



Istituto di Conciliazione  
e Alta Formazione



**ORGANISMO DI MEDIAZIONE – ISCRIZIONE MINISTERO DELLA GIUSTIZIA N.549**  
**ENTE DI FORMAZIONE – ISCRIZIONE MINISTERO DELLA GIUSTIZIA N.294**  
**CERTIFICAZIONE UNI EN ISO 9001:2015 – Certificato n.1134**  
**ACCREDITATO ALLA REGIONE LOMBARDIA PER I SERVIZI FORMATIVI N.949**

Via Oldofredi 9 – 20124 Milano  
Telefono +39.02.67.07.18.77 – Fax +39.02.66.71.56.81  
e-mail info@istitutoicaf.it –www.istitutoicaf.it

## **CORSO DI AGENTE D’AFFARI IN MEDIAZIONE MEDIATORE IMMOBILIARE – edizione n.2\_2023\_MONZA**

### **PRESENTAZIONE DEL CORSO**

#### **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- Legge 21.03.1958 n.253 Disciplina della professione di mediatore
- Legge 03.02.1989 n.39 Modifiche ed integrazioni alla Legge 21.03.1958 n.253 concernente la Disciplina della professione di mediatore
- DM 07.10.1993 n.589 Regolamento recante modificazioni al DM 21.02.1990 n.300 concernente le materie e le modalità degli esami prescritti per l’iscrizione a ruolo degli agenti d’affari in mediazione
- Art. 18 della Legge 05.03.2001 n.57 (Modifiche alla legge 03.02.1989 n.39)
- L.R. 19 del 06.08.07 “Norme sul sistema educativo di istruzione e formazione della Regione Lombardia
- D.GR 6563/08 “Indicazioni regionali per offerta formativa in materia istruzione e formazione professionale”
- Decreto n.9837 del 12.09.2008.
- Legge Regionale n.6 del 02.02.2010 “Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio”
- D.Lgs n.59 del 26.03.2010 art. 71

#### **EROGAZIONE, AMBIENTI E DOTAZIONI**

Dal 01.09.2022 Regione Lombardia (rifacendosi alla normativa nazionale) consente l’erogazione del corso in webinar per il 30% delle ore. Quindi in totale erogheremo 66 ore in webinar e 154 ore in aula. Dal momento che i posti sono limitati, si consiglia l’iscrizione il prima possibile. **Per la suddivisione date webinar / aula si veda calendario a seguire.**

SEDE: Monza, via Volturmo 17 (angolo via Magenta). La sede si raggiunge a piedi dalla Stazione Centrale. Gli ambienti sono conformi alla normativa per l’accesso dei disabili.

DOTAZIONI DELL’AULA: Aula 40 posti, con sedie e tavoli, lavagna interattiva multimediale (LIM) / video per proiezione 50 pollici, climatizzata.

#### **MODALITÀ DI ISCRIZIONE**

Invio tramite email a [formazione@istitutoicaf.it](mailto:formazione@istitutoicaf.it) della seguente documentazione:

- modulo di iscrizione debitamente compilato e sottoscritto
- ricevuta dell'avvenuto bonifico
- copia carta d'identità
- copia codice fiscale
- copia titolo di studio

I cittadini stranieri, oltre al materiale descritto, sono tenuti ad inviare anche:

- copia permesso di soggiorno, fotocopia titolo di studio e traduzione asseverata (per i cittadini comunitari)
- copia titolo di studio, traduzione asseverata e dichiarazione di valore rilasciata dal consolato o ambasciata italiana del Paese in cui è stato conseguito il titolo di studio (cittadini extracomunitari o italiani che abbiano studiato in uno Stato extracomunitario)

Il modulo d'iscrizione è disponibile sul sito [www.istitutoicaf.it](http://www.istitutoicaf.it) e scaricabile sia in formato doc che pdf.

## REQUISITI DI AMMISSIONE

- Avere compiuto i 18 anni di età alla data di iscrizione al corso (fotocopia documento d'identità)
- Essere in possesso di diploma di scuola secondaria di secondo grado (diploma di maturità)

Per chi ha conseguito il titolo di studio negli Stati membri dell'Unione Europea, dello Spazio Economico Europeo e nella Confederazione Svizzera, è necessario presentare traduzione asseverata da Tribunale, Giudice di Pace o Notaio.

Allega traduzione asseverata del titolo di studio

Per chi ha conseguito il titolo di studio in un Paese straniero, è necessario presentare la Dichiarazione di Valore rilasciata dalla rappresentanza diplomatica – consolare italiana nel Paese al cui ordinamento appartiene la Scuola che ha rilasciato il titolo.

Allega dichiarazione di valore + traduzione asseverata

- Capacità di espressione comprensione orale e scritta della lingua italiana, a un livello tale da consentire la partecipazione al percorso di formazione.

Il possesso adeguato della lingua italiana sarà valutato attraverso un colloquio individuale e questionario; le evidenze saranno conservate agli atti dall'Ente, unitamente alla documentazione sopra descritta.

- Per i cittadini dei Paesi non appartenenti all'Unione Europea, essere in regola con la normativa vigente in materia di permesso di soggiorno.

Allega permesso o carta di soggiorno

**Tutti i requisiti devono essere posseduti e la relativa documentazione presentata entro la data d'inizio del corso, a pena di esclusione dallo stesso e conseguente perdita della quota d'iscrizione.**

## DESTINATARI DEL CORSO

- Tutti i diplomati (diploma scuola secondaria di secondo grado)
- Tutti gli iscritti a un ordine o collegio professionale

- Amministratori di condominio e studi immobiliari che desiderano acquisite nuove competenze
- Professionisti che desiderano intraprendere la professione d'agente d'affari in mediazione / mediatore immobiliare
- Professionisti che devono ottemperare all'obbligo formativo

**Il corso può essere seguito da tutti (anche da chi non intende esercitare come agente d'affari in mediazione) per collaborazioni di studio, approfondimento professionale e personale.**

## **DURATA DEL CORSO E PIANIFICAZIONE DELLE LEZIONI**

### **DURATA DEL CORSO**

Il corso ha durata complessiva di 220 ore.

Riduzione per crediti formativi secondo la normativa regionale e nei limiti da essa stabiliti.

La normativa regionale prevede che la durata minima del corso sia 220 ore.

La normativa prevede altresì che le ore di presenza devono essere pari ad almeno l'80% (176 ore).

### **PIANIFICAZIONE DELLE LEZIONI**

Ogni lezione si terrà come da calendario, avrà durata di 8 ore. Si tratta di due giorni a settimana in fascia diurna.

## **CALENDARIO**

Dal 28 febbraio al 22 giugno 2023; due giornate alla settimana dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Martedì 28 febbraio 2023 (orario 11:00-13:00) – WEBINAR  
 Venerdì 03 marzo 2023 (orario 14:00-18:00) – WEBINAR  
 Martedì 07 marzo 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) – WEBINAR  
 Venerdì 10 marzo 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) – WEBINAR  
 Martedì 14 marzo 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) – WEBINAR  
 Venerdì 17 marzo 2023 (14:00-18:00) - WEBINAR  
 Martedì 21 marzo 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) – WEBINAR  
 Venerdì 24 marzo 2023 (14:00-18:00) - WEBINAR  
 Martedì 28 marzo 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) – WEBINAR  
 Venerdì 31 marzo 2023 (orario 14:00-18:00) – WEBINAR  
 Martedì 04 aprile 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) – WEBINAR  
 Venerdì 07 aprile 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) – AULA MONZA  
 Mercoledì 12 aprile 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Martedì 18 aprile 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Giovedì 20 aprile 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Mercoledì 26 aprile 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Martedì 02 maggio 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Venerdì 05 maggio 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Martedì 09 maggio 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Venerdì 12 maggio 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Martedì 16 maggio 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Venerdì 19 maggio 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Martedì 23 maggio 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Venerdì 26 maggio 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Martedì 30 maggio 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Martedì 06 giugno 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Venerdì 09 giugno 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA  
 Martedì 13 giugno 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA

Venerdì 16 giugno 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA

Martedì 20 giugno 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-18:00) - AULA MONZA

Giovedì 22 giugno 2023 (orario 09:00-13:00 e 14:00-16:00) - AULA MONZA

### **Frequenza obbligatoria 80% del monteore del corso (176 / 220 ore)**

ATTENZIONE: essendo un corso preparatorio all'esame di idoneità è consigliabile frequentare **TUTTE** le ore.

**DIRETTORE DELL'ENTE DI FORMAZIONE:** DOTT. IVAN GIORDANO, giurista dell'economia e dell'impresa, esperto in gestione immobiliare, Responsabile scientifico dell'Ente di Formazione ICAF, autore per Maggioli Editore di testi in materia di Condominio, Contabilità Condominiale e Revisione Condominiale degli immobili.

**COORDINATORE DEL CORSO:** DOTT.SSA FEDERICA FULLIN (formazione@istitutoicaf.it oppure 02 67071877)

**DOCENTI E FORMATORI:** I docenti formatori sono selezionati in conformità con i requisiti richiesti da Regione Lombardia e di accertata competenza in materia. Potrebbero intervenire nel corso delle lezioni esperti qualificati per un confronto su casi pratici.

**DOTT. IVAN GIORDANO:** giurista dell'economia e dell'impresa, consulente tributario, Responsabile dell'Organismo di Mediazione ed Ente di Formazione ICAF, esperto in gestione dei patrimoni immobiliari, imprenditore nel settore affitti brevi, revisore contabile condominiale, mediatore civile, docente, autore per Maggioli Editore di testi in materia di mediazione civile, gestione delle controversie in condominio, contabilità condominiale, revisione condominiale.

**DOTT. ALESSANDRO DIBELLO:** agente immobiliare professionista, valutatore immobiliare, docente.

**DOTT. CLAUDIO SOTTILI:** consulente tributario, docente.

**AVV. SANDRA BARONE:** avvocato, mediatore civile, docente.

**AVV. ELISA GHIRINGHELLI:** avvocato, mediatore civile, docente.

**AVV. ELENA LOBACCARO:** avvocato, mediatore civile, esperta in tecniche di comunicazione, docente.

**AVV. MELISSA GAMMERI:** avvocato, consulente privacy, docente.

**AVV. FRANCESCA PIZZAGALLI:** avvocato, esperta in gestione di patrimoni immobiliari, docente.

**RAG. ISABELLA MAININI:** commercialista, revisore contabile condominiale, docente.

**GEOM. GIORGIO CESTARO:** geometra libero professionista, consulente tecnico, docente.

**GEOM. MATTEO FRASCHINI:** geometra libero professionista, consulente tecnico, amministratore condominiale, docente.

**GEOM. SIMONE SCARTABELLI:** geometra libero professionista, consulente tecnico, docente.

**ING. ANDREA GUARDAMAGNA:** ingegnere, esperto in sicurezza sul lavoro, docente.

**DOTT.SSA DANIELA BERNASCONI:** docente, esperta in immobili.

**ORIGINI DELL'INIZIATIVA FORMATIVA:** La Regione Lombardia, ai sensi della DGR 1/12/2010 n.9/887 ha stabilito nuovi standard professionali e formativi per i corsi di abilitazione per gli aspiranti agenti in mediazione immobiliare aventi efficacia a partire dal 10.12.2010 data della pubblicazione del citato provvedimento sul B.U.R.L.

## **OBIETTIVO FORMATIVO**

### **SPECIFICO SCOPO**

Preparare il corsista all'esame di idoneità della Camera di Commercio. Fornire le competenze di base necessarie a figure professionali che desiderano diventare agenti d'affari in mediazione / mediatori immobiliari.

### **COMPETENZE IN USCITA**

- Gestire le relazioni con i potenziali venditori/compratori e le informazioni sui beni di vendita
- Pianificare appuntamenti, incontri, iniziative promozionali
- Negoziare tra le parti per concludere la compravendita
- Assistere i clienti nella stipula di contratti di compravendita e nella scelta di finanziamenti

## **ORGANIZZAZIONE DIDATTICA**

### **ATTIVITA' FORMATIVE PREVISTE**

- Lezioni frontali
- Analisi di casi specifici
- Lavori di gruppo
- Testimonianze ed esperienze a confronto
- Esercitazioni pratiche sui singoli argomenti
- Simulazioni

### **RUOLO DI CIASCUNA CATEGORIA DI PARTECIPANTI**

- Discenti: individuazione dell'idoneità in termini di competenze e di predisposizione interprofessionale a svolgere la professione di agente immobiliare rispetto alle competenze e alle esperienze specifiche.
- Docenti: formazione prodromica all'esercizio dell'attività di agente d'affari in mediazione / agente immobiliare, sia sotto il profilo delle conoscenze amministrative, tecniche, contabili e altre esperienze specifiche, sia sotto il profilo delle tecniche di comunicazione.
- Testimonial: esperienze di agenti immobiliari, titolari di studi di e agenzie immobiliari.

**MATERIALE DIDATTICO:** Manuale "L'Agente Immobiliare" di Maggioli Editore (utilizzato dalle commissioni d'esame) compreso nella quota del corso. Materiale di approfondimento, slide e dispense inviate prima di ogni lezione. Forniti test e quesiti fac simili di esame.

## **COSTI E PROMOZIONI**

**Il costo comprende il materiale didattico (slide e appunti) e del manuale "L'Agente immobiliare" (prezzo di copertina 65,00 €), utilizzate dalle commissioni d'esame.**

**792,00 €** tariffa standard

**692,00 €**

- iscrizioni di almeno 3 persone
- under 30 (31 anni non ancora compiuti alla data d'iscrizione al corso)
- mediatori civili ICAF
- clienti IGM – società di revisione condominiale
- revisori iscritti al Registro Italiano dei Revisori Condominiali
- Gabetti Condominio

**692,00 €**

- disoccupati (previa presentazione di idonea documentazione comprovante lo stato di disoccupazione, da presentare all'atto dell'iscrizione)

**682,00 € SUPERPROMOZIONE ISCRIZIONI ENTRO 30.11.2022**

*Il costo del corso è esente IVA in quanto erogato da Ente di Formazione accreditato al Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 10 del dpr 633/72.*

## **PROGRAMMA GENERALE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI**

Le lezioni frontali verranno alternate a lezioni pratiche coinvolgendo direttamente i partecipanti: esercitazioni, simulazioni, lavori in gruppo.

### **AREA GIURIDICA**

- Il contratto
- Tipi di contratto
- La compravendita immobiliare
- I registri immobiliari
- La locazione immobiliare
- La mediazione
- Il mandato a titolo oneroso
- Il contratto di Agenzia
- I Contratti Reali
- Le obbligazioni
- Il rapporto Obbligatorio e le sue modificazioni
- Le garanzie immobiliari- L'ipoteca: costituzioni, effetti, estinzioni
- I diritti reali sulla cosa propria
- La comunione immobiliare e il Condominio
- I mezzi di pagamento- in particolare: i titoli di credito, usi e consuetudini in materia immobiliare
- Le società
- Nozioni di diritto di famiglia: La separazione legale tra coniugi e gli effetti sulle proprietà immobiliari
- Adempimenti in materia in materia di antiriciclaggio
- Adempimenti in materia di privacy
- Diritto di famiglia
- Gestione delle controversie a livello giudiziale e stragiudiziale

## AREA FISCALE

### DIRITTO TRIBUTARIO

- Il sistema fiscale italiano
- Definizione di tributo
- l'imposta
- La tassa
- Il tributo
- Fase delle entrate dei tributi
- Ravvedimento operoso
- Contenzioso tributario
- Le imposte dirette e indirette da applicarsi ai trasferimenti immobiliari
- IRPEF
- IRES
- IRAP
- Imposta di registro
- Diritto di usufrutto
- Applicazione imposta di registro a locazioni e affitti
- Agevolazioni fiscali per acquisto della prima casa
- Imposta ipotecaria
- Imposta catastale
- IVA
- IMU
- Imposta di successione e donazione
- Legge Bersani

DIRITTO COMMERCIALE: Le società

## AREA PROFESSIONALE

- Diritti, obblighi e responsabilità del mediatore
- Cenni sulle vigenti discipline professionali dei paesi della CEE
- Deontologia professionale
- La Camera di Commercio
- Collaborazione tra mediatori
- Le associazioni di categoria
- Valutazioni, stime e perizie immobiliari
- Le vendite di immobili in costruzione
- La mediazione
- Tecniche di vendita e di acquisizione
- Pubblicità e promozione dei prodotti acquisiti
- La gestione di una agenzia immobiliare
- Verifiche immobiliari a carico del mediatore
- L'incarico di mediazione per vendita/locazione e il mandato a titolo oneroso
- La proposta di acquisto/ locazione
- Il contratto preliminare integrativo
- Particolarità nella vendita di impianti commerciali
- La vendita di immobili industriali
- Immobili con vincoli ambientali
- Immobili edificati in diritto di superficie
- Terreni
- La cessazione d'azienda
- Le reti in franchising
- L'analisi finanziaria di un'operazione immobiliare

- Gli immobili a reddito
- Il Gestore di patrimoni immobiliari e l'amministrazione stabili
- Gli immobili a reddito
- Il Gestore di patrimoni immobiliari e l'amministrazione di stabili
- I finanziamenti immobiliari
- La pianificazione delle attività

## **AREA TECNICA**

- Estimo
- La stima sintetica
- Stima analitica o capitalizzazione dei redditi
- Stime inerenti l'usufrutto
- Diritto di superficie
- Stima delle aree edificabili
- Stima dei fabbricati civile
- Indennità per sopraelevazione di un edificio
- Il calcolo delle superfici
- Nuovo catasto terreni
- Nuovo catasto edilizio urbano
- Il regolamento condominiale e le tabelle millesimali
- Nozione di urbanistica
- Regolamento edilizio di igiene
- Nozioni di edilizia
- Edilizia Economica Popolare
- Abitabilità a Agibilità

## **AREA MARKETING**

- Marketing
- Punto di pareggio
- Definizione dei prezzi - pricing
- Elementi e tecniche di lettura dell'andamento domanda/beni/servizi
- Tecniche di vendita e locazione aziende
- Gamma di prodotti e servizi di vendita
- Tecniche promozionali

## **FOCUS STRATEGICI**

- Aste immobiliari e stralci
- Focus: La vendita / locazione degli immobili turistici (il caso Sardegna)
- Focus: un'operazione immobiliare (il caso Porta Nuova / Portello a Milano)
- Essere agenti immobiliari oggi
- Privacy
- Antiriciclaggio
- Affitti brevi e short renting
- La fiscalità immobiliare come leva di marketing

## **AREA TECNICHE DI COMUNICAZIONE**

- Canali, stili e filtri della comunicazione
- Ascolto attivo
- comunicazione efficace

## **ESERCITAZIONI SUI MACROARGOMENTI, RIPASSO FINALE E SIMULAZIONI D'ESAME**

### **ESAME**

Elemento determinante per il rilascio dell'Attestato abilitante per poter esercitare come Agente Immobiliare è il positivo superamento presso la Camera di Commercio di un esame finale finalizzato a verificare il possesso delle competenze relative allo standard professionale di riferimento.

L'esame deve essere sostenuto al termine del corso, presso la Camera di Commercio del luogo di residenze o domicilio professionale del corsista. All'esame è prevista una prova scritta (domande a crocette) e un colloquio orale interdisciplinare sulle materie oggetto del percorso.

La condizione minima di ammissione all'esame è la frequenza di almeno 80% delle ore complessive del corso, attestata da specifica dichiarazione dell'Ente di Formazione.

Il corso è svolto in conformità ai requisiti regionali di Regione Lombardia ed è studiato per affrontare al meglio l'esame di idoneità (da svolgersi presso la Camera di Commercio). Durante il corso verranno svolte esercitazioni in preparazione all'esame finale.

### **ATTESTATO**

La condizione minima di ammissione all'esame finale presso la Camera di Commercio è la frequenza di almeno 80% delle ore complessive del corso, attestata da specifica dichiarazione dell'Ente di Formazione. Nell'attestazione rilasciata dall'ente verrà fatto esplicito riferimento agli obiettivi formativi sviluppati e alla percentuale di ore frequentate.

### **ABILITAZIONI CONSEGUIBILI A FINE CORSO**

A seguito della frequenza delle ore minime previste e del superamento dell'esame finale presso la Camera di Commercio, possibilità di esercitare come Agente d'Affari in Mediazione / Agente Immobiliare.

### **ACCREDITAMENTI**

Per il corso in oggetto è stato ottenuto l'accreditamento presso i seguenti ordini e collegi professionali:

- Registro Italiano dei Revisori Condominiali: 100 crediti
- Organismo di Mediazione Civile ICAF: 100 crediti

### **VANTAGGI POST CORSO**

- Sconto del 20% su tutti i corsi erogati dall'Ente di Formazione ICAF, fino al 31.12.2023
- Aggiornamenti continui GRATUITI in materia di intermediazione immobiliari attraverso rubriche scientifiche specifiche (es. di argomenti trattati: Agenti Immobiliari e rapporti con il Condominio; Agenti Immobiliari e fisco; Agenti immobiliari e controversie).