



VERIFICA DINAMICA DEI REQUISITI ANNO 2025

domande&risposte

1. Quali imprese sono soggette alla verifica?

Tutte le imprese attive con sede legale delle province di Lucca, Massa Carrara e Pisa che svolgono la mediazione.

Le posizioni soggette a controllo sono state individuate mediante un software che estrae le posizioni in base al riquadro in visura ALBI/RUOLI (dove sono riportati la data di inizio attività, l'ente accertatore e, nelle posizioni risalenti, il vecchio numero di iscrizione all'albo) e al tempo decorso dall'ultima Scia depositata.

Di conseguenza, solo le posizioni per le quali sono decorsi più di 4 anni dall'ultima verifica periodica o dal primo avvio dell'attività devono fare la verifica dinamica anno 2025.

2. La verifica dinamica anno 2025 riguarda anche le persone fisiche che non svolgono l'attività e risultano iscritte nell'apposita sezione del R.E.A.?

Sì, ma per tali posizioni i controlli saranno effettuati d'ufficio. Non è quindi richiesta la presentazione di una pratica telematica, ad eccezione di coloro che svolgono un'attività economica diversa dalla mediazione e che quindi sono iscritti al registro imprese nella sezione dei piccoli imprenditori e hanno mantenuto nelle notizie storiche la precedente iscrizione alla sezione speciale di persona fisica.

3. E' possibile consultare l'elenco delle imprese, per ciascuna provincia, soggette alla verifica dinamica anno 2025?

Sì, sono pubblicati sulla pagina del sito camerale <https://tno.camcom.it/agenti-di-affari-mediazione>. Ogni elenco riporta in ordine alfabetico le imprese distinte per natura giuridica pertanto all'inizio di ogni elenco si trovano le ditte individuali, poi le società in accomandita semplice, quelle in nome collettivo ed infine le società di capitali.

4. Se un'impresa non risulta compresa nell'elenco delle imprese soggette alla verifica dinamica anno 2025, può comunque fare gli adempimenti richiesti per la stessa?

Sì, è possibile ed anzi consigliabile effettuare l'adempimento.

5. E' stata inviata una comunicazione in occasione dell'avvio della verifica anche a ciascuna delle imprese inserite negli elenchi pubblicati sul sito camerale?

Sì, a ciascuna impresa è stata inviata una comunicazione al domicilio digitale della stessa. Il testo della comunicazione è pubblicato sul sito alla pagina <https://tno.camcom.it/agenti-di-affari-mediazione>.



6. Quanto tempo ha a disposizione l'impresa per inviare la pratica telematica di conferma dei requisiti?

La verifica dinamica anno 2025 è stata avviata il 27 giugno 2025 e il termine iniziale entro cui trasmettere l'istanza era il 31 luglio 2025.

Il termine del 31 luglio è stato prorogato al 15 settembre.

Ogni successivo, eventuale, provvedimento di inibizione sarà comunque preceduto da apposita comunicazione (si veda punto 7).

7. Cosa succede se l'impresa non ha ricevuto o non ha letto la comunicazione di avvio del procedimento di verifica dinamica, oppure non ha potuto inviare la pratica telematica entro il 15 settembre?

Scaduto il termine l'Ufficio controllerà le pratiche pervenute e verificherà le posizioni per cui non risulta alcun deposito. Quindi successivamente procederà con l'invio di una nuova comunicazione al domicilio digitale delle imprese che non hanno adempiuto con cui le si informa che con questa seconda comunicazione viene dato formalmente avvio al procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività, assegnando un termine non inferiore a 15 giorni per inviare la pratica telematica per la verifica dinamica o eventuali controdeduzioni.

8. Cosa succede se l'impresa che ha ricevuto comunicazione di avvio del procedimento di inibizione dell'attività non invia la pratica telematica per la verifica dinamica oppure non presenta controdeduzioni o la documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio?

Decorso il termine assegnato con la comunicazione di avvio del procedimento di inibizione, qualora perduri l'irregolarità riscontrata (ad es., mancata allegazione della polizza assicurativa) o non sia stata presentata la pratica telematica per la verifica dinamica o non siano state presentate controdeduzioni per dimostrare di possedere tutti i requisiti di legge, il conservatore del registro delle imprese adotta determinazione con cui si dispone il provvedimento di inibizione allo svolgimento dell'attività.

Tale determinazione viene comunicata al domicilio digitale dell'impresa con indicazione dei termini per ricorrere contro la stessa e ne viene disposta l'iscrizione d'ufficio sulla posizione iscritta nel registro delle imprese annotandovi la cessazione dell'attività.

9. Cosa succede se l'impresa ha inviato la pratica telematica e dal successivo controllo d'ufficio risulta non possedere tutti i requisiti previsti dalla legge?

L'ufficio invierà una nuova comunicazione al domicilio digitale dell'impresa con cui la si informa dell'esito negativo dell'istruttoria e del contestuale avvio del procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività, assegnando un termine non inferiore a 15 giorni per eventuali controdeduzioni o per inviare documentazione integrativa.

10. Cosa succede se l'impresa al momento della compilazione della pratica ha dubbi circa la permanenza di un determinato requisito o necessita comunque chiarimenti circa i controlli dell'Ufficio?

E' opportuno contattare l'ufficio all'indirizzo attivitàregolate@tno.camcom.it per esporre il caso oppure per chiedere un appuntamento telefonico.

11. Quali sono i controlli effettuati dall'Ufficio?

- permanenza dei requisiti morali (tramite Casellario giudiziale) e non sussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione previsti dalla normativa antimafia (tramite Prefettura)



- presenza, in allegato alla pratica, dell'ultima polizza assicurativa personale a garanzia dei rischi professionali, regolarmente rinnovata e in corso di validità alla data di sottoscrizione del modello di autocertificazione Verifica dinamica requisiti – Mediatori (da cui risulti l'indicazione del soggetto assicurato, i massimali e il periodo di validità)
- assenza di situazioni di incompatibilità previste dalla legge (consultazione della banca dati nazionale del registro delle imprese e banca dati Inps).

12. In quali casi l'Ufficio ritiene che possa sussistere una situazione di incompatibilità?

L'Ufficio verifica, per ogni persona fisica con i requisiti per svolgere la mediazione, l'assenza di altre posizioni iscritte nel registro delle imprese (dove rivesta il ruolo di titolare o legale rappresentante della stessa), la cui attività abbia almeno potenzialmente lo stesso oggetto della mediazione.

Secondo la più recente evoluzione sia della giurisprudenza che delle interpretazioni rese dal Mimit, la valutazione dell'incompatibilità deve essere effettuata caso per caso e non in astratto.

Si tende, infatti, a considerare incompatibili i soli casi in cui via sia in concreto una situazione di conflitto di interessi tale da risultare potenzialmente dannosa per la clientela e da mettere in crisi il necessario carattere di imparzialità che deve caratterizzare tutta l'attività del mediatore. Quindi, in caso di attività di impresa astrattamente affini al settore immobiliare, in apparenza incompatibili con l'attività di mediatore immobiliare, sarà sempre ammessa dall'Ufficio la possibilità che l'interessato fornisca prova contraria.

13. Come si predispone e invia la pratica per effettuare la verifica dinamica dei requisiti?

Per la compilazione della pratica si invita a seguire le istruzioni della scheda SARI - REVISIONE DINAMICA DEI REQUISITI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE (Scheda 117600786) che si trova al seguente link:

<https://supportospecialisticori.infocamere.it/sariWeb/tno?apriSchedaMadre=117600786>

Gli allegati alla pratica telematica si possono scaricare anche dalla seguente pagina sempre del SARI

<https://supportospecialisticori.infocamere.it/sariWeb/tno?apriContenuto=117658530&schedaCollegata=>

14. Chi deve firmare il modulo C47 (modello di verifica dinamica)?

Il Modello verifica dinamica requisiti mediatori, una volta compilato, deve essere sottoscritto digitalmente dal titolare dell'impresa individuale, o ciascun legale rappresentante con la propria firma digitale.

La distinta, invece, può riportare la firma digitale anche del solo intermediario.

Il formato di firma è .p7m (CADES).

15. Come devono essere allegati i file (es. modello di verifica, polizza assicurativa ecc.)?

La modulistica della pratica telematica deve essere allegata in file separati usando come codice tipo documento C47.

16. Dove si trovano le informazioni sul sito della Camera di Commercio?

Tutte le informazioni si trovano a partire dalla pagina: <https://tno.camcom.it/verifica-periodica-dei-requisiti-previsti-lo-svolgimento-di-attivita-regolamentate> Poi da qui si accede alla pagina dedicata agli agenti di affari in mediazione.



Questo è il link per ascoltare il corso di formazione del 24 marzo us per la compilazione della pratica di verifica dinamica:

<https://vimeo.com/1069231669/b83d7b5013>

Questo è il link per accedere al servizio web gratuito DIRE messo a disposizione dal sistema camerale per la predisposizione delle pratiche indirizzate al registro delle imprese:

<https://dire.registroimprese.it/>

17. L'esito positivo della verifica dinamica viene annotata nella visura del registro delle imprese?

Sì, dopo che è stata presentata la pratica di verifica dinamica e si è chiusa con esito positivo l'istruttoria dell'Ufficio, l'Ufficio inserisce una annotazione con cui si dà atto della verifica periodica effettuata dall'impresa, riportata nelle notizie storiche della stessa.

18. E' possibile per il titolare/legale rappresentante dell'impresa verificare direttamente la propria posizione iscritta nel registro delle imprese, senza recarsi allo sportello camerale?

Sì, tutti i documenti dell'impresa sono disponibili gratuitamente per il legale rappresentante e il titolare tramite l'**App Impresa Italia** o accedendo dal sito **impresa.italia.it**.

L'App Impresa Italia è disponibile sui principali store ed è scaricabile gratuitamente.

Si accede all'App o al sito tramite la propria identità digitale (SPID, CIE/CNS).

Tramite questa App è possibile ottenere:

- la visura, in italiano e in inglese
- l'atto costitutivo
- le ultime annualità di bilancio depositate (per le imprese tenute a tali dichiarazioni)
- verificare lo stato delle pratiche inviate
- consultare il fascicolo d'impresa e usufruire di molti altri servizi.

Documento predisposto a cura del Servizio
Attività regolamentate della Camera di
Commercio della Toscana Nord-Ovest in data
15.07.2025
