CAMERA DI COMMERCIO
TREVISO - BELLUNO | DOLOMITI
bellezza e impresa

Determinazione del Conservatore del Registro Imprese

OGGETTO: Avvio del procedimento di verifica dinamica della permanenza dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività di agente d'affari in mediazione immobiliare disciplinata dalla Legge 3 febbraio 1989, n. 39, per le imprese con sede legale in Provincia di Treviso.

IL CONSERVATORE

VISTO il Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 219 che modifica la Legge n. 580/93 e ss.mm.ii.;

VISTO il Decreto legislativo n. 165/2001 e successive modifiche ed integrazioni, per la parte riguardante le materie di competenza degli organi di governo e della dirigenza;

VISTO lo Statuto della Camera di commercio di Treviso - Belluno vigente pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, in particolare nelle norme che stabiliscono le competenze degli organi di governo e della dirigenza;

VISTO il Regolamento di Organizzazione e dei Servizi vigente pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, in particolare gli articoli 16 e seguenti che disciplinano le funzioni dirigenziali e direttive del Segretario Generale e dei Dirigenti;

VISTA la deliberazione della Giunta camerale n. 17 del 20 maggio 2016, a ratifica della determinazione d'urgenza del Presidente n. 1/2016, con cui è stato nominato il Conservatore del Registro Imprese della Camera di commercio di Treviso – Belluno;

RICHIAMATO l'Ordine di Servizio del Segretario Generale n. 12 del 13 marzo 2026 recante in allegato la struttura organizzativa adottata dall'Ente a seguito dell'ultima modifica degli assetti organizzativi, con l'indicazione dei dirigenti e dei loro collaboratori responsabili di ciascuna Area funzionale, Settore, Ufficio, Unità operativa;

VISTO l'art. 8 della L. 580/1993;

VISTI gli artt. 7, 9, 10 e 11 del DPR 581/1995;

VISTO l'art. 9 del D.L. 7/2007 convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 2 aprile 2007, n. 40;

VISTA la circolare MISE 6 maggio 2016, n. 3689/C, concernente le Istruzioni per la compilazione della modulistica per l'iscrizione e il deposito nel registro delle imprese e per la denuncia al repertorio economico ed amministrativo, realizzata secondo le specifiche tecniche approvate con decreto del Ministero dello Sviluppo economico;

VISTA la Legge 03.02.1989, n. 39, recante "Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore";

VISTO l'art. 73 del D.Lgs. 26.03.2010, n. 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno", il quale ha disposto la soppressione del ruolo di cui all'articolo 2 della Legge 39/1989 e che i richiami al ruolo contenuti nella Legge 39/1989 si intendono riferiti, ad ogni effetto di legge, alle iscrizioni previste nel registro delle imprese o nel repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA);

VISTO l'art. 7, comma 1, del D.M. 26.10.2011, recante le "Modalità di iscrizione nel registro delle imprese e nel REA, dei soggetti esercitanti l'attività di mediatore disciplinata dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39, in attuazione degli articoli 73 e 80 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59", che impone all'Ufficio Registro delle Imprese di verificare, almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della SCIA, la permanenza dei requisiti che consentono all'impresa lo svolgimento dell'attività, nonché di quelli previsti per i soggetti che svolgono l'attività per suo conto;

VISTO l'art. 7, n. 3, del D.M. 21.12.1990, n. 452, "Regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione" con cui è disposto che l'Ufficio cui è deputata la tenuta del Registro Imprese/REA debba vigilare sull'esercizio dell'attività degli iscritti, ferma restando la competenza delle giunte camerali in materia disciplinare;

TENUTO CONTO che il 30 settembre 2013 sono scaduti i termini affinché le imprese attive ed iscritte nel soppresso ruolo provvedessero all'aggiornamento della propria posizione nel registro delle imprese e nel REA secondo il dettato di cui al già menzionato D.M. 26.10.2011;

CONSIDERATO, pertanto, che a seguito della soppressione del ruolo, l'attività di agente di affari in mediazione può essere svolta legittimamente da imprese regolarmente iscritte nel registro delle imprese laddove il titolare di impresa individuale, il legale rappresentante o i legali rappresentanti di impresa societaria, gli eventuali preposti e tutti coloro che svolgono, a qualsiasi altro titolo, l'attività per conto dell'impresa, ed iscritti nel RI/REA, siano in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 2, comma 3, della Legge 39/1989, tra cui in particolare:

a) essere cittadini italiani o cittadini di uno degli Stati membri della Comunità economica europea, ovvero stranieri residenti nel territorio della Repubblica italiana e avere raggiunto la maggiore età;
b) avere il godimento dei diritti civili;
c) risiedere (o aver eletto domicilio professionale) nella circoscrizione di competenza della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
d) aver assolto agli impegni derivanti dalle norme relative agli obblighi scolastici vigenti al momento della loro età scolare;

e) avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, avere frequentato un corso di formazione ed avere superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto;
f) salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma delle leggi 27.12.1956, n. 1423, 10.02.1962, n. 57, 31.05.1965, n. 575, 13.09.1982, n. 646; non essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'art. 116 del regio decreto 21.12.1933, n. 1736, e successive modificazioni; non essere interdetti o inabilitati, falliti (con procedura concorsuale non ancora conclusa), condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto (condanna sentenziata ante 1991) e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commini la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

TENUTO CONTO che, ai sensi dell'art. 5, comma 3, della medesima Legge 39/1989, l'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione, con la qualità di dipendente di imprese esercenti le attività suddette, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione creditizia, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi;

CONSIDERATO che ciascuna impresa esercente attività di mediazione è tenuta, ai fini della verifica dinamica della permanenza dei requisiti da parte dell'Ufficio, a presentare idonea pratica telematica corredata da apposita dichiarazione sostitutiva di certificazione e atto notorio resa, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, dal titolare, da ciascun legale rappresentante di impresa societaria e da ciascun soggetto preposto all'esercizio dell'attività per conto dell'impresa, concernente il possesso dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 2, comma 3, lett. f) della legge 39/1989, l'assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e l'assenza delle situazioni di incompatibilità previste dall'art. 5, comma 3, della legge 39/1989;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.M. 26.10.2011, ciascuna impresa esercente attività di agente di affari in mediazione è tenuta a mettere a disposizione dell'utenza, mediante esposizione nei locali ovvero con l'utilizzo di strumenti informatici, le informazioni relative ai compiti ed alle attività svolte dai soggetti operanti nella sede o in ciascuna unità locale;

VERIFICATO che le imprese esercenti attività di mediazione immobiliare, iscritte nel Registro Imprese ed aventi sede nella provincia di Treviso, chiamate ad espletare gli adempimenti

concernenti la verifica dinamica della permanenza dei requisiti, risultano essere 574 (cinquecentosettantaquattro);

VISTO il disposto di cui all'art. 71, comma 1, del D.P.R. 445/2000 secondo cui "*Le amministrazioni procedenti sono tenute ad effettuare idonei controlli, anche a campione in misura proporzionale al rischio e all'entità del beneficio, e nei casi di ragionevole dubbio, sulla veridicità delle dichiarazioni di cui agli articoli 46 e 47, anche successivamente all'erogazione dei benefici, comunque denominati, per i quali sono rese le dichiarazioni*";

RAVVISATA la necessità di procedere, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000, all'effettuazione di idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da ciascun soggetto interessato dal procedimento di verifica dinamica ed attestanti il possesso dei requisiti di cui alla lettera f) del già menzionato art. 2, comma 3, della Legge 39/1989, l'assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e l'assenza delle situazioni di incompatibilità previste dall'art. 5, comma 3, della Legge 39/1989;

RITENUTO, in considerazione del fatto che dall'ultima verifica dinamica effettuata nel 2017 sono trascorsi oltre 8 anni, di dover procedere ad un controllo esaustivo di tutte le dichiarazioni di cui al paragrafo precedente rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000;

RITENUTO altresì opportuno procedere mediante accertamenti d'ufficio alla verifica dei requisiti di cui alle lettere a) e b) del predetto art. 2, comma 3, della Legge 39/1989 nei confronti dei soggetti interessati dalla verifica dinamica in oggetto;

RITENUTO, invece, di soprassedere per quanto concerne i requisiti di cui alle lettere c), d) ed e) del predetto art. 2, comma 3, della Legge 39/1989 in quanto la domiciliazione professionale di cui alla lettera c), anche in carenza della residenza, è da intendersi soddisfatta dalla presenza della sede d'impresa nella Provincia di Treviso, mentre i requisiti di cui alle lettere d) ed e), accertati in sede di iscrizione, non sono soggetti a variazione;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 3, comma 5-bis, della Legge 39/1989, ai fini del legittimo svolgimento dell'attività di agenzia di affari in mediazione ciascuna impresa è tenuta a prestare idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali, a tutela dei clienti e a copertura dei rischi derivanti dall'attività di agenzia svolta da tutti coloro che a qualsiasi titolo operano per l'impresa;

CONSIDERATO che ciascuna impresa iscritta nel Registro delle Imprese è tenuta all'obbligo di dotarsi e comunicare all'ufficio registro imprese il proprio valido domicilio digitale e preso atto che, ai sensi dell'art. 5-bis del D.Lgs. 07.03.2005, n. 82, "Codice dell'amministrazione digitale", le comunicazioni, le istanze, le dichiarazioni e lo scambio di informazioni e documenti tra le imprese e le

amministrazioni pubbliche devono avvenire esclusivamente utilizzando le tecnologie dell'informazione e della comunicazione e che con le medesime modalità le amministrazioni pubbliche adottano e comunicano atti e provvedimenti amministrativi nei confronti delle imprese;

TENUTO CONTO che, per tutte le società iscritte nel Registro delle Imprese, è intervenuto da tempo l'obbligo di dotarsi di un domicilio digitale / indirizzo PEC valido ed attivo (art. 16, commi 6 e 6 bis del D.L. n. 185/2008, convertito con L. n. 2/2009) e che tale obbligo è stato ulteriormente rafforzato con il D.L. n. 76/2020, convertito con L. n. 120/2020, il quale, all'art. 37, ha stabilito il termine del 01/10/2020 per la comunicazione al Registro delle Imprese di un domicilio digitale valido ed attivo per le imprese che ne fossero sprovviste;

RITENUTO che le suddette norme consentano una revisione della modalità di comunicazione dell'avvio del procedimento in questione, in linea con l'evoluzione tecnologica, a favore dell'utilizzo della posta elettronica certificata quale unico strumento di comunicazione valido ad ogni effetto di legge in luogo della raccomandata con avviso di ricevimento;

RITENUTO che al riguardo può soccorrere l'art. 8 co. 3 della legge 241/1990 che stabilisce: "Qualora per il numero dei destinatari la comunicazione personale non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l'amministrazione provvede a rendere noti gli elementi di cui al comma 2 mediante forme di pubblicità idonee di volta in volta stabilite dall'amministrazione medesima";

RITENUTO che la regola appena ricordata possa trovare applicazione anche nell'ipotesi di procedimento amministrativo di identico contenuto destinato ad una pluralità di imprese versanti tutte nella medesima situazione, quando "il numero dei destinatari…" rende la notificazione personale "particolarmente gravosa";

VISTO l'art. 32, comma 1, della L. n. 69/2009 che stabilisce che gli obblighi di pubblicazione di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetti di pubblicità legale si intendono assolti con la pubblicazione on line sul sito istituzionale degli Enti e preso atto che l'Albo camerale della Camera di Commercio di Treviso-Belluno, nel quale sono pubblicati gli atti e i provvedimenti amministrativi, è consultabile in una apposita sezione del sito internet camerale;

VISTA la sentenza del Tar Lazio n. 07740 del 18.04.2025, che, in caso di impossibilità ad effettuare notifiche telematiche individualizzate, come avviene nel caso in esame per comportamento negligente da parte delle imprese, riconosce la validità delle notifiche eseguite tramite pubblicazione all'Albo camerale informatico della Camera di Commercio;

CONSIDERATO che tali modalità di comunicazione consentono una considerevole riduzione dei costi (non dovendosi sostenere le spese postali) e dei tempi del procedimento (non dovendosi attendere i tempi di recapito e restituzione della ricevuta postale), assicurando così un più celere

aggiornamento delle posizioni iscritte nel Registro delle Imprese a beneficio dell'intero sistema della pubblicità d'impresa;

RITENUTO, inoltre, in considerazione dell'elevato numero di posizioni da verificare e allo scopo di permettere all'Ufficio Abilitazioni il regolare svolgimento delle altre competenze d'istituto, che l'attività di verifica debba essere ripartita in 3 (tre) tranche, da effettuarsi a intervalli di circa 60 giorni l'una dall'altra, con inizio effettivo delle procedure operative fissato per il mese di settembre 2026;

ATTESO che il presente provvedimento si collega all'obiettivo annuale 1.2 "Digitalizzazione dei servizi e semplificazione amministrativa" della Relazione previsionale e programmatica per l'esercizio 2026 adottata con Delibera del Consiglio n. 14 del 15.10.2025;

PRESO ATTO che il Responsabile del Settore Registro Imprese, Centri polifunzionali di Belluno, Servizi certificativi per l'estero ha esaminato le condizioni di ammissibilità, i presupposti e valutato la correttezza istruttoria del presente provvedimento, proposto dal Responsabile dell'Ufficio Abilitazioni;

DETERMINA

1. di avviare il procedimento di verifica dinamica, ai sensi dell'art. 7 del D.M. 26.10.2011, della permanenza dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività di agenzia di affari in mediazione nei confronti delle imprese con sede nella Provincia di Treviso, regolarmente iscritte nel Registro delle Imprese alla data del 31.12.2022, indicate nell'elenco allegato (Allegato A) alla presente determinazione e che ne costituisce parte integrante;

2. di dare mandato al Registro delle Imprese – Ufficio Abilitazioni, quale ufficio competente alle attività istruttorie, affinché provveda a comunicare l'avvio del procedimento di verifica dinamica all'indirizzo di posta elettronica certificata di ciascuna impresa interessata dal provvedimento distribuendo le comunicazioni in 3 (tre) tranche distanziate di circa 60 giorni l'una dall'altra con inizio dal mese di settembre;

3. che, per le imprese prive di domicilio digitale valido ed attivo iscritto nel Registro delle Imprese, la comunicazione del presente provvedimento sia effettuata mediante pubblicazione del provvedimento stesso, per 150 (centocinquanta) giorni continuativi, nell'Albo camerale informatico nel sito internet istituzionale della Camera di Commercio di Treviso- Belluno, (modalità stabilita ai sensi dell'art. 21-bis della legge 241/1990) e che tale provvedimento unitamente all'elenco delle imprese interessate dal controllo venga, inoltre, pubblicato in apposita pagina del sito istituzionale dedicata alla revisione dinamica delle imprese esercenti attività di agenzia d'affari in mediazione immobiliare;

4. che la suddetta comunicazione valga, qualora non sia verificata la permanenza dei requisiti in capo all'impresa o l'impresa non abbia provveduto ad ottemperare a quanto richiesto, quale avvio del procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività;

5. che, in esito alla comunicazione di avvio del procedimento, ciascuna impresa interessata dal procedimento comprovi la permanenza dei requisiti richiesti per il legittimo svolgimento dell'attività inviando al Registro delle Imprese apposita pratica telematica, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento o dalla data di pubblicazione nell'Albo camerale per le imprese prive di domicilio digitale valido ed attivo, corredata dalla predetta dichiarazione sostitutiva di certificazione ed atto notorio e da copia delle polizze assicurative (certificati assicurativi da cui si rileva il regolare rinnovo annuale della polizza) relative agli anni dal 2023 compreso al 2026 compreso;

6. che tutti i soggetti che a qualsiasi titolo svolgono attività di mediazione per conto dell'impresa medesima, rendano, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, apposita dichiarazione sostitutiva di certificazione ed atto notorio concernente il possesso dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 2, comma 3, lett. f) della legge 39/1989, l'assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011, l'assenza delle situazioni di incompatibilità previste dall'art. 5, comma 3, della legge 39/1989, e la stipula, ed il regolare rinnovo, nel periodo dal 2023 compreso al 2026 compreso, della polizza a garanzia dei rischi professionali ed a tutela dei clienti;

7. di dare mandato all'Ufficio Abilitazioni affinché acquisisca, anche anteriormente al ricevimento delle relative pratiche telematiche, la documentazione necessaria ad effettuare gli idonei controlli, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000, concernenti il possesso, da parte di ciascun soggetto operante, dei requisiti previsti dall'art. 2, comma 3, lettere a), b) e f), della legge 39/1989, l'assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e l'assenza delle situazioni di incompatibilità previste dall'art. 5, comma 3, della legge 39/1989;

8. che l'errata od incompleta presentazione della pratica da parte di ciascuna impresa interessata comporti, trascorso il termine di 15 giorni concesso per la regolarizzazione, il rigetto della medesima;

9. che l'omessa presentazione, nei termini concessi (60 giorni), di quanto richiesto ai fini della verifica dinamica in oggetto da parte di ciascuna impresa interessata ovvero il rigetto della pratica presentata comporti la verifica negativa della permanenza dei requisiti richiesti per il legittimo esercizio dell'attività e, di conseguenza, l'adozione del provvedimento di inibizione alla continuazione dell'attività e di contestuale iscrizione della cessazione dell'attività nel RI/REA;

10. che per garantire la massima diffusione del presente provvedimento ne sia data comunicazione agli Ordini professionali ed alle Associazioni di categoria della Provincia di Treviso;

11. di individuare nella propria figura il responsabile del procedimento in esame, in qualità di dirigente dell'Area Servizi alle Imprese e Conservatore del Registro delle Imprese;

COMUNICA

che l'Ufficio presso il quale è possibile prendere visione degli atti del procedimento è l'Ufficio "Abilitazioni" (per contatti abilitazioni@tb.camcom.it, tel. 0422.595.332 dal lunedì al venerdì ore 10:00 - 12:00),

_ _ _ _ _

IL CONSERVATORE
dr. Marco D'Eredità

Il presente atto è un documento informatico originale in formato PDF/A (e conforme alle regole tecniche pubblicate nel Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 febbraio 2013, previste dall'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale – Decreto legislativo n. 82/2005). Il documento è sottoscritto con firma digitale (verificabile con i software elencati nel sito dell'AgID - Agenzia per l'Italia Digitale). In caso di stampa cartacea l'indicazione a stampa del soggetto firmatario rende il documento cartaceo con piena validità legale ai sensi dell'art. 4, comma 4bis del Decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221.