Tentori
Tax & Legal
Solutions

Via Giacomo Leopardi 7/D — 22036 Erba (CO)
info@tentoritls.it · www.tentoritls.it
P.IVA 04247490131

CHECKLIST

Per studi professionali
Pratiche camerali e attività regolamentate

RISORSA

N. 54/2026
Aggiornata al 15/10/2026
31 punti di controllo

Checklist apertura attività di agente d'affari in mediazione immobiliare

Esame, incompatibilità, polizza RC, SCIA al Registro imprese, antiriciclaggio e adempimenti ricorrenti per il mediatore immobiliare in forma individuale.

La mediazione immobiliare resta un'attività riservata anche dopo la soppressione del ruolo dei mediatori: chi la esercita senza i requisiti e senza l'iscrizione camerale non ha diritto alla provvigione e subisce sanzioni pesanti. L'avvio passa da una SCIA alla Camera di commercio, che verifica i requisiti e iscrive la qualifica di intermediario nel Registro imprese o nel REA.

Il caso complicato, nella pratica, non è la pratica telematica ma le **incompatibilità** (lavoro dipendente, altre attività nello stesso settore, professioni intellettuali) e la copertura assicurativa. La checklist segue l'ordine utile per la ditta individuale. Per la parte camerale generale si veda la checklist delle pratiche al Registro imprese.

01 Inquadramento dell'attività

- [ ] Verificare che l'attività sia mediazione in senso proprio: mettere in relazione le parti senza vincoli di collaborazione, dipendenza o rappresentanza con alcuna di esse
  art. 1754 c.c.
- [ ] Individuare la sezione: agenti immobiliari (eventualmente anche altre tipologie, come il mandato a titolo oneroso per affari relativi a immobili o aziende)
  art. 2, cc. 2 e 4, L. 39/1989
- [ ] Ricordare che il requisito vale anche per l'attività occasionale o discontinua
  art. 2, cc. 1 e 4, L. 39/1989
- [ ] Censire tutte le persone che svolgeranno mediazione per conto della ditta (preposti, collaboratori, dipendenti): ciascuna deve avere i requisiti
  art. 3, c. 5, L. 39/1989

02 Requisiti personali, morali e professionali

- [ ] Requisiti personali: maggiore età e cittadinanza italiana o UE, oppure straniero residente in Italia; godimento dei diritti civili
  art. 2, c. 3, lett. a) e b), L. 39/1989
- [ ] Requisiti morali: assenza di misure di prevenzione definitive, interdizione, inabilitazione e delle condanne elencate, salva riabilitazione
  art. 2, c. 3, lett. f), L. 39/1989
- [ ] Requisito professionale: diploma di scuola secondaria di secondo grado, corso di formazione presso ente riconosciuto ed esame presso la Camera di commercio sul ramo prescelto
  art. 2, c. 3, lett. e), L. 39/1989
- [ ] Non contare sulla via alternativa della pratica di dodici mesi: le Camere di commercio segnalano che non è operativa, perché manca il regolamento ministeriale attuativo
  art. 2, c. 3, lett. e), L. 39/1989; indicazioni camerali (es. CCIAA della Romagna)
- [ ] Per chi era iscritto all'ex ruolo senza esercitare, verificare l'iscrizione nell'apposita sezione REA delle persone fisiche, che conserva l'abilitazione
  art. 73, c. 5, D.Lgs. 59/2010; D.M. 26 ottobre 2011
- [ ] Titoli conseguiti all'estero: acquisire la dichiarazione di equipollenza o il riconoscimento della qualifica prima della SCIA
  D.Lgs. 206/2007

03 Incompatibilità: il controllo decisivo

L'incompatibilità è la causa più frequente di problemi dopo l'avvio. Va verificata sul titolare e su ogni persona che media per la ditta, raccogliendo una dichiarazione scritta sulle altre attività svolte.

- [ ] Escludere attività d'impresa di produzione, vendita, rappresentanza o promozione di beni dello stesso settore merceologico (es. costruzione e vendita di immobili in proprio) e il lavoro dipendente presso tali imprese
  art. 5, c. 3, L. 39/1989
- [ ] Escludere il lavoro dipendente presso enti pubblici e il rapporto di dipendenza o collaborazione con imprese di servizi finanziari
  art. 5, c. 3, L. 39/1989; art. 4 D.Lgs. 59/2010
- [ ] Escludere professioni intellettuali afferenti al medesimo settore (es. tecnici che progettano o certificano gli stessi immobili) e ogni situazione di conflitto di interessi
  art. 5, c. 3, L. 39/1989
- [ ] Ricordare l'eccezione: l'agente immobiliare può essere dipendente o collaboratore di imprese di mediazione creditizia, restando soggetto alla disciplina di quel settore
  art. 5, c. 3-bis, L. 39/1989
- [ ] Se il cliente è anche agente di commercio, escludere il doppio inquadramento: l'iscrizione come agente è preclusa a chi svolge attività di mediazione
  art. 5 L. 204/1985

04 Polizza RC professionale

- [ ] Stipulare una polizza di responsabilità civile professionale a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti, con decorrenza non successiva alla data di inizio attività
  art. 3, c. 5-bis, L. 39/1989
- [ ] Verificare con la Camera di commercio competente il massimale minimo che richiede per la forma giuridica dell'impresa: la legge prescrive una garanzia «idonea» senza fissare importi, e le Camere indicano massimali minimi differenziati tra impresa individuale, società di persone e società di capitali
  art. 3, c. 5-bis, L. 39/1989; prassi camerale
- [ ] Controllare che la polizza sia intestata all'impresa e che l'oggetto della copertura comprenda l'attività di tutti i soggetti che mediano per suo conto (titolare, preposti, collaboratori)
  art. 3, cc. 5 e 5-bis, L. 39/1989
- [ ] Allegare alla pratica telematica la dichiarazione sulla polizza e la sua copia, e pianificarne il rinnovo prima della scadenza
  prassi camerale

> **Attenzione.** L'agente immobiliare che esercita senza la garanzia assicurativa è punito con la sanzione amministrativa da € 3.000 a € 5.000 (art. 3, c. 5-bis, L. 39/1989).

05 SCIA, Comunicazione unica e posizioni fiscali e previdenziali

- [ ] Presentare la SCIA alla Camera di commercio con autocertificazioni e certificazioni sui requisiti; la Camera li verifica e iscrive la qualifica di intermediario
  art. 73, cc. 2 e 3, D.Lgs. 59/2010; artt. 2, 3 e 5 D.M. 26 ottobre 2011
- [ ] Inserirla nella Comunicazione unica (modello I1 per l'impresa individuale) con modello Mediatori, intercalare Requisiti, modulo antimafia, dichiarazione e copia della polizza, firmati digitalmente
  art. 9 D.L. 7/2007; art. 67 D.Lgs. 159/2011
- [ ] Indicare come data di inizio quella di presentazione: la SCIA non è retroattiva e la Camera può vietare la prosecuzione entro sessanta giorni se mancano i requisiti
  art. 19, c. 3, L. 241/1990
- [ ] Attribuire il codice ATECO 2025 68.31.00 "Attività di servizi di intermediazione per attività immobiliari"
  Classificazione ATECO 2025 (ISTAT)
- [ ] Dichiarare l'inizio attività ai fini IVA entro trenta giorni (di regola nella stessa Comunicazione unica); le provvigioni sono imponibili IVA
  art. 35 D.P.R. 633/1972
- [ ] Iscrivere il titolare alla Gestione commercianti INPS (aliquota base 2026: 24,48%, minimale di reddito € 18.808)
  L. 613/1966; art. 29 L. 160/1975; circolare INPS n. 14/2026
- [ ] Ricordare che le provvigioni di mediazione pagate da sostituti d'imposta subiscono la ritenuta d'acconto (23% sul 50%, o sul 20% con dipendenti o terzi)
  art. 25-bis D.P.R. 600/1973

Enasarco. La mediazione non è un contratto di agenzia: il mediatore immobiliare non è iscritto all'Enasarco. Il tema si riapre solo se il rapporto con una rete o un'agenzia ha, in concreto, i tratti dell'agenzia (incarico stabile, zona, promozione per conto di un preponente): in quel caso va riesaminato l'inquadramento. Sulle scelte generali di apertura si veda la guida all'apertura della partita IVA.

06 Prima del primo incarico e adempimenti ricorrenti

- [ ] Depositare preventivamente, per via telematica (sezione Formulari del modello Mediatori), i moduli o formulari con le condizioni contrattuali (incarichi, proposte d'acquisto) che si intende usare, indicandovi numero REA e codice fiscale dell'impresa
  art. 5, c. 4, L. 39/1989; art. 6 D.M. 26 ottobre 2011
- [ ] Impostare gli obblighi antiriciclaggio (adeguata verifica, conservazione, segnalazione di operazioni sospette), anche per le locazioni con canone mensile pari o superiore a € 10.000
  art. 3, c. 5, lett. e), D.Lgs. 231/2007
- [ ] Fissare per iscritto la provvigione: in mancanza di patto la misura è determinata dalle giunte camerali secondo gli usi locali
  art. 6, c. 2, L. 39/1989
- [ ] Calendarizzare la verifica dinamica: il Registro imprese verifica almeno una volta ogni quattro anni dalla SCIA la permanenza dei requisiti (le Camere chiedono in quella sede anche la conferma della polizza); se un requisito manca, il Conservatore avvia l'inibizione
  art. 7 D.M. 26 ottobre 2011
- [ ] Comunicare al Registro imprese entro 30 giorni ogni variazione inerente l'impresa o chi opera per suo conto (nuovi preposti o collaboratori, sedi, polizza) con la sezione Modifiche del modello Mediatori
  art. 10 D.M. 26 ottobre 2011

Attenzione. Ha diritto alla provvigione solo chi è iscritto (art. 6, c. 1, L. 39/1989). Chi media senza iscrizione è punito con la sanzione amministrativa da € 7.500 a € 15.000 e deve restituire le provvigioni; in caso di reiterazione si applicano le pene dell'art. 348 c.p. (art. 8 L. 39/1989).

ADEMPIMENTO	RIFERIMENTO	QUANDO
SCIA nella Comunicazione unica	art. 73 D.Lgs. 59/2010	Prima dell'avvio (avvio dalla data di presentazione)
Polizza RC professionale	art. 3, c. 5-bis, L. 39/1989	In essere dall'avvio, rinnovo prima della scadenza
Deposito moduli e formulari	art. 5, c. 4, L. 39/1989; art. 6 D.M. 26 ottobre 2011	Prima di utilizzarli
Dichiarazione di inizio attività IVA	art. 35 D.P.R. 633/1972	Entro trenta giorni dall'avvio
Verifica dinamica dei requisiti	art. 7 D.M. 26 ottobre 2011	Almeno ogni quattro anni dalla SCIA

RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI

L. 3 febbraio 1989, n. 39, artt. 2, 3, 5, 6, 8

D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, art. 73

D.M. 26 ottobre 2011 (agenti d'affari in mediazione)

L. 241/1990, art. 19

Art. 1754 c.c.

D.Lgs. 231/2007, art. 3, c. 5

D.P.R. 633/1972, art. 35; D.P.R. 600/1973, art. 25-bis

L. 613/1966; L. 160/1975, art. 29; circolare INPS n. 14/2026

Classificazione ATECO 2025 (ISTAT)

Lavoriamo anche *con gli studi*

Supporto su operazioni straordinarie, pratiche complesse e gestione degli adempimenti: in collaborazione, nel rispetto del rapporto con il vostro cliente.

Tentori TLS · www.tentoritls.it/prenota · info@tentoritls.it · +39 031 547 8406

Documento informativo di carattere generale, aggiornato alla data indicata. Non costituisce parere professionale e non sostituisce l'esame del caso concreto: norme, prassi e scadenze possono cambiare dopo la data di aggiornamento.