

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

ENASARCO

**PER I COLLABORATORI DI
AGENZIE IMMOBILIARI
TITOLARI DI PARTITA IVA**

**Scadenza del 30 aprile 2014 e possibile
moratoria al 31 luglio 2014**

**A cura del Consulente Legale, Avv. Daniele Mammani, e della Segreteria
FIMAA Milano Monza & Brianza**

NOTE INTRODUTTIVE

Un paio di anni fa FIMAA Italia ha aperto un tavolo di confronto con i responsabili dell'Enasarco al fine di valutare se vi fosse la possibilità di evitare il diffondersi del contenzioso che stava coinvolgendo molti agenti immobiliari e che traeva origine da azioni di accertamento di ispettori dell'Enasarco presso le agenzie immobiliari: gli accertamenti si sono conclusi quasi tutti con verbali sanzionatori. La tesi era infatti che i collaboratori delle agenzie immobiliari, sia essi soggetti iscritti al ruolo che non, stavano svolgendo con stabilità e continuità attività di collaborazione per l'agenzia stessa, e per questo andavano inquadrati come agenti, ex art. 1742 cod. civ., e quindi erano soggetti all'obbligo di iscrizione all'Enasarco e al pagamento dei relativi contributi (nonostante la già sussistente iscrizione degli stessi all'INPS). Le cause di opposizione a detti verbali sanzionatori hanno dato ragione all'Enasarco: in ripetute sentenze, il Tribunale di Roma, unico tribunale competente, accertata la continuità e stabilità del rapporto di collaborazione tra i soggetti coinvolti (agenzia e suoi collaboratori), provata soprattutto dalla fatturazione (il collaboratore nei casi esaminati dai giudici emetteva fattura unicamente all'agenzia), concludevano con l'inquadramento del predetto rapporto di collaborazione nell'ambito del contratto di agenzia, ex art. 1742 c.c., con conseguente obbligo giuridico di iscrizione all'Enasarco. L'unica sentenza favorevole, ad oggi nota, si fonda proprio sulla mancanza di detto accertamento della continuità del rapporto in quanto il collaboratore, in quel caso, non aveva fatturato esclusivamente al dominus dell'agenzia, ma anche ad altri soggetti.

Su questi presupposti si è aperto quindi il tavolo di confronto con l'Enasarco che, dopo anni di trattative, ha portato alla sottoscrizione di un protocollo.

L'Enasarco è l'ente al quale si iscrivono coloro che svolgono un'attività di agenzia, attività diversa e incompatibile con quella di mediazione (ex art. 5 legge 39/89).

I collaboratori di agenzie immobiliari possono essere soggetti: 1) non abilitati all'esercizio dell'attività di mediazione e che svolgono attività solo connesse ad essa, ovvero di mera segnalazione; 2) abilitati all'esercizio dell'attività di mediazione in quanto iscritti nel Registro delle Imprese e nel REA (ex ruolo) e che svolgono tutta l'attività di mediazione.

Nei casi in cui i collaboratori non abilitati svolgano la propria attività in forma autonoma e con carattere di continuità e stabilità, per l'Enasarco sono legati all'agenzia immobiliare da un rapporto riconducibile al contratto di agenzia, ex artt. 1742 c.c. e seguenti. Quindi sono soggetti all'obbligo di iscrizione all'Ente.

Nei casi di collaboratori, invece, abilitati alla mediazione, sono state interpellate diverse CCIAA per sapere come valutassero la tesi dell'Enasarco e il conseguente obbligo all'iscrizione all'Ente anche da parte dei collaboratori agenti immobiliari. Le CCIAA hanno risposto, anche se in via informale, che in caso di comunicazione di iscrizione da parte di un agente immobiliare a detto Ente e conseguente riconoscimento di svolgimento di un'attività di agenzia incompatibile con quella di mediazione, avrebbero valutato ovviamente l'ipotesi di cancellazione dal ruolo di detti agenti immobiliari (oggi REA) iscritti all'Enasarco. Poiché sul punto effettivamente non vi è, al momento, una soluzione giuridica plausibile e convincente, e soprattutto facilmente attuabile, si è giunti oggi al protocollo di intesa e si è in attesa di ulteriori precisazioni ed istruzioni.

IL PROTOCOLLO DI INTESA

L'Enasarco ha proposto alle associazioni di categoria (FIMAA, FIAIP e ANAMA) di firmare un protocollo d'intesa in base al quale le stesse associazioni di categoria si impegnino a promuovere tra i propri aderenti l'iscrizione alla Fondazione Enasarco dei collaboratori non abilitati, entro il 30 aprile 2014 (entro cioè 6 mesi dalla sottoscrizione del protocollo); al contempo, la Fondazione Enasarco si impegna a fornire alle agenzie immobiliari tutti gli strumenti necessari ad un'agevole regolarizzazione dell'iscrizione e si impegna a non richiedere la regolarizzazione di dette posizioni per i cinque anni pregressi. L'Enasarco ha precisato che detto ultimo impegno non può tradursi in un espresso condono gratuito per le posizioni che andranno ad essere regolarizzate, in quanto ciò presuppone un intervento legislativo e quindi esula dalle facoltà proprie dell'Ente, ma ha precisato che, nel caso di attività ispettiva esercitata nei confronti delle agenzie immobiliari, l'Ente, per un periodo di 5 anni dalla sottoscrizione del protocollo, riconoscerà comunque, nell'ipotesi in cui emergano rapporti di agenzia non dichiarati, la sussistenza di oggettive incertezze interpretative, con conseguente applicazione delle sanzioni ridotte in misura pari al tasso legale in ragione d'anno, ai sensi dell'art. 38 del vigente Regolamento delle Attività Istituzionali della Fondazione.

FIMAA ha ritenuto di aderire a dette proposte di Enasarco in quanto, obiettivamente, rappresentano ad oggi le soluzioni probabilmente più opportune sotto il profilo giuslavoristico e consentono di arginare il diffondersi del contenzioso sopra citato, che ad oggi ha portato a sanzioni molto onerose.

Il protocollo con Enasarco è stato sottoscritto da FIMAA e da ANAMA.

L'applicazione del protocollo scade il **30 aprile 2014** e prevede una preventiva dichiarazione di adesione allo stesso, con la comunicazione dell'impresa di quanti eventuali collaboratori non abilitati all'attività professionale operano nelle agenzie immobiliari e la loro iscrizione all'Enasarco. FIMAA ha richiesto una proroga che al momento non è stata confermata ma è in essere la valutazione di una moratoria fissata con termine perentorio da Enasarco al **31 luglio 2014**. Questo significa che dall'1 agosto 2014 gli ispettori Enasarco non potranno più far riferimento al protocollo di intesa in termini di miglior favore nell'applicazione delle norme. Pertanto è necessario che tutte le imprese associate che si avvalgono di collaboratori titolari di partita IVA non abilitati allo svolgimento dell'attività mediatrice dichiarino la propria adesione al protocollo di intesa attraverso delle procedure che vi verranno comunicate a breve e per le quali la Segreteria FIMAA Milano Monza & Brianza sarà a vostra disposizione.