



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

**INQUADRAMENTO NORMATIVO GENERALE
CHI È E COSA FA ENASARCO
LA LEGGE FORNERO
ESEMPI DI CONTRATTI, PRASSI FANTASIOSE,
RISCHI E SOLUZIONI - CASI PRATICI**

Avv. Maria Laura Pinna

Rischi a cui si va incontro nel caso in cui il collaboratore non sia correttamente inquadrato

(oltre alle sanzioni applicabili da parte della Camera di Commercio)

Accertamento Enasarco

Accertamento Ispettorato del Lavoro

Accertamento/richiesta subordinazione del collaboratore

Perché si va incontro a rischi?

Ci si serve indifferentemente di figure affini che invece non devono essere confuse:

- ✓ Mediatori immobiliari
- ✓ Agenti di commercio
- ✓ Procacciatori d'affari
- ✓ Collaboratori a partita Iva
- ✓ Collaboratori (agenti immobiliari) senza titolo
 - ✓ Lavoratori subordinati

Mediatore – Art. 1754 c.c.

«È mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza»

Caratteristiche del Mediatore

È un **lavoratore autonomo** che **mette in relazione** occasionalmente due o più parti, svolgendo un'operazione preparatoria e agevolativa alla conclusione di un singolo affare o contratto, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza e senza avere una propria zona di attività.

Il mediatore **ha un ruolo imparziale** e ha diritto al **compenso** da parte di ciascun contraente solo se l'affare si perfeziona grazie al suo intervento. Concluso l'affare, le parti sono libere di avvalersi nuovamente o meno della sua opera.

... provvigioni del mediatore

La condizione per il sorgere del diritto alla provvigione del mediatore è che l'affare possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera (nel senso che senza di essa il negozio non sarebbe stato concluso): tale condizione è da ritenersi soddisfatta anche quando la stipulazione conclusiva venga effettuata da sostituti delle parti, purché sussista continuità tra chi ha partecipato alle trattative e chi si sostituisce in fase conclusiva. L'obbligo al pagamento della provvigione resta a carico delle parti originarie. L'intervento diretto del mediatore nelle varie fasi delle trattative è irrilevante per quanto riguarda il diritto alla provvigione.

Non sussiste, invece, diritto alla provvigione in capo al mediatore quando la prima fase delle trattative avviate con il suo intervento non ha dato risultato positivo e la conclusione dell'affare a cui le parti sono successivamente pervenute è indipendente dal suo intervento

Caratteristiche del Mediatore

I. Professionalità

II. Imparzialità

III. Messa in relazione delle parti

Professionalità

Legge n. 39 del 03/02/1989

La legge n. 39/1989 ha trasformato la mediazione da attività libera ad attività **riservata** e **non delegabile**

Professionalità

Legge n. 39/1989 disciplina della professione di mediatore

La l. n. 39/1989 (recante «modifiche ed integrazioni alla l. n. 253/1958, concernente la disciplina della professione di mediatore») ha profondamente inciso in materia in quanto, attraverso l'istituzione di un ruolo degli agenti di affari in mediazione (poi soppresso dalla rt. 73, comma 1, D.lgs. 59/2010) e l'elevazione dell'effettiva iscrizione allo stesso a requisito essenziale ed inderogabile sia per l'esercizio dell'attività (ancorché esercitata in modo occasionale e discontinuo) che per il sorgere del diritto alla provvigione, **ha trasformato la mediazione da attività libera ad attività riservata e non delegabile**

... segue: sulla professionalità

Riservata perché appannaggio dei soli soggetti abilitati dalla normativa (titolo abilitante)

Non delegabile per il carattere strettamente personale e per il grado di professionalità richiesto nell'operazione da porre in atto nei confronti e per conto delle parti

...segue: sulla professionalità

La verifica del requisito della professionalità del mediatore costituisce, difatti, la ragione sostanziale connessa all'obbligo di iscrizione introdotto dall'art. 6 L. n. 39/1989

...segue: sulla professionalità

L'iscrizione è una garanzia di preparazione del mediatore e di assoggettamento a specifiche regole di condotta professionale e costituisce una forma di tutela dei soggetti che si avvalgono dell'attività mediatoria

Professionalità

Conseguenze della mancata iscrizione

- non ha diritto alla provvigione (art. 6 L. 39/1989)
- sanzione amministrativa (art. 8 L. 39/1989)
- restituzione delle provvigioni percepite (art. 8 L. 39/1989)
- l'applicazione della pena prevista per l'esercizio abusivo della professione in caso di recidiva

(Cass. III, n. 5473/2011)

... segue: in particolare, sulle conseguenze della mancata iscrizione

La giurisprudenza ha chiarito che dalla mancata iscrizione non deriva, però, la nullità del contratto di mediazione, perché la violazione di una norma imperativa, ancorché sanzionata penalmente, non dà luogo necessariamente alla nullità del contratto, dato che l'art. 1418 c.c., con l'inciso «salvo che la legge disponga diversamente», impone all'interprete di accertare, se anche in caso di inosservanza del precetto, il legislatore abbia previsto la validità del contratto, predisponendo un meccanismo idoneo a realizzare gli effetti voluti dalla norma. Il contratto di mediazione, pertanto, in assenza di abilitazione, non è viziato da nullità, comportando quella violazione solo la non insorgenza del diritto alla provvigione e l'applicazione della sanzione amministrativa ovvero, in caso di recidiva, l'applicazione della pena prevista per l'esercizio abusivo della professione (Cass. III, n. 5473/2011)

... segue: in particolare, sulle conseguenze della mancata iscrizione

DAL 15 FEBBRAIO 2018 INASPRITE LE SANZIONI PENALI CONTRO GLI ABUSIVI

La legge 39/89 sulla mediazione da sempre prevede sanzioni contro i mediatori abusivi: una sanzione amministrativa (stabilita a decorrere dall'1 gennaio 2007 in un importo compreso tra € 7.500 ed € 15.000) oltre all'obbligo di dover restituire le provvigioni indebitamente percepite. La legge prevedeva che dopo tre multe si passasse alle pene previste dall'articolo 348 del codice penale.

Dal 15 febbraio sono state introdotte due sostanziali novità.

Le pene previste dall'articolo 348 c.p. sono state molto inasprite: chi esercita abusivamente è punito con la **reclusione da 6 mesi a 3 anni** e con la **multa da € 10.000 a € 50.000**, con varie sanzioni accessorie quali pubblicazione della sentenza, confisca, trasmissione della sentenza agli ordini e registri competenti, pene più gravi per chi determini altri a commettere il reato o ne ha diretto l'attività. La legge 3/18 ha poi modificato il secondo comma dell'art. 8 della legge 39/89 in tema di mediazione: sono sottoposti alla sanzione penale coloro che vengono scoperti una **seconda volta** ad esercitare l'attività di mediazione abusivamente, dopo essere stati la prima volta sanzionati solo in via amministrativa. Quindi dal 15 febbraio dopo una sola sanzione amministrativa per esercizio abusivo si rischiano, in caso di recidiva nell'attività abusiva, le nuove sanzioni penali, ben più pesanti anche sul piano patrimoniale.

Professionalità

Cosa succede se mi iscrivo... dopo l'inizio dell'attività?

- il mediatore ha diritto al compenso solo dal momento dell'iscrizione
- deve restituire l'acconto percepito quando ancora non possedeva la qualifica

...segue: cosa dice la giurisprudenza

I giudici di legittimità hanno precisato che ove l'iscrizione nella apposita sezione camerale dei mediatori professionali (ex ruolo) sia intervenuta dopo l'inizio dell'attività, il mediatore ha diritto al compenso solo dal momento dell'iscrizione e, pertanto, è tenuto a restituire l'acconto percepito quando ancora non possedeva la qualifica, non potendo la sopravvenienza della stessa nel corso del rapporto, né l'unitarietà del compenso spettante al mediatore, legittimare "ex post" un pagamento non consentito dalla legge al momento della sua effettuazione

(Cass. II, 1735/2016)

Imparzialità del mediatore

Secondo l'impostazione tradizionale recepita dalla giurisprudenza, la figura del mediatore è caratterizzata dalla necessaria **imparzialità**, intesa come
«assenza di ogni vincolo di mandato, di prestazione d'opera, di preposizione institoria e di qualsiasi altro rapporto che renda riferibile al dominus l'attività dell'intermediario»

(Cass. 4429/2009)

Messa in relazione delle parti

Il rapporto di mediazione si fonda sull'espletamento di una precisa prestazione realizzata dal mediatore, consistente nel rendere possibile con il suo intervento l'avvicinamento delle parti interessate alla conclusione dell'affare

...segue: messa in relazione delle parti

La dottrina ritiene che l'espressione **“mettere in relazione”** debba **essere interpretata estensivamente** fino a ricomprendere qualsiasi attività che presenti una **efficienza causale**, sia pure insieme ad altri fattori, rispetto alla conclusione dell'affare tra due o più parti

...segue: messa in relazione delle parti (la giurisprudenza)

Anche la giurisprudenza adotta una interpretazione estensiva della locuzione facendo applicazione del principio della efficienza causale (Cass. III, n. 12527/2010) ed evidenziando che per attività di mediazione deve intendersi non solo il materiale contatto tra il mediatore e l'acquirente ma anche tutta l'attività che precede e segue la visita dell'immobile (reperimento dell'altro cliente, ricezione dell'incarico, assunzione di informazioni, organizzazione della struttura di intermediazione) e che, tramite il complesso di attività, pone fruttuosamente in contatto l'aspirante acquirente con il venditore

(Cass. II, n. 11443/2022; Cass. VI, n. 1915/2015)

Figure affini a quella del mediatore

➤ *Agente*

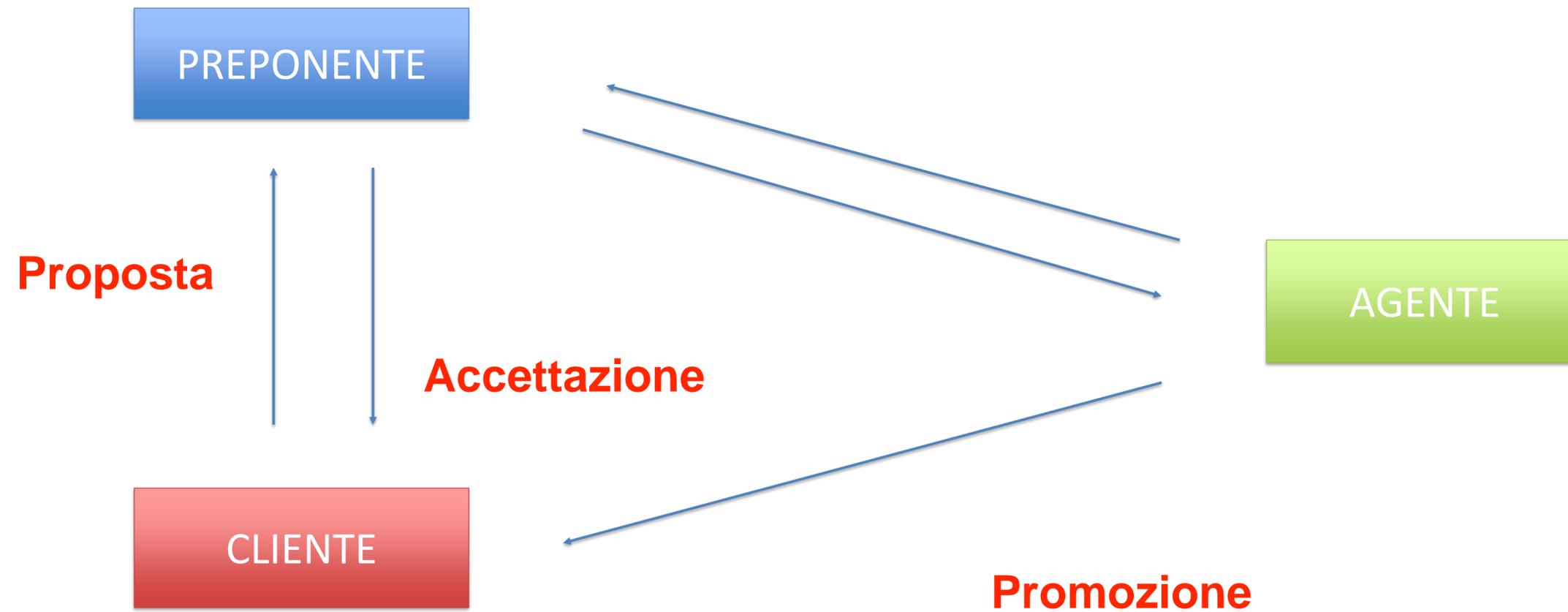
➤ *Procacciatore d'affari*

➤ *Lavoratore subordinato*

La nozione di Agente - Art. 1742 c.c.

«Col contratto di agenzia una parte assume stabilmente l'incarico di promuovere, per conto dell'altra, verso retribuzione, la conclusione di contratti in una zona determinata»

Schema negoziale di agenzia



... agenzia: gli elementi della fattispecie

- L'agente **promuove** la conclusione di contratti e, se munito della rappresentanza, li conclude
- L'agente svolge l'incarico affidatogli «*stabilmente*», ossia **professionalmente** (art. 2082 c.c.)
- Il contratto di agenzia è necessariamente **oneroso**
- L'attività dell'agente deve essere riferita ad una «***zona determinata***»

Differenze tra rapporto di agenzia e mediazione

Mediatore (art. 1754 cc)

- Agisce nell'interesse di ambedue le parti
- Incarico relativo ad un affare
- Assenza di vincolo ad una determinata zona

Agente (art. 1742 c.c.)

- Legame stabile con il preponente
- Numero indefinito di prestazioni della stessa specie
- L'attività deve essere riferito ad una determinata zona

Agenzia e mediazione: differenze sulle provvigioni

*«Il mediatore acquista il diritto alla provvigione **solo quando l'affare sia stato concluso per il tramite della sua opera**, a nulla rilevando che l'incarico unilateralmente conferitogli preveda una clausola di esclusiva e che questa sia stata violata dall'intermediato, a meno che il contratto non preveda espressamente l'obbligo di quest'ultimo di corrispondere la provvigione anche nel caso di violazione del patto di esclusiva, essendo inapplicabile, in via analogica, alla mediazione la diversa regola dettata con specifico riferimento al contratto di agenzia dall'art. 1748 c.c.»*

(Cass. Civile Sez. III- 22/04/2009 n. 9547)

Differenze tra rapporto di agenzia e rapporto di lavoro subordinato

Rapporto di agenzia:

ha ad oggetto lo svolgimento in favore del preponente di una attività economica esercitata in forma imprenditoriale, con organizzazione di mezzi e assunzione di rischio da parte dell'agente

Rapporto di lavoro subordinato:

ha ad oggetto una prestazione in regime di subordinazione di energie lavorative, il cui risultato rientra nella sfera giuridica dell'imprenditore che sopporta il rischio dell'attività svolta

Procacciatore d'affari

Figura atipica di collaboratore (non prevista dal codice civile o da altre leggi), non agisce alle dipendenze né sotto la direzione del preponente

... procacciatore d'affari: caratteristiche

- occasionalità
- discontinuità
- assenza di predeterminazione della sfera territoriale
 - assenza di vincoli di fedeltà
- impossibilità di formalizzare il rapporto

... segue: caratteristiche in particolare

occasionalità: il procacciatore d'affari si limita occasionalmente a trasmettere al proponente singole ordinazioni dei clienti, senza alcun preventivo obbligo da parte di quest'ultimo di accettare tali proposte. L'incarico non è da definirsi stabile neppure quando vengono promossi molteplici affari nel corso di un rapporto che si protrae nel tempo, grazie ad accordi formati di volta in volta in relazione ai singoli affari

discontinuità: l'attività del procacciatore si svolge periodicamente nel tempo, su sua iniziativa e non per «necessità giuridica», anche se presenta il carattere della continuità di fatto

assenza di predeterminazione della sfera territoriale in cui la prestazione d'opera deve essere espletata

... segue ancora: caratteristiche

assenza di vincoli di fedeltà: il procacciatore è libero di agire a favore di chiunque e non risponde dell'esecuzione del contratto, né della solvibilità del cliente da lui segnalato. Egli, pertanto, non commette alcuna scorrettezza nel caso in cui decida di segnalare l'affare ad una piuttosto che ad un'altra azienda, secondo il proprio tornaconto

Impossibilità di formalizzare il rapporto in un vero e proprio contratto, quand'anche sostenuto da una lettera di incarico, data la natura non stabile e non continuativa dello stesso

*

Al rapporto di procacciamento d'affari si applicano, in via analogica, le disposizioni relative al contratto di agenzia che non presuppongono un carattere stabile e predeterminato (come le provvigioni), mentre non si applicano quelle che lo presuppongono (come l'indennità di mancato preavviso, l'indennità suppletiva di clientela e l'indennità di cessazione del rapporto).

Mediatore e procacciatore: differenze

Il mediatore si distingue dal procacciatore di affari per il rapporto di collaborazione che caratterizza il procacciatore di affari ed invece è assente, secondo l'espresso dettato normativo, nella mediazione
(Cass. II, n. 26370/2016)

Mediazione e procacciamento d'affari

*«In tema di rapporti tra **mediazione e procacciamento d'affari**, costituisce elemento comune a dette figure la prestazione di un'attività di intermediazione diretta a favorire tra terzi la conclusione di un affare, con conseguente applicazione di alcune identiche disposizioni in materia di diritto alla provvigione, mentre l'elemento distintivo consiste nel fatto che il mediatore è un soggetto imparziale, e nel procacciamento di affari l'attività dell'intermediario è prestata esclusivamente nell'interesse di una delle parti; ne consegue che sono applicabili al procacciatore d'affari in via analogica le disposizioni del contratto di agenzia»*

(Cass. 24 febbraio 2009, n. 4422)

Differenze tra rapporto di agenzia e procacciatore d'affari

Rapporto di agenzia

- **Stabilità e continuità:** nel promuovere la conclusione di contratti per conto del preponente nell'ambito di una determinata sfera territoriale realizzando una non episodica collaborazione professionale autonoma con risultato a proprio rischio e con l'obbligo naturale di osservare le istruzioni ricevute dal preponente

(Cass. 20411/2017)

Procacciatore d'affari

- **Occasionalità, durata limitata nel tempo ed episodicità:** sporadicamente raccoglie ordini dei clienti trasmettendoli all'imprenditore da cui ha ricevuto incarico di procurare tali commissioni

Agenzia e procacciatori d'affari: differenze in concreto

*«Il riconoscimento in concreto di un rapporto di agenzia ovvero di un rapporto di procacciamento di affari, ricollegandosi alla **diversa stabilità dell'incarico** di promozione di affari, comporta un **diverso atteggiarsi dei fatti costitutivi dell'una ovvero dell'altra fattispecie**, sebbene al rapporto di procacciamento di affari possano applicarsi in via analogica talune disposizioni relative al contratto di agenzia (come quelle relative alle provvigioni), che non presuppongono un carattere stabile e predeterminato del rapporto, con esclusione, dunque, di quelle relative all'indennità di mancato preavviso, all'indennità suppletiva di clientela ed all'indennità di cessazione del rapporto».*

(Cass. 28 agosto 2013, n. 19828/2016)

Procacciatori ed Enasarco: non sono obbligati all'iscrizione

I procacciatori di affari non devono essere iscritti alla Fondazione, purché effettivamente prestino un'attività non connotata da stabilità e continuità del rapporto con il preponente.

Nel caso in cui sia accertata la stabilità dell'incarico, anche un soggetto che opera sulla base di un incarico di "procacciamento di affari" può essere qualificato come agente, con conseguente obbligo di contribuzione Enasarco.

La figura del procacciatore presuppone l'assoluta occasionalità della prestazione finalizzata alla promozione di affari.

(fonte: sito Fondazione Enasarco)

Caso pratico

Necessità di inserire un collaboratore all'interno dell'agenzia immobiliare

mediante contratto di collaborazione

(es., mediatore abilitato, soggetto dotato di partita Iva senza abilitazione, procacciatore, agente, mediatore abilitato ma non iscritto...)

...segue

- *Si chiede: individuazione sul territorio immobili da vendere, contattare clienti, raccolta proposte e incarichi, promozione della vendita, gestione visite, attività di marketing...*
- *Si offre: strumenti di lavoro, postazione presso la sede dell'Agenzia, materiale marketing da utilizzare*
 - *Si chiede: presenza costante in agenzia con orari cadenzati, costanti aggiornamenti sulle attività svolte, adempimento delle indicazioni fornite...*

A volte nell'accordo di collaborazione si precisa che il contratto non configura subordinazione o un rapporto di agenzia.

Chi può svolgere attività presso le Agenzie Immobiliari

- *Mediatori immobiliare abilitati e regolarmente iscritti*
- *Agenti di commercio regolarmente iscritti (al registro REA o al Registro imprese ed Enasarco) che svolgono incarico di ricerca clientela su mandato dell'Agenzia immobiliare*
- *Lavoratori subordinati con regolare contratto (CCNL di categoria)*

Inquadramento normativo delle varie figure macro aree

Lavoro autonomo

Lavoro subordinato

Lavoro parasubordinato

Lavoratore subordinato – Art. 2094 c.c.

«È prestatore di lavoro subordinato chi si obbliga mediante retribuzione a collaborare nell'impresa, prestando il proprio lavoro intellettuale o manuale alle dipendenze e sotto la direzione dell'imprenditore»

Lavoro autonomo

Contratto d'opera – Art. 2222 c.c.

«Quando una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente»

Professioni intellettuali (art. 2229 c.c.) per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in albi o elenchi

Parasubordinazione – art. 409 n. 3 c.p.c.

«prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato»

Si applica ai rapporti di agenzia che è un rapporto di lavoro autonomo, ma assistito da particolari garanzie, in particolare con riguardo alla gestione del contenzioso

Lavoratore subordinato

*«Ai fini della distinzione tra rapporto di lavoro autonomo e subordinato, il **criterio determinante è proprio quello della subordinazione**, intesa come vincolo di natura personale che assoggetta il prestatore al potere direttivo del datore, con conseguente limitazione della sua autonomia, mentre altri elementi quali assenza di rischio, la forma della retribuzione, l'osservanza di orario, possono avere una portata solo sussidiaria, postulando la subordinazione la necessità che la prestazione sia regolata nel suo svolgimento e che quindi il potere direttivo del datore inerisca all'intrinseca esecuzione della prestazione».*

(Cass. 5 dicembre 2018, n. 31487; Cass. 11 luglio 2018, n. 18262)

A cosa serve distinguere Lavoro subordinato/lavoro autonomo

L'accertamento della natura subordinata o autonoma del rapporto di lavoro rappresenta il primo passo per il riconoscimento di una serie di diritti che altrimenti non spetterebbero...

Diritti spettanti

<u>Lavoro subordinato:</u>	<u>Lavoro parasubordinato (es Agenzia):</u>	<u>Lavoro autonomo:</u>
<ul style="list-style-type: none">- versamento dei contributi previdenziali- retribuzione minima- indennità di malattia- ferie- maternità- etc...- limiti al potere di recesso del datore di lavoro	<ul style="list-style-type: none">- versamento dei contributi previdenziali a Fondazione Enasarco a carico del proponente- riconoscimento indennità cessazione del rapporto- indennità patto non concorrenza (se pattuita)	<p>i contraenti sono su un piano di parità</p>

Elemento che distingue rapporto di lavoro autonomo e subordinato

Vincolo di soggezione personale del lavoratore al potere organizzativo, direttivo e disciplinare del datore di lavoro

Cassazione n. 5645/2009

«L'elemento decisivo che contraddistingue il rapporto di lavoro subordinato dal lavoro autonomo è l'**assoggettamento del lavoratore al potere direttivo, disciplinare e di controllo del datore di lavoro ed il conseguente inserimento del lavoratore in modo stabile ed esclusivo nell'organizzazione aziendale**. Costituiscono poi indici sintomatici della subordinazione, valutabili dal Giudice del merito sia singolarmente che complessivamente, **l'assenza del rischio** di impresa, **la continuità** della prestazione, l'obbligo di osservare un **orario di lavoro**, la **cadenza e la forma della retribuzione**, l'utilizzazione di **strumenti di lavoro** e lo svolgimento della prestazione in ambienti messi a disposizione dal datore di lavoro»

Elementi che distinguono rapporto di lavoro autonomo da quello subordinato

- Personalità e continuità della prestazione
- Inserimento nell'organizzazione produttiva predisposta e diretta dal datore di lavoro (eterodirezione), controllo dell'attività svolta e limitazione dell'autonomia
- Orario di lavoro: deciso dal datore di lavoro e il lavoratore è tenuto a rispettarlo

...segue: elementi della subordinazione

- Strumenti di lavoro: forniti dal datore di lavoro e non vi è apporto da parte del lavoratore
- Corresponsione della retribuzione e mancanza di rischio di impresa: commisurata al tempo del lavoro, cadenza regolare
- Assoggettamento al potere disciplinare: contestazioni e sanzioni

Indisponibilità del modello contrattuale

Contenuto concreto del rapporto

Effettive modalità di svolgimento del rapporto

Indisponibilità del modello contrattuale

*Quando il contenuto concreto del rapporto e le sue effettive modalità di svolgimento, eventualmente anche in contrasto con le pattuizioni stipulate, siano quelli propri del rapporto subordinato, solo quest'ultima può essere la qualificazione da dare al rapporto
(Cost. 115/1994)*

Casi pratici

Accertamento subordinazione agente immobiliare

- rilevata attività di direzione posta in essere dal titolare sia con riferimento alla sede di lavoro del collaboratore che alle mansioni da svolgere, con indicazione degli immobili da visionare, all'osservanza dell'orario di lavoro ed all'utilizzo di arredi e strumenti di lavoro facenti parti dell'organizzazione dell'Agenzia che si avvaleva di diversi collaboratori, dei quali era sistematicamente coordinata l'attività per il buon funzionamento della struttura;
- continuativa presenza del collaboratore presso la sede dell'Agenzia, dalla mattina al pomeriggio
(Cass. 22293/2019)

... come è andata a finire

**Condanna dell'Agenzia Immobiliare al pagamento
di differenze retributive e TFR**

(Cass. 22293/2019)

Casi pratici

Accertamento rapporto di agenzia a seguito di accesso ispettivo da parte di Enasarco

- Contestata la non genuinità dei rapporti di associazione in partecipazione stipulati con i propri mediatori, qualificando tali rapporti come di agenzia
- l'irrilevanza della natura degli affari trattati - acquisizione di incarichi di mediazione - agli effetti dell'espletamento dell'attività promozionale per la conclusione degli affari, esplicitando che l'abilitazione dei collaboratori nella specifica sezione camerale degli agenti di mediazione (*ex ruolo*) non interferisce con la sussistenza degli elementi per collocare la prestazione nel paradigma del rapporto di agenzia, **per essere la prestazione svolta non già in favore delle parti da mettere in relazione bensì esclusivamente in favore della società che ha conferito l'incarico ai collaboratori**

(segue)

... segue: accertamento ispettivo da parte di Enasarco

- i caratteri distintivi del contratto di agenzia sono la continuità e la stabilità dell'attività dell'agente di promuovere la conclusione di contratti per conto del preponente nell'ambito di una determinata sfera territoriale, realizzando così con quest'ultimo una non episodica collaborazione professionale autonoma con risultato a proprio rischio e con l'obbligo naturale di osservare, oltre alle norme di correttezza e di lealtà, le disposizioni ricevute dal preponente medesimo

(Cassazione civile sez. lav. - 20/10/2023, n. 29244)

...come è andata a finire

Condanna Agenzia Immobiliare al pagamento dei contributi in favore di Enasarco



GRAZIE DELL'ATTENZIONE!

*Avv. Maria Laura Pinna
20121 – Milano, Vita Turati 26
<https://www.plslegal.eu/>
lavoro@plslegal.eu
02 55196790*

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA

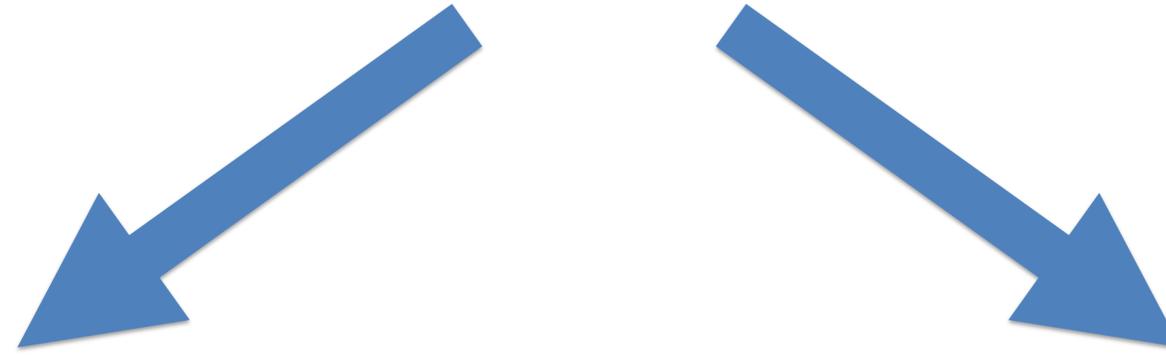


F.I.M.A.A.

**INQUADRAMENTO NORMATIVO GENERALE
CHI È E COSA FA ENASARCO
LA LEGGE FORNERO
ESEMPI DI CONTRATTI, PRASSI FANTASIOSE,
RISCHI E SOLUZIONI - CASI PRATICI**

Avv. Ughetta Di Carpegna

I «rischi del mestiere» derivano



Da un vuoto normativo

**Dal mancato coordinamento delle
varie leggi**

Le Agenzie Immobiliari in Italia

- La maggior parte sono Micro agenzie
 - Poche Macro agenzie
- Molte agenzie di medie dimensioni

I collaboratori (a P.Iva) delle Agenzie

Immobiliari

```
graph TD; A[Immobiliari] --> B[Agenti - Mediatori Immobiliari]; A --> C[Agenti di commercio];
```

Agenti - Mediatori Immobiliari

Abilitazione di legge in capo a titolare (se persone fisiche – se società di persone/capitali, oltre a legali rappresentanti anche a preposto alla mediazione) - contratto di mediazione - INPS

Agenti di commercio

Non Agenti Immobiliari che collaborano stabilmente con un'agenzia svolgendo attività collaterali rispetto all'acquisizione mandati o incarichi per la vendita immobiliare/di proposte – ENASARCO – contratto di agenzia

ENASARCO

- Cosa è Enasarco?
- Le visite ispettive presso le Agenzie immobiliari
- Il contenzioso: Cass. Lav. n. 31049/2021
- Il «**paradosso**» dei mediatori immobiliari

Agente immobiliare monomandatario, criticità:

- Cosa significa monomandatario?
- Enasarco distingue tra il **rapporto interno** tra Agente e Agenzia immobiliare ed il **rapporto esterno** tra Agente immobiliare e parti della compravendita
- L'apertura di un tavolo di confronto

Il protocollo di Intesa tra ENASARCO, FIMAA e ANAMA

Soluzione per i collaboratori (titolari di p. IVA) non mediatori
il contratto di Agenzia

Benefici per il collaboratore:

- Stabilizzazione del rapporto di lavoro
- Contribuzione previdenziale
- Diritto alla pensione Enasarco

Il protocollo di Intesa tra ENASARCO, FIMAA e ANAMA

Benefici per l'Agenzia immobiliare:

- **Flessibilità**
- **Deflazione dei rischi**
- **Superamento delle criticità introdotte da Legge Fornero in tema di P. Iva non genuine**

**Il modello di contratto di Agenzia fornito da FIMAA
MiLoMB – FNAARC Milano**

La riforma Fornero e le P.IVA

Presunzione relativa di non genuinità della P.Iva in presenza di almeno 2 requisiti:

- Durata collaborazione
- Percentuale di fatturato
- Postazione fissa di lavoro

Non si applicano l'**eccezione** perché non esiste ALBO né degli agenti né dei mediatori

La riforma Fornero e le P.IVA

- Presunzione relativa, possibilità agenzia di dimostrare la genuinità della collaborazione
- Possibilità in ogni caso di rivendicare l'esistenza di un rapporto di lavoro subordinato se ricorrono gli estremi in concreto

La legge Bolkestein

Impone che:

- In ogni (punto vendita) agenzia vi sia un soggetto abilitato alla mediazione
- In Visura risultino tutti i soggetti abilitati che svolgono l'attività per conto dell'impresa

Problema di coordinamento di norme: Enasarco – Legge sulla mediazione

L'interpello al ministero del Lavoro

- Mancato punto di incontro tra FIMAA ed Enasarco per gli agenti immobiliari monomandatari
- Criticità della ricostruzione Enasarco/Giudici del Lavoro
- Questione ancora aperta

Il CCNL del Terziario per i dipendenti degli Agenti Immobiliari aderenti alla FIMAA

Una possibile soluzione

- Coloro che svolgono attività mediatoria devono essere abilitati alla mediazione
- Non è possibile ricorrere all'apprendistato

GRAZIE DELL'ATTENZIONE!

*Avv. Ughetta Di Carpegna
20121 – Milano, Vita Turati 26
<https://www.plslegal.eu/>
lavoro@plslegal.eu
02 55196790*

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945