

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

VADEMECUM

Aggiornamento Dati e Iscrizione REA Transitorio
per Agenti d'Affari in Mediazione
iscritti alla data del 12 maggio 2012
nell'Ex Ruolo (legge 39/89) presso la

CCIAA DI MILANO

DECRETO DI ATTUAZIONE 26/10/2011 D.LGS. N. 59/10
(PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE N. 10 DEL 13.01.12)

ENTRATA IN VIGORE: 12 MAGGIO 2012

SCADENZA: 30 SETTEMBRE 2013

- DECRETO PER PROROGA, G.U. N. 108 DEL 10/05/13 -

A cura della Segreteria FIMAA Milano Monza & Brianza

IMPRESE ISCRITTE ALLA CCIAA DI MILANO - PREMESSE

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 ha lasciato invariato l'obbligo del possesso dei requisiti previsti dalla legge 39/89 e successive modificazioni. 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 Imprese Individuali che come titolari / legali rappresentanti di Imprese Societarie, sia come collaboratori o dipendenti o preposti, in tutte le sezioni previste: **Agenti Immobiliari, Agenti con Mandato a Titolo Oneroso, Agenti Merceologici, Agenti in Servizi Vari.**

La mancata comunicazione entro il termine del **30 settembre 2013 (Decreto per proroga pubblicato sulla G.U. n. 108 del 10/05/13)** comporta l'avvio da parte della CCIAA della procedura di inibizione dell'attività. I requisiti professionali vengono ancora revisionati ogni 4 anni dalle CCIAA. Quanti non dovessero effettuare alcun aggiornamento della propria posizione entro il 30 settembre 2013 conservano comunque i requisiti fino al **12 maggio 2016**: decorso questo termine senza che il soggetto abbia aperto una posizione di Impresa attiva nella mediazione, i requisiti professionali verranno a decadere d'ufficio obbligando il soggetto a ripetere tutto il percorso di accesso alla professione (ad oggi, in Lombardia: corso 220 ore + esame) per poter svolgere nuovamente la professione.

A parte l'obbligo (**a far data dal 12 maggio 2012**) di stilare un **mansionario** da esporre in ogni agenzia / ufficio e che indichi chi siano i soggetti che operano in quella sede e quali siano le loro funzioni, vediamo per punti cosa richiede la norma e quali procedure applica la **CCIAA di Milano** nel caso di **Aggiornamento Dati**, precisando che, a seconda delle CCIAA, si possono trovare modalità operative diversificate sul territorio nazionale. Ecco le ultime **novità**.

AGGIORNAMENTO DATI DI SOGGETTI E IMPRESE ISCRITTI NELL'EX RUOLO

PROCEDURE ADOTTATE DALLA CCIAA DI MILANO

A FAR DATA DAL 28 MARZO 2013

1. AGGIORNAMENTO DATI obbligatorio per tutti i soggetti già iscritti nell'ex ruolo alla data del 12 maggio 2012 (Imprese Attive e Persone Fisiche)

I soggetti, persone fisiche e Imprese, che, alla data del 12 maggio 2012, risultavano già iscritte all'ex ruolo hanno tempo fino al **30 settembre 2013 (Decreto per proroga pubblicato sulla G.U. n. 108 del 10/05/13)** per inviare un'apposita comunicazione alla CCIAA per aggiornare la propria posizione.

Imprese attive - Le Imprese attive devono inviare la comunicazione di **AGGIORNAMENTO POSIZIONE RI / REA** compilando l'anagrafica dell'Impresa ed indicando i requisiti di tutti gli amministratori e dei soggetti abilitati che svolgono l'attività mediatrice per conto dell'Impresa. Il numero di ruolo da indicare è quello riportato sul vecchio "patentino" o comunque quello che risulta in banca dati camerale. Il costo dell'aggiornamento posizione è di:

€ 31,82 per le Imprese Societarie

€ 19,82 per le Imprese Individuali se in possesso di PEC (Posta Elettronica Certificata)

€ 22,05 per le Imprese Individuali con visura di aggiornamento in assenza di PEC.

Persone fisiche / Sezione Transitoria del REA – Le persone fisiche che posseggono i requisiti (iscrizione nell'ex ruolo), ma che alla data del 12 maggio 2012 non svolgono attività mediatrice presso alcuna Impresa attiva, devono presentare la comunicazione di **ISCRIZIONE APPOSITA SEZIONE (TRANSITORIO)** del modello MEDIATORI con firma digitale (SMART CARD o CHIAVETTA USB). L'iscrizione nel REA transitorio consente a detti soggetti di conservare i propri requisiti senza temere la cancellazione. Il costo di questa pratica è di € 66,67 con visura di aggiornamento (compresi bolli, diritti camerali, invio telematico).

2. AGGIORNAMENTO DATI PER IMPRESE CON PIU' SEDI OPERATIVE O UNITA' LOCALI oppure AGGIORNAMENTO DATI DI UN UNICO SOGGETTO TITOLARE DI PIU' IMPRESE

La norma impone che per ogni sede debba essere garantita la presenza di almeno un soggetto (a qualsiasi titolo: titolare / legale rappresentante, dipendente, collaboratore, preposto) abilitato a svolgere la professione. Tuttavia le nuove procedure di semplificazione introdotte il 28 marzo 2013 dalla CCIAA di Milano consentono di effettuare l'aggiornamento dati per più sedi in capo ad un unico soggetto oppure l'aggiornamento dati per più Imprese con il medesimo titolare, fermo restando l'obbligo del possesso dei requisiti professionali del soggetto dichiarante. Vediamo i diversi casi di Aggiornamento Dati secondo le procedure semplificate della CCIAA di Milano.

A) Impresa con più sedi nella stessa provincia - compilare un'unica pratica, indicare nella sezione AGGIORNAMENTO POSIZIONE RI / REA i dati di tutti i soggetti che svolgono l'attività mediatrice nelle varie sedi, abbinare un nominativo di questi per ogni sede operativa compilando una nota a parte. Se però le sedi risultano territorialmente vicine e non sono numerose, la CCIAA di Milano consente che venga effettuato per tutte le unità operative un

unico Aggiornamento Dati a nome di un unico soggetto (titolare / legale rappresentante) riportando la seguente dichiarazione nella sezione NOTE del modello da compilare:

"Il dichiarante dichiara che l'attività di mediazione esercitata dall'Impresa "XXX – REA n° YYY", pur avendo più unità locali, è da questi direttamente svolta con modalità che assicurano il rapporto immediato con i clienti ed il rispetto delle prescrizioni della Legge 39/89"

B) Impresa con sede principale nella provincia di Milano e unità locali in Comuni di province diverse - compilare l'AGGIORNAMENTO POSIZIONE RI / REA con i dati di tutti i soggetti che svolgono l'attività mediatrice nelle varie sedi, abbinare un nominativo di questi per ogni sede operativa compilando una nota a parte, trasmettere la pratica così completata alla CCIAA di Milano. Trasmettere poi una pratica per ogni CCIAA di ogni ulteriore provincia, precisando i dati del soggetto che, per quella Impresa, svolge l'attività mediatrice in quella sede (es.: Impresa con sede principale a Milano e sede secondaria a Como: pratica di aggiornamento completa alla CCIAA di Milano con precisazione delle due sedi e pratica relativa alla sede operativa di Como da inviare alla CCIAA di Como con i dati del soggetto che in quella sede svolge l'attività mediatrice)

C) Unico soggetto titolare di più Imprese - compilare una pratica per ogni Impresa, indicando nella sezione AGGIORNAMENTO POSIZIONE RI / REA i dati del Titolare / Legale Rappresentante. La CCIAA di Milano consente che il Titolare / Legale Rappresentante compili una pratica per ogni sua Impresa senza dover indicare ulteriori soggetti referenti per la mediazione purché venga riportata la seguente dichiarazione nella sezione NOTE del modello da compilare:

"Il dichiarante dichiara di svolgere direttamente l'attività di mediazione nelle Imprese "XXX – REA n° YYY" e "ZZZ – REA n° WWW", delle quali è Titolare / Legale Rappresentante, assicurando il rapporto immediato con i clienti ed il rispetto delle prescrizioni della Legge 39/89"

NOTA: in caso di soggetto iscritto ad una CCIAA diversa dalla CCIAA di Milano e Titolare / Legale Rappresentante di Impresa societaria iscritta alla CCIAA di Milano, l'Aggiornamento Dati deve essere inoltrato **SOLO** alla CCIAA ove è iscritta l'Impresa Societaria, nel nostro caso la CCIAA di Milano.

3. FIRMA DIGITALE (Smart Card / Chiavetta USB) E PEC (Posta Elettronica Certificata)

La norma prevede l'obbligo di presentazione delle pratiche esclusivamente per via telematica e l'utilizzo della firma digitale, che, in caso di Aggiornamento Dati, è quella del soggetto che presenta la pratica. La firma digitale presuppone il possesso della SMART CARD o di apposita CHIAVETTA USB. Per facilitare le procedure, ed esclusivamente per l'AGGIORNAMENTO POSIZIONE RI / REA, la CCIAA di Milano dal 28 marzo u.s. consente l'utilizzo di una procura formale in sostituzione della firma digitale nel caso in cui la pratica venisse trasmessa alla CCIAA da un intermediario autorizzato. Questa deroga alla norma solo per permettere un più veloce smaltimento delle innumerevoli pratiche ancora non presentate in prossimità della scadenza. Tuttavia noi suggeriamo comunque a tutte le Imprese di dotarsi di SMART CARD o CHIAVETTA USB per la firma digitale in quanto ormai tutte le procedure online ne prevedono l'uso, oltre al fatto che viene richiesta anche per la presentazione dei bandi di finanziamento alle Imprese e per molte altre pratiche. A questo proposito si ricorda che la nostra Associazione fornisce, per tramite dell'apposito Ufficio di Confcommercio, la SMART CARD a titolo GRATUITO e la CHIAVETTA USB al costo di € 40. Vista l'utilità e la convenienza, anche qualora si facesse ricorso alla procura per l'Aggiornamento Dati, vi invitiamo a richiedere comunque uno dei dispositivi di cui sopra per il futuro utilizzo sempre più frequente

di firma digitale. Si precisa che l'iscrizione nella sezione del REA TRANSITORIO è assoggettata a tutte le procedure non semplificate quindi è necessario inoltrarla con firma digitale (non è ammessa la procura).

L'art. 5 del Decreto Legge 179/2012 obbliga le Imprese Individuali a comunicare al Registro Imprese della propria CCIAA di riferimento l'indirizzo della **PEC** (Posta Elettronica Certificata) **entro e non oltre il 30 giugno 2013**. In assenza di questa comunicazione, le Imprese inadempienti subiranno la sanzione della sospensione fino a 45 giorni di qualsiasi successiva ed ulteriore domanda anagrafica di variazione. La comunicazione della propria PEC può essere effettuata contestualmente all'invio dell'Aggiornamento Dati. Vi invitiamo pertanto a dotarvi di posta certificata prima della presentazione dell'Aggiornamento Dati, ricordandovi che la nostra convenzione per questo servizio è disponibile sul nostro sito www.fimaamilano.it in Area Riservata / Convenzioni per l'Impresa / Mongroup)

4. ATTESTAZIONE COPERTURA ASSICURATIVA RC OBBLIGATORIA PER LEGGE

Tutti i soggetti che vogliono operare devono essere coperti da Polizza RC a tutela del Cliente come da art. 18 della legge 57/01. In caso di solo Aggiornamento Dati la CCIAA di Milano **NON** chiede l'allegazione alla pratica di certificato assicurativo o di contratto di polizza. Resta inteso che chi opera senza la regolare copertura è privo di requisito professionale obbligatorio e quindi non abilitato per legge. La nostra Associazione garantisce comunque che tutti gli Associati in regola con la quota dell'anno in corso siano coperti dalla Polizza RC obbligatoria in quanto servizio omaggiato da FIMAA Italia con massimale adeguato. In caso di ispezione o denuncia, la mancanza di copertura assicurativa provoca l'inibizione allo svolgimento dell'attività con cancellazione della posizione di Impresa fino a regolarizzazione con avvenuta copertura. L'attestato assicurativo deve essere scaricato dal sito nazionale www.fimaa.it dopo che sono state effettuate tutte le procedure privacy obbligatorie per legge.

5. DEPOSITO FORMULARI da effettuare in via telematica

Come da Legge 39/89, resta ribadito l'obbligo, per chi utilizza formulari contenenti le clausole contrattuali, di effettuarne il preventivo deposito presso la CCIAA; 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. La CCIAA di Milano **NON** richiede di ridepositare i formulari già a suo tempo depositati, e tuttora in uso all'Impresa, contestualmente all'aggiornamento dati. Il deposito è invece obbligatorio in caso di attuale utilizzo di modulistica diversa da quella depositata in passato. A questo proposito si ricorda che l'utilizzo di formulari non depositati comporta una sanzione di **€ 1.549,37**, l'utilizzo di formulari diversi da quelli depositati comporta una sanzione di **€ 516,46** (Art. 21 D.M. 21 dicembre 1990, n.452).

Il costo del deposito online dei formulari è di:

€ 35,50 per **Imprese Individuali** (€ 18,00 diritti di segreteria + € 17,50 bolli);

€ 89,00 per **Società di Persone** (€ 30,00 diritti di segreteria + € 59,00 bolli);

€ 95,00 per **Società di Capitali** (€ 30,00 diritti di segreteria + € 65,00 bolli)

In caso di necessità o volontà di depositare i formulari in base alla nuova norma, il deposito può essere effettuato contestualmente alla pratica di Aggiornamento Dati, indicando però necessariamente nella sezione NOTE la seguente dicitura:

"Il dichiarante dichiara di depositare in formato elettronico i propri formulari allegati alla presente"

I formulari devono essere allegati alla modulistica di deposito in formato PDF/A (PDF Avanzato) – un file per ogni formulario completo da depositare – e devono obbligatoriamente contenere il **Codice Fiscale** ed il **REA** dell'Impresa depositante.

6. MEDIAZIONE OCCASIONALE

La norma ha introdotto la possibilità per le persone fisiche di svolgere l'attività mediatoria occasionalmente, fermo restando l'obbligo per queste di possedere tutti i requisiti professionali previsti dalla legge, copertura assicurativa con Polizza RC compresa. La mediazione occasionale può essere svolta per un massimo di 60 giorni consecutivi e per una sola volta all'anno, a fronte della presentazione della **SCIA MEDIAZIONE OCCASIONALE** (detta SCIA MOC). La pratica di SCIA MOC è assoggettata a tutte le procedure non semplificate quindi è necessaria la firma digitale, va presentata prova di copertura assicurativa e il deposito degli eventuali formulari deve essere in formato digitale e contestuale alla SCIA MOC.

7. TESSERA PERSONALE DI RICONOSCIMENTO

Affinché i soggetti abilitati allo svolgimento dell'attività mediatoria 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. La presentazione di questa tessera, su richiesta del cliente, e l'esposizione del mansionario dei ruoli e delle competenze rappresentano due degli obblighi dell'Agente d'Affari in Mediazione. Non è ancora stato chiarito dalla CCIAA di Milano se il vecchio "patentino" dovrà essere o meno restituito, se la nuova tessera verrà inviata ai destinatari o dovrà essere ritirata personalmente agli sportelli camerati e come e quando dovrà essere trasmessa la foto digitale che verrà apposta su detta tessera. Non appena le CCIAA di Milano e di Monza Brianza ci informeranno sulle procedure vi invieremo le relative istruzioni.

NOTE: *le procedure semplificate indicate nel presente vademecum, adottate in emergenza dalla CCIAA di Milano a far data dal 28 marzo u.s., sono applicate solo all'Aggiornamento Dati perché la CCIAA di Milano non considera detto aggiornamento come una revisione dinamica dei requisiti. Resta inteso che quando la CCIAA di Milano avvierà, successivamente al 30 settembre 2013, le pratiche per la REVISIONE DINAMICA DEI REQUISITI di tutte le Imprese che operano nella mediazione sarà necessario dimostrare comunque il possesso della copertura assicurativa e l'avvenuto deposito online dei formulari in utilizzo.*

Servizi offerti da FIMAA Milano Monza & Brianza per la compilazione e l'invio delle pratiche di AGGIORNAMENTO DATI e REA TRANSITORIO

Gli Associati che desiderano effettuare l'invio delle pratiche di AGGIORNAMENTO POSIZIONE RI / REA e di iscrizione al REA TRANSITORIO devono prenotarsi utilizzando il calendario online sul nostro sito www.fimaamilano.it nell'Area dell'**Ufficio Studi**, come da istruzioni con voce evidenziata in ROSSO. Il servizio viene erogato esclusivamente su appuntamento ed in base all'ordine cronologico delle prenotazioni. Il costo delle pratiche è di:

- **€ 30,00 + IVA** per le **Imprese Individuali** e per le **Persone Fisiche**
- **€ 50,00 + IVA** per le **Imprese Societarie**

oltre alle somme dovute alla CCIAA di Milano in base a quanto indicato ai punti precedenti.

I documenti necessari per poter provvedere all'invio delle pratiche sono i seguenti:

AGGIORNAMENTO POSIZIONE RI / REA CCIAA MILANO:

1. Fotocopia Documento di Identità del dichiarante (titolare / legale rappresentante)
2. Fotocopia Codice Fiscale del dichiarante (titolare / legale rappresentante)
3. Fotocopia del Patentino del dichiarante (titolare / legale rappresentante)
4. Visura camerale aggiornata dell'Impresa
5. Fotocopia del documento di attribuzione PEC (Posta Elettronica Certificata) per le Imprese Individuali (che hanno l'obbligo comunque della comunicazione di questo dato al Registro Imprese entro il 30 giugno 2013)
6. Fotocopia Documento di Identità, Codice Fiscale, Patentino di tutti i soggetti che esercitano la mediazione per conto dell'Impresa dichiarante e che vengono indicati nel quadro dati dell'Aggiornamento; Visura di Impresa (in caso si tratti di collaboratori titolari di Partita IVA)
7. Smart Card o Chiavetta USB con firma digitale (in assenza di procura formale) con relativo PIN
8. In caso di deposito formulari, copia di tutti i modelli da depositare, contenenti ciascuno il REA e il Codice Fiscale dell'Impresa depositante; i formulari devono essere prodotti in formato PDF/A (un file per ogni modello) su chiavetta usb o su dischetto (CD dati)

ISCRIZIONE AL REA TRANSITORIO CCIAA MILANO:

1. Fotocopia Documento di Identità del dichiarante (titolare / legale rappresentante)
2. Fotocopia Codice Fiscale del dichiarante (titolare / legale rappresentante)
3. Fotocopia del Patentino del dichiarante (titolare / legale rappresentante)
4. Smart Card o Chiavetta USB con firma digitale con relativo PIN

LA NOSTRA COMPETENZA TERRITORIALE CI PERMETTE DI EROGARE IL SERVIZIO DI INVIO DELLE PRATICHE ALLE CCIAA DI MILANO E DI MONZA BRIANZA. EVENTUALI PRATICHE PER CCIAA DI ALTRE PROVINCE DEVONO ESSERE VALUTATE IN QUANTO POTREBBERO ESSERE SOGGETTE A PROCEDURE DIFFERENTI DA QUELLE SOPRA ILLUSTRATE.

PER USUFRUIRE DEL SERVIZIO E' NECESSARIO PRESENTARSI ALL'APPUNTAMENTO CON TUTTI I DOCUMENTI RICHIESTI E CON DENARO CONTANTE PER L'ESATTO IMPORTO COMPLESSIVO DOVUTO. LE IMPRESE INDIVIDUALI DEVONO NECESSARIAMENTE PRESENTARSI GIA' MUNITE DI PEC.

RIEPOLOGO COSTI:

1) AGGIORNAMENTO DATI:

€ 19,82 per le Imprese Individuali se in possesso di PEC (Posta Elettronica Certificata)

€ 22,05 per le Imprese Individuali con visura di aggiornamento in assenza di PEC

€ 31,82 per le Imprese Societarie

2) ISCRIZIONE AL REA TRANSITORIO:

€ 66,67 con visura di aggiornamento (compresi bolli, diritti camerali, invio telematico)

3) INVIO PRATICHE TRAMITE **FIMAA MILANO MONZA & BRIANZA:**

- IMPRESE INDIVIDUALI E PERSONE FISICHE: **€ 30,00 + IVA** (€ 36,30)
- IMPRESE SOCIETARIE **€ 50,00 + IVA** (€ 60,50)