titolo, sia come ditte individuali che come titolari / legali rappresentanti di imprese societarie, sia come collaboratori o dipendenti o preposti. Affinché questi soggetti siano immediatamente riconoscibili è stato reintrodotta il vecchio concetto di "patentino" con una **"tessera personale di riconoscimento"** che si presenta sotto un'unica forma uguale su tutto il territorio nazionale. A questa tessera si aggiunge l'obbligo di stilare un **mansionario** da esporre in ogni agenzia e che indichi chi siano i soggetti che operano in ufficio e quali siano le loro funzioni. La presentazione di questa tessera, su richiesta del cliente, e l'esposizione del mansionario dei ruoli e delle competenze (con o senza la foto dei soggetti) rappresentano due degli obblighi dell'Agente Immobiliare. Questo acquisisce maggior importanza dal momento che, con la nuova norma, si impone che ogni "punto vendita" (ossia unità locale o filiale o sede operativa) debba avere al proprio interno un soggetto (che può non coincidere con i titolari e/o legali rappresentanti) munito di tutti i requisiti necessari per svolgere la professione di Agente Immobiliare. Detto soggetto può non essere socio dell'impresa. È prevista la presentazione di una SCIA per ogni unità locale operativa con indicazione dei soggetti abilitati che svolgono l'attività per conto dell'impresa. **Tutti i soggetti che vogliono operare devono essere coperti da Polizza RC come da art 18 della legge 57/01, a tutela del Cliente.**

Resta ribadito anche l'obbligo, per chi utilizza modulistica o formulari prestampati, di effettuare il preventivo deposito presso la CCIAA: la novità sta nel fatto che detto deposito non può più essere effettuato in forma cartacea ma deve obbligatoriamente essere fatto per via telematica, con la conseguente creazione di un'unica banca dati nazionale online dei formulari. È consentito il deposito in formato cartaceo entro e non oltre il 10 agosto 2012 (e cioè entro 90 giorni successivi alla data del 12 maggio 2012).

I requisiti professionali vengono ancora revisionati ogni 4 anni dalle CCIAA. Solo i soggetti iscritti al REA possono svolgere l'attività mediatoria, anche se occasionalmente (in questo specifico caso il mediatore deve presentare un'apposita SCIA MOC ed operare in modo occasionale per un massimo di 60 giorni consecutivi all'anno, fermo restando l'obbligo di possedere tutti i requisiti professionali previsti dalla legge, copertura assicurativa con Polizza RC compresa).

***I soggetti, persone fisiche e imprese, che, alla data del 12 maggio 2012, risultano già iscritte al RI hanno un anno di tempo dall'entrata in vigore del decreto (e cioè fino al 12 maggio 2013) per inviare un'apposita comunicazione al RI contenente i dati aggiornati relativi alle sedi ed alle unità locali, ai soggetti abilitati che svolgono l'attività per conto dell'impresa; dovranno inoltre ridepositare i formulari in via telematica ed attestare il possesso della Polizza RC con tutti i riferimenti contrattuali che identificano la copertura assicurativa. La mancata comunicazione entro il termine di cui sopra comporta l'avvio da parte della CCIAA della procedura di inibizione dell'attività.***

***Coloro che risultano iscritti nel soppresso ruolo al 12 maggio 2012 ma che non svolgono l'attività possono, a pena di decadenza, sempre entro il 12 maggio 2013, iscriversi nell'apposita sezione transitoria del REA. In caso di mancata iscrizione entro questo termine, per questi soggetti non sarà più possibile iscriversi nell'apposita sezione transitoria del REA, ma l'iscrizione nell'ex ruolo – cioè il requisito professionale – resterà valido nel caso di inizio attività nei 4 anni successivi all'entrata in vigore del decreto. Decorso anche questo termine la cancellazione avverrà d'ufficio.***