

ENASARCO

Sono state segnalate da alcuni agenti immobiliari le visite, presso le rispettive agenzie, da parte di ispettori dell'Enasarco, che come sapete è l'Ente di Assistenza Agenti e Rappresentanti di Commercio.

Verrebbe subito da domandarsi cosa c'entri la visita degli ispettori di tale ente presso le agenzie immobiliari, stante la diversità tra le due discipline ed attività.

La risposta è la seguente:

i funzionari dell'Enasarco procedono alla verifica del rapporto di lavoro che lega l'agenzia immobiliare con i propri collaboratori, del pari di quello che avverrebbe nel caso l'ispezione fosse disposta dai funzionari dell'INPS.

In quest'ultimo caso gli ispettori saranno attenti a valutare se vi sia un rapporto di subordinazione non dichiarato e/o correttamente regolamentato, nel caso dell'Enasarco invece gli ispettori dell'ente andranno a verificare se vi sia un rapporto di agenzia non compiutamente disciplinato.

I predetti ispettori procedono di regola alla richiesta di esibizione e consegna di copia dei **contratti che legano il titolare dell'agenzia con i propri collaboratori** (autonomi, cioè dotati di propria partita IVA) e copia **di tutte le fatture emesse da detti collaboratori**.

Qualora ravvisino che nel contratto vi sia un obbligo di esclusiva, o che comunque detto obbligo si evinca dall'esame delle fatture del collaboratore in quanto **tutte indirizzate esclusivamente al titolare dell'agenzia**, gli ispettori provvedono ad elevare il verbale nel quale contestano l'esistenza di un'attività di agenzia in quanto il collaboratore avrebbe promosso "con stabilità e continuità" la conclusione di affari per conto del preponente, in piena autonomia e senza vincoli di orari.

Da qui la qualifica della fattispecie come "contratto di agenzia" ed il conseguente obbligo di versare i relativi contributi all'ente previdenziale sopra indicato (con tanto di sanzione ed interessi per i 5 anni precedenti).

Il ragionamento seguito dagli ispettori, ed anche da alcuni giudici che sono stati chiamati a giudicare sui conseguenti ricorsi degli agenti immobiliari, può così riassumersi:

posto che il collaboratore, come attestato nel contratto di collaborazione con il titolare dell'agenzia immobiliare e soprattutto nell'esame delle relative fatture, non ha svolto attività di mediazione in quanto non ha messo in contatto due o più parti per la conclusione di un affare, non avendo mai fatturato alle stesse, ma avendo invece lavorato esclusivamente nell'interesse del titolare dell'agenzia immobiliare al fine di agevolare la conclusione di affari, si deve ritenere che l'attività svolta dal

collaboratore stesso non possa essere ritenuta un'attività di mediazione, bensì un'attività di agenzia, da cui consegue l'obbligo di versamento dei contributi previdenziali da parte del preponente (ed anche del collaboratore).

Il predetto ragionamento, ripetiamo assunto anche da alcuni giudici, seppur suggestivo contrasta da un lato con la previsione legislativa (v. legge 39/89) per cui tutti coloro che svolgono a qualsiasi titolo l'attività di mediazione devono essere a ciò abilitati (v. ex iscrizione a ruolo) e non possono svolgere contemporaneamente nessuna altra attività (compresa quindi quella di agente di commercio), in quanto incompatibile. Da ciò si evince che il titolare dell'impresa di intermediazione nello svolgimento della propria attività non può che avvalersi di soggetti abilitati all'esercizio dell'attività di mediazione e che tali soggetti abilitati, laddove dovessero essere inquadrati come agenti di commercio, non potrebbero più svolgere l'attività di mediazione in quanto incompatibile ex lege 39/89, con conseguente declaratoria di nullità di tutta l'attività dagli stessi posta in essere per conto dell'impresa "preponente".

Seguendo il ragionamento dei predetti ispettori dell'Enasarco ne deriverebbe il paradosso che un'impresa di mediazione, nello svolgimento della propria attività, non potrebbe avvalersi mai di collaboratori autonomi, ma unicamente di dipendenti, posto che se si avvalsesse di collaboratori autonomi e questi ultimi dovessero essere inquadrati come agenti di commercio, ex art. 1742 cod. civ., l'attività posta in essere dall'impresa attraverso detti collaboratori dovrebbe ritenersi un'attività nulla, e quindi improduttiva di alcun effetto, in quanto svolta da soggetti che non potrebbero essere qualificati come mediatori stante l'evidente incompatibilità in cui incorrerebbero per il doppio inquadramento mediatori/agenti di commercio.

Dall'altro il ragionamento seguito dagli ispettori e dai giudici accondiscendenti contrasta anche con la previsione codicistica (art. 1743 c.c.) che dispone che il preponente non può avvalersi contemporaneamente di più agenti nella stessa zona e per lo stesso ramo di attività, salvo diverso accordo che però, di regola, non è mai presente in alcun contratto di collaborazione, stante l'assoluta autonomia imprenditoriale e gestionale tra i due soggetti.

Stante l'operatività come detto posta in essere da parte dei funzionari Enasarco, la situazione appare delicata e richiede la massima attenzione da parte delle agenzie immobiliari nelle instaurazioni di rapporti con i propri collaboratori.

