CONFESERCENTI Siena
Confederazione provinciale del commercio, turismo e servizi

A.N.A.M.A.
Associazione Nazionale Agenti e Mediatori di Affari

Siena 15/07/2014
Prot. n.11/sind 2014

Ai Soci A.N.A.M.A.
Loro sedi

Oggetto: Protocollo di intesa Fondazione Enasarco – ANAMA e FIMAA

ANAMA - Confesercenti, insieme alla **FIMAA - Confcommercio,** in data 03/06/2013, ha sottoscritto con la Fondazione ENASARCO l'allegato PROTOCOLLO D'INTESA, volto a promuovere l'iscrizione alla suddetta Fondazione dei collaboratori delle agenzie immobiliari non abilitati all'esercizio dell'attività di mediazione, i quali svolgano attività solo connesse ad essa, nell'ambito di un rapporto di agenzia con caratteristiche di continuità e stabilità.

Il Protocollo in oggetto, se non intervengono nuovi sviluppi (ulteriori proroghe), prevede come termine il 31 luglio 2014.

A tal fine ricordiamo che in base agli ultimi accordi che il C.d.A. della Fondazione in data 15/05/2014 ha deliberato *"di concedere, alle agenzie immobiliari che entro il 31 luglio 2014 dichiarino espressamente alla Fondazione, in sede di primo accesso ispettivo o al di fuori dell'accertamento ispettivo, di voler dare attuazione al Protocollo d'intesa sottoscritto dalla Fondazione Enasarco, A.N.A.M.A. e F.I.M.A.A. in data 3.06.2013, un termine non superiore a 30 giorni dalla dichiarazione per effettuare l'iscrizione dei propri collaboratori alla Fondazione con decorrenza dell'iscrizione dal momento della stessa".*

Le parti concordano, inoltre, sulla possibilità per le agenzie immobiliari, in qualità di ditte preponenti, di dichiarare, anche oltre la data del 31 luglio 2014, la volontà di aderire ai principi affermati nel Protocollo d'intesa attraverso le procedure applicative e informatiche già in essere, esclusivamente al fine di beneficiare delle sanzioni ridotte nella misura prevista dall'art. 38 del Regolamento delle Attività Istituzionali della Fondazione Enasarco per le eventuali visite ispettive disposte dalla Fondazione sino al 3/06/2018.

Segreteria Generale ~ S.da Statale 73 Levante, 10 ~ 53100 SIENA
Telefono 0577- 252237 ~ Fax 0577-252261 E-Mail : commercio@confesercenti.siena.it - www.confesercenti.siena.it

CONFESERCENTI Siena
Confederazione provinciale del commercio, turismo e servizi

A.N.A.M.A.
Associazione Nazionale Agenti e Mediatori di Affari

In vista della data di scadenza del Protocollo (31 luglio 2014) vi segnaliamo le tre opzioni utili - alla agenzie aderenti all'ANAMA- a rendere operativa l'intesa:

1. **Agenzia immobiliare con collaboratori con qualifica di agenti di commercio**
   procedere all'iscrizione ENASARCO cliccando in fase di iscrizione sull'adesione al protocollo ANAMA;
   sito della Fondazione: *www.enasarco.it*

2. **Agenzia immobiliare già iscritta ad ENASARCO**
   Che però non ha cliccato sull'adesione al protocollo ANAMA si può, tramite una apposita mail,comunicare che: "dichiara di aderire al protocollo ANAMA";
   email dedicata: ***protocollo-anama@enasarco.it***canale telefonico*: 06/57932739*

3. **Agenzia immobiliare senza collaboratori**
   Comunicare(viamail) alla Fondazione ENASARCO di voler comunque aderire al protocollo ANAMA e che momentaneamente non si avvale di collaboratori agenti di commercio e quindi non si iscrive in ENASARCO e che se in futuro dovesse avvalersi di agenti di commercio procederà all'iscrizione della sua ditta alla fondazione ENASARCO.
   email dedicata: ***protocollo-anama@enasarco.it***canale telefonico*: 06/57932739*

Siamo comunque a disposizione per ogni chiarimento o ulteriore informazione.

Cordiali saluti

Mario Stolzi
Responsabile Area Commercio

Segreteria Generale ~ S.da Statale 73 Levante, 10 ~ 53100 SIENA
Telefono 0577- 252237 ~ Fax 0577-252261 E-Mail : commercio@confesercenti.siena.it - www.confesercenti.siena.it

PROTOCOLLO D'INTESA
tra la Fondazione ENASARCO e le Organizzazioni Sindacali – A.N.A.M.A. e F.I.M.A.A. – rappresentative delle agenzie immobiliari

Il giorno 3 giugno 2013
in Roma, via Antoniotto Usodimare 31, presso la sede della Fondazione Enasarco

TRA

la **Fondazione ENASARCO** – ENTE NAZIONALE ASSISTENZA AGENTI E RAPPRESENTANTI DI COMMERCIO – rappresentata dal Presidente, Brunetto Boco, dal Direttore Generale, Carlo Bravi, dal Dirigente del Servizio Vigilanza, Fabio Rufini, e con la consulenza del Prof. Giampiero Proia

E

Le Organizzazioni sindacali:

- **Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari (A.N.A.M.A.)** rappresentata dal Presidente Nazionale, Paolo Bellini, dal Vice Presidente Vicario, Antonio Pasca, dal Vice Presidente, Renato Maffey, dal Coordinatore Nazionale, Fabio D'Onofrio, e con la consulenza dell'Avv. Mario Antonini e dell'Avv. Gaetano Picciolo

- **Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (F.I.M.A.A.)** rappresentata dal Presidente Nazionale, Valerio Angeletti, e con la consulenza del Dott. Giovanni Pantanella, dell'Avv. Paolo Pesando, dell'Avv. Daniele Mammani e del Responsabile Sindacale, Dott.ssa Fiorenza Chiari E ASSISTITA DAL SEGRETARIO GENERALE FIMAA ROSSANO NICIOLLA

è stato sottoscritto

Il seguente protocollo d'intesa per l'iscrizione alla Fondazione Enasarco dei collaboratori delle agenzie immobiliari aderenti all'A.N.A.M.A. e alla F.I.M.A.A.

PREMESSO CHE

- l'obbligo di iscrizione alla Fondazione Enasarco ricorre per tutti i soggetti operanti in forza di un rapporto riconducibile al contratto d'agenzia ai sensi degli artt. 1742 c.c. e seguenti, a prescindere dal settore di appartenenza (commerciale, industriale, finanziario, etc.);

- in passato l'attività svolta dalle agenzie immobiliari - consistente nel mettere in relazione due o più parti per la conclusione di un affare - è stata ritenuta non soggetta all'iscrizione alla Fondazione in quanto inquadrabile nell'ambito della mediazione di cui agli artt. 1754 e ss.;

- negli anni più recenti, la struttura e le modalità operative delle agenzie immobiliari sono divenute assai più complesse e articolate, al fine di far fronte ad esigenze di mercato che impongono la necessità di una organizzazione sinergica di più elementi individuali, anche in considerazione della complessità degli obblighi contrattuali oggi richiesti al mediatore (consulenza, conoscenza giuridica elevata, visure ipocatastali, etc.);

- 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 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 in quanto iscritti nel Registro delle imprese o nel REA - repertorio delle notizie economiche e amministrative;

- la Fondazione Enasarco ritiene che i soggetti di cui alla lettera a), laddove svolgano la propria attività in forma autonoma e con carattere di continuità e stabilità, siano legati all'agenzia immobiliare da un rapporto di agenzia ex art. 1742 c.c.;

- la Fondazione Enasarco altresì ritiene che i soggetti di cui alla lettera b) siano anch'essi comunque legati all'agenzia immobiliare da un rapporto riconducibile al contratto di agenzia ex art. 1742 c.c.;

- le associazioni rappresentative della categoria delle agenzie immobiliari, A.N.A.M.A. e F.I.M.A.A., ritengono che solo rispetto ai soggetti di cui alla lettera a), e nella ricorrenza dei presupposti giuridici del contratto di agenzia, sia possibile un'eventuale configurazione del rapporto ex art. 1742 c.c.;

- le suddette associazioni rilevano invece che i soggetti di cui alla lettera b) siano qualificabili come professionisti mediatori immobiliari autonomi, anche nell'ambito di una delega di funzioni all'interno di organizzazioni aziendali sempre più complesse sul presupposto che dal punto di vista della disciplina legale e amministrativa, nonché verso terzi, detti soggetti risultano abilitati all'esercizio professionale dell'attività di mediazione ed appartengono ad una specifica categoria, secondo la relativa regolamentazione normativa "ad hoc" (artt. 1754 e ss. c.c.; Legge 39/89; artt. 73 e 80 D.lgs. 59/2010; D.M. Sviluppo Economico 26/10/2011);

TUTTO CIÓ PREMESSO

Le parti indicate in epigrafe, a seguito di un lungo confronto volto a porre fine alla situazione di incertezza interpretativa venutasi a creare nel tempo e con l'intenzione di prevenire un futuro contenzioso in materia, convengono quanto segue:

1) A partire dalla sottoscrizione della presente intesa, le parti concordano che i collaboratori delle agenzie immobiliari di cui alla lettera a) in premessa indicata, 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 seguenti e ciò con i tempi e gli effetti di cui al sottostante capoverso.

   In conseguenza, le parti sindacali firmatarie della presente si impegnano a promuovere tra i propri aderenti l'iscrizione alla Fondazione Enasarco dei soggetti di cui alla predetta lettera a), rientranti all'interno dei suddetti presupposti, entro il 31.12.2013, con decorrenza dell'iscrizione dal momento della stessa. Al contempo, la Fondazione Enasarco si impegna a fornire ai soggetti interessati tutti gli strumenti necessari ad un'agevole regolarizzazione dell'iscrizione, anche attraverso un'attività finalizzata, in detto periodo, al supporto e alla consulenza in favore delle imprese del settore, da attuarsi nelle forme e con le modalità determinate da un tavolo tecnico con funzioni consultive da costituirsi pariteticamente tra le parti firmatarie del presente protocollo a cui verrà attribuito il coordinamento di tali iniziative.

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.

Roma, lì 3 giugno 2013

FONDAZIONE ENASARCO

Il Presidente
Brunetto Boco

Il Direttore Generale
Carlo Bravi

Il Dirigente del Servizio Vigilanza
Fabio Rufini

ORGANIZZAZIONI SINDACALI

A.N.A.M.A.

F.I.M.A.A.