

Edizione Speciale - luglio 2014

## ENASARCO PER GLI AGENTI IMMOBILIARI? FIMAA HA DETTO NO

*Gli Agenti immobiliari veri, e dunque regolarmente abilitati, non sono tenuti all'iscrizione alla Fondazione che riguarda solo, e sottolineiamo solo, i collaboratori di supporto alle Agenzie immobiliari non iscritti al Rea. In quest'ultimo caso gli oneri contributivi non sono stati voluti da FIMAA, ma imposti dalle Sentenze del Tribunale di Roma. Si ha tempo fino al 31 luglio per mettersi in regola ed usufruire dei benefici del Protocollo d'Intesa che FIMAA ha siglato per tutelare i propri operatori.*

Gli Agenti immobiliari abilitati e dunque iscritti al Rea (Repertorio economico amministrativo - ex ruolo) non sono sottoposti agli oneri contributivi a favore dell'Enasarco. L'iscrizione alla Fondazione riguarda solo i collaboratori che non hanno ancora superato l'esame di abilitazione o quelli non abilitati e dunque non iscritti al Rea che svolgono attività di supporto alle Agenzie immobiliari. L'iscrizione non è stata voluta da FIMAA, ma imposta alla Federazione dalle Sentenze del Tribunale di Roma (unico competente a decidere), tutte a favore di Enasarco.

**L'origine del contenzioso.** Enasarco ha effettuato nel corso degli anni una serie di ispezioni presso le Agenzie immobiliari. Questo perché secondo l'Ente i rapporti di lavoro che legano gli Agenti immobiliari sia con gli eventuali collaboratori con partita iva iscritti al Rea sia coi collaboratori di supporto non abilitati (e dunque non iscritti al Rea - ex ruolo) sono riconducibili al contratto d'agenzia (ex artt. 1742 c.c.) e pertanto soggetti al regime della Fondazione. Tali ispezioni, in molti casi, hanno coinvolto e colpito duramente la gestione del lavoro delle Agenzie immobiliari con l'elevazione di verbali di contestazione e con conseguenti pesanti sanzioni. Le sentenze del Tribunale di Roma (unico competente a decidere), sono state tutte favorevoli alla Fondazione Enasarco sia per quanto riguarda gli Agenti immobiliari sia per i loro collaboratori e, dunque, al fine di valutare se vi fosse la possibilità di evitare il diffondersi di tale contenzioso, FIMAA ha aperto insieme ad Anama un tavolo di confronto con i responsabili Enasarco.

**Il Protocollo d'intesa.** Dal tavolo di confronto è nato il 3 giugno 2013 un Protocollo di intesa tra FIMAA - Anama ed Enasarco che, (lasciando indisturbati i collaboratori con partita iva iscritti al Rea per i quali è stato formulato un apposito ed articolato interpello al Ministero del Lavoro di cui FIMAA attende il relativo provvedimento), riguarda esclusivamente il caso degli eventuali collaboratori di supporto alle Agenzie che non svolgono l'attività della mediazione immobiliare, come i [collaboratori con partita iva non iscritti al Rea \(ex ruolo\)](#): questi infatti se svolgono, con continuità e stabilità, un'attività riconducibile a quella del contratto di agenzia devono iscriversi alla Fondazione. Il Protocollo d'intesa è stato sottoscritto per evitare sanzioni e ulteriori aggravii verso le Agenzie immobiliari che potrebbero subire altre ispezioni da parte degli organi preposti e per formalizzare posizioni lavorative chiare e trasparenti contro l'abusivismo.

**L'interpello al Ministero del Lavoro.** Per far chiarezza sul caso dei collaboratori con partita iva iscritti al Rea (ex ruolo) FIMAA ha intrapreso, sempre insieme ad Anama, le vie istituzionali formulando un apposito ed articolato interpello al Ministero del Lavoro. Nell'interpello, del quale stiamo attendendo il relativo provvedimento da parte del Ministero, FIMAA e Anama hanno ribadito con forza che l'incompatibilità tra Agenti immobiliari e Agenti di commercio, sancita dall'art. 5, comma 4, delle legge n.204 del 1985, esclude che tutti gli Agenti immobiliari iscritti al Rea siano sottoposti agli oneri contributivi a favore dell'Enasarco.



## Edizione Speciale - luglio 2014

**I vantaggi del Protocollo d'intesa.** Il Protocollo d'intesa ha acconsentito innanzitutto di porre un freno al diffondersi di un contenzioso che stava assumendo, inevitabilmente, proporzioni molto ampie con costi e sanzioni elevati e che si è concluso con sentenze sfavorevoli nei confronti delle Agenzie immobiliari, anche se queste hanno dimostrato di agire nell'inconsapevolezza di non rispettare le norme previdenziali. In tale contesto, la Fondazione Enasarco si è comunque 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. Va ricordato, inoltre, 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, che abbia collaboratori a partita iva che operano in regime di "monocommittenza", corre il rischio di vedersi trasformare i relativi rapporti di collaborazione in rapporti di lavoro dipendente. In questo senso, quindi, tra **i vantaggi del Protocollo d'Intesa** va anche annoverato quello di dare certezza per l'imprenditore della natura del rapporto di collaborazione che, qualora non fosse intervenuto il Protocollo d'intesa e ricorrendone i termini e le condizioni, avrebbe potuto essere inquadrato nell'ambito del rapporto di lavoro dipendente.

**Gli oneri previdenziali.** 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. 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.

**Le eventuali sanzioni sono ridotte per 5 anni.** Nel caso di attività ispettiva esercitata nei confronti delle Agenzie immobiliari che non abbiano dichiarato collaboratori rientranti nella casistica dei collaboratori con partita iva non iscritti al Rea (ex ruolo), la Fondazione Enasarco, per un periodo di 5 anni dalla sottoscrizione del Protocollo d'Intesa, 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.

**Come mettersi in regola e usufruire dei benefici dell'Accordo.** Per poter beneficiare dei vantaggi previsti dal Protocollo d'Intesa le imprese di mediazione associate a FIMAA, che hanno in essere collaboratori non abilitati all'esercizio dell'attività di mediazione (non iscritti al Rea) o che non hanno ancora sostenuto o superato l'esame abilitativo e che svolgono la propria attività con carattere di continuità e stabilità, devono provvedere a dichiarare la presenza di tali collaboratori, affinché questi ultimi possano iscriversi all'Enasarco, compilando il Modello "Dichiarazione di Adesione al protocollo d'Intesa FIMAA /ENASARCO" presente sul SIF/GETEF dell'area riservata del sito web FIMAA Italia all'indirizzo [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)

**La procedura FIMAA – FASE 1.** Una volta che l'impresa associata alla FIMAA provinciale è entrata con le proprie credenziali nell'area riservata del sito web FIMAA Italia ([www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)), occorre cliccare sul link "procedura adesione protocollo Fimaa-ENASARCO", presente nella finestra in alto a sinistra, e una volta aperta la pagina, compilare i campi richiesti nelle sezioni "premessi che", "dichiara collaboratori



## Edizione Speciale - luglio 2014

operativi” e “dichiara collaboratori cessati”. Dopo aver compilato i campi richiesti, basta cliccare sul tasto “stampa, Firma e procedi con la Fase2”, presente nella schermata in basso a destra. La **dichiarazione di adesione** in formato pdf, editata dal sistema in base ai dati inseriti dall’impresa associata alla FIMAA provinciale, va poi stampata, firmata e inviata insieme al documento di identità scansionato del legale rappresentante dell’impresa a FIMAA Italia attraverso la cosiddetta **Fase 2**.

**La procedura FIMAA – FASE 2.** La fase consiste nell’invio a FIMAA Italia della **dichiarazione di adesione firmata** e della **carta di identità** attraverso la seguente procedura: dal menù “Dati Utente”, in alto a sinistra, occorre prima cliccare prima sul link “procedura adesione protocollo d’intesa Fimaa-ENASARCO” e poi, dal sottomenù, sul link “invio dichiarazione”. Nella schermata del Pc si aprirà una finestra dalla quale, cliccando su “Seleziona”, si potrà allegare la Dichiarazione di adesione al protocollo d’Intesa Fimaa-Enasarco firmato e dal “Seleziona” sottostante la Carta d’identità scansionata. Una volta allegati i due documenti basta cliccare sul tasto “registra”, in basso a destra, e il gioco è fatto.

**La procedura FIMAA – FASE 3.** Dopo l’invio dei documenti, FIMAA Italia girerà un’e-mail che vi informa della possibilità di stampare il certificato di adesione al Protocollo d’intesa: da questo momento l’impresa potrà entrare nella sua area riservata e stampare il Certificato cliccando su “procedura adesione protocollo d’intesa Fimaa-ENASARCO” e poi dal sottomenù il link “stampa certificato”.

**Il Certificato.** Il Certificato di adesione al protocollo d’intesa Fimaa-ENASARCO dovrà essere esibito solo in caso di eventuale ispezione da parte degli organi preposti e consente di dimostrare di essere in regola con la Fondazione Enasarco in base agli accordi di adesione al Protocollo d’Intesa.

**La procedura ENASARCO – FASE 4.** Alla conclusione della terza fase l’impresa ha 30 giorni di tempo per procedere all’iscrizione dei collaboratori non iscritti al REA alla Fondazione ENASARCO. Per questa ultima fase bisogna accedere al sito [www.enasarco.it](http://www.enasarco.it) selezionare il banner “accedi all’area riservata”, cliccare su “registrati adesso” e poi su “azienda” e inserire i dati richiesti per procedere con l’iscrizione alla Fondazione ENASARCO. Occorre prestare attenzione nel ricordarsi di selezionare, nella schermata in basso del foglio di iscrizione digitale, che l’impresa ha già aderito al Protocollo d’intesa relativo ai collaboratori delle agenzie immobiliari e di indicare **FIMAA** nel menù a tendina presente sotto la dichiarazione di adesione al Protocollo d’intesa.

**Il Manuale.** Nell’area riservata del sito FIMAA Italia l’impresa iscritta alla FIMAA Provinciale può scaricare il “manuale procedura adesione protocollo d’intesa Fimaa-ENASARCO”, che spiega nel dettaglio, con l’ausilio delle relative immagini di supporto, tutta la procedura sopraindicata.

**Fino al 31 luglio per mettersi in regola.** Il termine perentorio per aderire da parte dell’impresa al Protocollo d’Intesa era stato fissato al 30 aprile 2014; da tale data, una moratoria permette di aderire al Protocollo entro il 31 luglio 2014.

**\*L’iscrizione all’Enasarco non autorizza a svolgere l’attività di intermediazione immobiliare, regolata dalla Legge n.39/1989 e successive modifiche e integrazioni.**