



Prot. n. 179/14

Roma, 12 maggio 2014

e-mail:

**Ai Presidenti Provinciali FIMAA
Ai Segretari Provinciali FIMAA**

**Ai Componenti la Giunta Esecutiva FIMAA
Ai Componenti il Consiglio Nazionale FIMAA
Ai Componenti il Collegio dei Probiviri FIMAA
Ai Componenti il Collegio dei Revisori dei Conti FIMAA**

**Ai Presidenti Regionali FIMAA
Ai Segretari Regionali FIMAA**

**Al Responsabile e Vice Responsabile della Consulta per il Settore Creditizio FIMAA
Al Responsabile e Vice Responsabile della Consulta per il Settore Immobiliare FIMAA**

**Al Responsabile e Vice Responsabile del Gruppo Nazionale Giovani Imprenditori FIMAA
Al Responsabile e Vice Responsabile del Gruppo Nazionale Donne Imprenditrici FIMAA**

**Ai Presidenti Ascom/Unioni Provinciali Confcommercio-Imprese per l'Italia
Ai Segretari Generali/Direttori Generali Ascom/ Unioni Provinciali Confcommercio-Imprese per l'Italia**

**Ai Presidenti Ascom/Unioni Regionali Confcommercio-Imprese per l'Italia
Ai Segretari Generali / Direttori Generali Ascom/ Unioni Regionali Confcommercio-Imprese per l'Italia**

Oggetto: FIMAA INFORMA. Circolare Informativa FIMAA Maggio 2014.

FIMAA ED ENASARCO: Le ragioni ed i vantaggi del Protocollo d'Intesa siglato il 3 giugno 2013.

Facendo seguito alle comunicazioni in tema di Enasarco, ed in prossimità degli incontri che si terranno sul territorio nei prossimi mesi con i funzionari dello stesso, si invia in allegato alla presente la circolare informativa elaborata dai nostri Consulenti Nazionali che, illustrando la posizione dell'Enasarco, la posizione di Fimaa ed il lavoro avvenuto nel tavolo comune, spiega la risultanza del Protocollo d'Intesa siglato tra Fimaa e la Fondazione.

Cordiali saluti.

**Il Segretario Generale
Rossano ASCIOLLA**

Allegato 1: "FIMAA ED ENASARCO: Le ragioni ed i vantaggi del Protocollo d'Intesa siglato il 3 giugno 2013."



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



FIMAA ED ENASARCO:

Le ragioni ed i vantaggi del Protocollo d'Intesa siglato il 3 giugno 2013.

1. Premessa.

Come oramai noto **FIMAA** e **Fondazione ENASARCO** hanno sottoscritto, il 3 giugno 2013, unitamente anche ad ANAMA, un Protocollo d'Intesa in ordine alla regolarizzazione della posizione previdenziale dei collaboratori delle agenzie.

L'accordo è stato frutto di una lunga concertazione tra le tre associazioni di categoria, Fimaa, Anama e Fiaip (nonostante quest'ultima, presente dall'istituzione del tavolo fino alla stesura del testo, si sia poi tirata indietro al momento della sottoscrizione dell'accordo) e la Fondazione Enasarco avviata in seguito al diffondersi, inarrestabile, di procedimenti giudiziari derivanti da accertamenti che i vari funzionari della Fondazione Enasarco stavano effettuando in tutto il territorio nazionale.

A seguito di detti accertamenti venivano ravvisate, all'interno delle agenzie di mediazione, diverse figure di collaboratori, che per quanto di interesse possono essere distinte in due categorie:

- a) i collaboratori del titolare dell'agenzia che erano anch'essi agenti immobiliari abilitati, ovvero iscritti all'ex ruolo (ora REA), e che operavano all'interno dell'agenzia per conto della stessa pur essendo dotati di una propria partita iva, e non essendo quindi inquadrati come dipendenti dell'agenzia, ma semplici collaboratori autonomi;
- b) i collaboratori che, al pari dei precedenti, operavano all'interno dell'agenzia, svolgendo mansioni di semplice segnalazione e gestione materiale di pratiche, ma che non erano abilitati.

Per entrambe dette figure di collaboratori gli ispettori della Fondazione Enasarco ravvisano una violazione dell'obbligo di iscrizione alla Fondazione stessa in quanto, a detta di tali ispettori, l'attività svolta dai collaboratori aveva tutti i connotati di un'attività di agenzia, ovvero di promozione da parte di detti collaboratori, e per conto del titolare dell'impresa di mediazione, della conclusione di contratti in una determinata zona.

In un primo momento l'argomentazione della Fondazione lasciò tutti perplessi perché era, ed è, opinione diffusa che le due attività, quella di mediazione e quella di agenzia, siano due attività completamente diverse quanto a presupposti e quanto a svolgimento e tra l'altro tra loro incompatibili per espressa previsione legislativa (art. 5 legge 39/89).

Tuttavia i ricorsi che seguirono avverso i predetti verbali ebbero, nella stragrande maggioranza dei casi, una sorte favorevole alle tesi della Fondazione Enasarco perché il Tribunale di Roma (unico competente a decidere), in più pronunce, ebbe modo di precisare che al di là della mera qualifica astratta dell'attività che si sostenga essere stata svolta (mediazione o agenzia) quello che contava erano le modalità effettive di svolgimento dell'attività stessa.

Il Tribunale accertò, che in quasi tutti i casi ad esso sottoposti, e conclusisi, come detto, con una sentenza favorevole alla Fondazione Enasarco, i collaboratori dell'impresa di mediazione, sia essi iscritti al ruolo che no, fatturavano direttamente all'impresa stessa ed erano legati alla stessa da un contratto che aveva tutti i requisiti propri dell'attività di agenzia, ex art. 1742 cod. civ.

Sulla base di tali risultanze probatorie i giudici del Tribunale di Roma conclusero che l'attività svolta da detti collaboratori per conto dell'impresa di mediazione dovesse essere considerata un'attività di agenzia, perché si sostanziava nel procacciamento stabile e continuativo della conclusione di contratti in un certo territorio e non poteva essere considerata un'attività di mediazione perché di fatto questi collaboratori non avevano mai fatturato direttamente a propri clienti, ma solo al titolare dell'impresa, con ciò comprovando che avevano operato solo per conto di quest'ultimo e non di una propria clientela.

Preso atto di questa inopinata situazione le tre associazioni di categoria chiesero alla Fondazione Enasarco di avviare un tavolo di confronto sul tema, tema che aveva sorpreso un po' tutti, considerato che sino a quel momento non era stata minimamente presa in considerazione l'ipotesi di dover iscrivere, da parte del titolare di un'agenzia di mediazione, i propri collaboratori all'Enasarco, perché ritenuto quest'ultimo unicamente l'ente di assistenza e previdenza degli agenti di commercio e non di coloro che operavano all'interno di un'agenzia di mediazione.

E' vero invece che la Fondazione Enasarco è l'ente di assistenza e previdenza di tutti coloro che, in qualunque ambito imprenditoriale, collaborino con un preponente nelle forme di cui agli art. 1742 e ss. del cod. civ. ovvero tramite un rapporto inquadrabile nell'ambito dell'istituto giuridico dell'agenzia.

Sulla base di tali evidenze, nonché delle questioni ancora da risolvere, quali il dubbio sulla compatibilità tra la dichiarazione implicita di esercizio di un'attività di agenzia (portata inequivocabilmente dalla mera iscrizione all'Enasarco) e l'esercizio di un'attività di mediazione (incompatibile per legge con l'esercizio di qualunque attività che non sia di mediazione, e quindi con un'attività di agenzia), tutte le parti sopra citate hanno deciso di avviare un tavolo di confronto, ed in questo si deve dare atto di come la Fondazione Enasarco abbia dimostrato una notevole disponibilità a risolvere bonariamente una problematica che la vedeva sistematicamente vittoriosa in sede giudiziaria.

All'esito di questo confronto è stato siglato il citato Protocollo d'Intesa, già noto nei suoi contenuti, ma che di seguito andiamo a riassumere.

2. Cosa prevede il Protocollo d'intesa.

Nel Protocollo d'Intesa del 3.6.2013 si è dato atto che ad oggi vi sono molti soggetti che operano nell'ambito dell'intermediazione immobiliare collaborando, a diverso titolo, con le agenzie immobiliari, in particolare:

- a) collaboratori (pure in possesso di partita iva) non abilitati all'esercizio dell'attività di mediazione i quali svolgono attività solo connesse ad essa;

b) collaboratori abilitati all'esercizio dell'attività di mediazione (pure in possesso di partita iva) in quanto iscritti nel Registro delle imprese o nel REA - Repertorio delle Notizie Economiche e Amministrative (ex Ruolo secondo alcune CCIAA).

Sulla base di detta considerazione si è stabilito che:

- 1) A partire dalla data di sottoscrizione dell'Accordo, ovvero dal 3 giugno 2013, i collaboratori delle agenzie immobiliari di cui alla lettera a) , laddove svolgano la propria attività in forma autonoma e con carattere di continuità e stabilità e, quindi, nella ricorrenza dei presupposti giuridici del contratto di agenzia, sono legati all'agenzia immobiliare da un rapporto riconducibile al contratto di agenzia ex artt. 1742 c.c. e quindi FIMAA e ANAMA si impegnano a promuovere tra i propri aderenti l'iscrizione alla Fondazione Enasarco di tali soggetti, rientranti all'interno dei suddetti presupposti. Al contempo, la Fondazione Enasarco si impegna a fornire a tali soggetti tutti gli strumenti necessari ad un'agevole regolarizzazione dell'iscrizione.
- 2) Nel caso di attività ispettiva esercitata nei confronti delle agenzie immobiliari che non abbiano dichiarato collaboratori rientranti nella fattispecie di cui sopra, la Fondazione Enasarco, per un periodo di 5 anni dalla sottoscrizione della presente, 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.

3. Vantaggi dell'Accordo.

Il Protocollo d'Intesa, come sopra riassunto, ha acconsentito prima di tutto di porre un freno al diffondersi di un contenzioso che stava assumendo, inevitabilmente, proporzioni molto ampie e che si concludeva, come sopra ricordato, nella maggior parte dei casi, con sentenza sfavorevole agli agenti immobiliari, i quali, seppur inconsapevoli di aver operato non in regola con le normative previdenziali, si trovavano in tali sciagurati casi a dover far fronte a costi e sanzioni molto elevati, visti gli esiti sfavorevoli delle cause. La Fondazione Enasarco si è dimostrata disponibile a rinunciare a raccogliere quanto i Tribunali gli consentivano, nell'ottica di sviluppare un rapporto collaborativo con la categoria e riconoscendo in effetti i dubbi e le incertezze, anche legislative, che avevano portato a tale sconsiderata situazione.

Dall'altro lato la regolazione sotto il profilo previdenziale dei propri collaboratori consente al titolare dell'impresa di mediazione di avere certezza, indirettamente anche sotto il profilo giuslavoristico, di un inquadramento che non lascia margine a dubbi in ordine alla qualifica giuridica del rapporto con il proprio collaboratore, e consente a quest'ultimo di godere dei vantaggi e delle opportunità che offre l'iscrizione alla Fondazione Enasarco, considerando altresì che gli oneri previdenziali, ripartiti al 50% tra impresa e collaboratore, sono comunque parametrati all'ammontare delle provvigioni corrisposte e quindi legati sempre alla produttività del collaboratore. Va infatti ricordato che la riforma Fornero è intervenuta sulle prestazioni lavorative rese in regime di lavoro autonomo, introducendo una serie di presunzioni legali destinate ad incidere sulla qualificazione giuridica del rapporto, con la conseguenza che l'imprenditore, il quale abbia collaboratori a partita iva che operano in regime di "monocommittenza", corre il rischio di

vedersi trasformare i relativi rapporti di lavoro in rapporti di lavoro dipendente. In questo senso, quindi, tra i vantaggi del Protocollo d'Intesa va annoverato, per l'imprenditore, anche quello di dare certezza alla natura del rapporto di lavoro con i propri collaboratori.

La misura dei contributi previdenziali dovuti all'Enasarco nell'anno 2014 è pari al 14,20% dei compensi corrisposti ai collaboratori, fino ad un massimo di 35.000 euro/anno.

La metà del contributo è a carico del collaboratore.

4. Cosa fare per beneficiare di questi vantaggi.

Le imprese di mediazione associate a FIMAA per poter beneficiare dei vantaggi previsti nel Protocollo d'Intesa devono provvedere a dichiarare la presenza dei collaboratori di cui al punto 2a, ovvero quelli che non hanno ancora sostenuto o superato l'esame abilitativo, affinché questi ultimi possano iscriversi all'Enasarco, e compilare il Modello "Dichiarazione di Adesione al protocollo d'Intesa FIMAA /ENASARCO" presente sul SIF/GETEF Sistema Informativo Fimaa/Gestione Tesseramento e scaricare quindi il relativo CERTIFICATO DI ADESIONE AL PROTOCOLLO D'INTESA FIMAA/ENASARCO.

Questo Certificato dovrà essere esibito in caso di eventuale ispezione e consentirà di dimostrare l'adesione al Protocollo d'Intesa.

Il termine perentorio per aderire da parte dell'impresa al Protocollo d'Intesa era stato fissato al 30.4.2014; da tale data, una moratoria permetterà l'adesione al Protocollo entro il **31.07.2014**

Si invitano pertanto i Presidenti Provinciali FIMAA a dar ampia comunicazione di questa opportunità al fine di consentire a tutte le imprese associate a FIMAA di poter beneficiare di quanto portato dal citato Protocollo d'Intesa.

Avv. Daniele MAMMANI

Dott. Giovanni PANTANELLA

Avv. Paolo PESANDO

12 MAG. 2014
FIMAA
Piazza G.G. Belli 2
00153 Roma