

1. ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE (R.I.) - L'attuale sistema normativo comporta un superamento del dato storicizzato del vecchio "Ruolo" legando le posizioni degli agenti immobiliari all'attività effettivamente svolta e denunciata al R. I.; ne consegue che se un soggetto opera contemporaneamente in più contesti lavorativi in qualità, ad esempio, di:

- titolare della propria agenzia immobiliare;
- legale rappresentante di una società di intermediazione immobiliare;
- collaboratore d'agenzia in altra impresa;

dovrà avere tante posizioni nel Registro delle Imprese quanti sono i suoi ambiti lavorativi. In ragione di ciò, la Camera di Commercio, presso la quale l'agente immobiliare ha effettuato la sua iscrizione RI/REA, sarà tenuta a rilasciargli tanti tesserini personali di riconoscimento (come stabilito dall'art. 5 comma 3 del decreto MiSE del 26/10/2011) quante saranno le posizioni in cui è inserito ed opera.

Altra conseguenza di tale sistema dinamico, volto a fotografare lo stato di fatto dell'operatività del soggetto mediatore, è che solo chi risulta iscritto al R.I. per una certa posizione giuridica (titolare d'impresa individuale, legale rappresentante o collaboratore di altro titolare) è autorizzato a svolgere quel tipo di attività di mediazione.

Per riassumere ed a titolo esemplificativo:

a) chi ha sostenuto e superato l'esame di abilitazione aprendosi la propria ditta individuale con relativa Partita Iva ed opera quale collaboratore di agenzia presso altra impresa senza essersi iscritto al RI anche nella posizione (R.I.) del suo titolare, per la Camera di Commercio, quel mediatore è considerato abusivo per la parte di attività svolta e non denunciata;

b) l'agente immobiliare che risulta iscritto al R.I. come legale rappresentante di una società di mediazione ma lavora anche come mediatore individualmente senza iscrizione nel R.I. per quest'ultima attività, viene considerato abusivo dalla Camera di Commercio per la parte di attività non segnalata al R.I.

2. MODULISTICA - L'agente immobiliare è tenuto a depositare la propria modulistica con la quale opera, come disposto dall'art 5 comma 4 della Legge n. 39/89; tale deposito deve avvenire obbligatoriamente per via telematica in base al dettato dell'art. 6 comma 1 del decreto MiSE 26/10/11. Se il soggetto, iscritto come impresa individuale, lavora per conto di altra impresa deve depositare telematicamente i moduli che concretamente usa nella sua attività di mediazione e quindi depositerà i moduli del "dominus" (l'impresa per cui lavora in qualità di collaboratore di agenzia), integrati dai suoi dati.

3. ATTIVITA' SVOLTAPRESSO PIU' LOCALI - L'art 4 comma 2 del decreto MiSE26/10/2011 prevede l'obbligo per l'impresa di nominare, presso ogni unità locale, un preposto in possesso dei requisiti di idoneità a svolgere attività di intermediazione. Ogni singola posizione viene valutata caso per caso dall'organo di controllo della Camera di Commercio competente per territorio. In prima battuta il Registro delle Imprese non può in alcun modo porre dei limiti alle SCIA presentate telematicamente; tuttavia, in sede di vigilanza, la Camera di Commercio andrà ad accertare l'elusione degli obblighi di legge. Se, ad esempio, un soggetto apre solo nel fine settimana in Riviera o in montagna un'agenzia, chiudendo la sua sede di Torino, si ritiene che non si configuri una forma di violazione della normativa; viceversa, un mediatore immobiliare che abbia più unità locali sparse sullo stesso territorio potrà essere sottoposto ad accertamenti per verificare il rispetto dell'obbligo di presenza di persona autorizzata nello svolgimento delle trattative che viene di norma adempiuto con la nomina del preposto.