



OGGETTO: Osservazioni in merito all'art. 9 ddl 3249

In merito all'art. 9 del ddl 3249 (*Disposizioni in materia di riforma del mercato del lavoro in una prospettiva di crescita*) si rileva che il comma 2 stabilisce l'esclusione dal campo di applicazione del capo I del titolo VII del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276 per le sole collaborazioni coordinate e continuative, il cui contenuto concreto sia riconducibile alle attività professionali intellettuali per l'esercizio delle quali sia necessaria l'iscrizione in appositi albi professionali, facendo quindi implicito riferimento alla disposizione di cui all'art. 2229 c.c.

Occorre al riguardo osservare che la formulazione del comma indicato sembra privilegiare un criterio sostanziale anziché formale in ordine all'esclusione delle professioni cosiddette protette dall'ambito delle collaborazioni coordinate e continuative: più precisamente non appare rilevare quale elemento dirimente l'iscrizione di per sé presso l'albo professionale quanto la tipologia dell'attività oggetto della collaborazione coordinata e continuativa che deve essere *"riconducibile alle attività professionali intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi albi professionali"*.

Ne consegue che, anche in virtù del richiamo all'art. 2229 c.c., ciò che caratterizza le professioni oggetto dell'esclusione *de qua* risulta essere il possesso da parte degli esercenti tali attività professionali di particolari competenze professionali tali per cui la legge stabilisce un preventivo accertamento da parte dello Stato, ovvero della Pubblica Amministrazione, attraverso il superamento di specifici esami di abilitazione.

A tal proposito il TAR Veneto Sez. I, con sentenza 15-02-1993, n. 213 evidenzia l'imprescindibile collegamento tra l'iscrizione in un apposito albo e lo specifico esame di abilitazione.

In considerazione di quanto sopra è, dunque, ragionevole ritenere esclusa dall'art. 69 bis D.lgs. 10.09.2003 n. 276, introdotto dall'art. 9, primo comma, ddl 3249 la categoria degli agenti immobiliari, titolari di Partita Iva, che prestino la propria attività presso diverse imprese di mediazione.

In ordine a quanto sopra occorre, infatti, evidenziare che l'esercizio dell'attività di agente d'affari in mediazione immobiliare è, ai sensi dell'art. 2, comma 3, lettera "e" della L. n. 39/89, così come modificato dall'art. 18 della L.n.57/01, soggetto al preventivo accertamento dei requisiti previsti dalla medesima L.n.39/89 attraverso il superamento di uno specifico esame di abilitazione dell'aspirante agente immobiliare presso la Camera di Commercio di appartenenza.

E' dunque definito un preciso percorso formativo di abilitazione in capo a coloro che vogliono intraprendere la professione di agente immobiliare.

Conseguentemente la soppressione del ruolo degli agenti immobiliari avvenuta ad opera del primo comma dell'art. 73 D.lgs. n. 59/10 non può rilevare ai fini dell'eventuale esclusione della categoria degli agenti immobiliari dal novero delle professioni di cui al comma 2 dell'art. 9 del Ddl 3249.

Come sottolineato, infatti, le modifiche legislative intervenute ad opera dell'art. 73 D.lgs.n.59/10 di attuazione della Direttiva servizi non hanno in alcun modo inciso sui requisiti previsti dalla L.n.39/89 per intraprendere l'attività di agente immobiliare, con particolare riferimento al percorso formativo ivi previsto.

Più precisamente con i commi 2 e 6 dell'art. 73 in esame viene espressamente confermato il mantenimento della disciplina sostanziale di cui alla Legge Professionale (L.n. 39/89) nonché viene puntualizzato che l'iscrizione presso il Registro delle Imprese /REA realizza lo stesso effetto pubblicistico dell'iscrizione nel soppresso ruolo.

A ciò deve aggiungersi che il D.M. 26.10.11 (*"Modalità di iscrizione di iscrizione nel Registro delle imprese e nel REA dei soggetti esercitanti le attività di mediatore disciplinata dalla legge 3 febbraio 1989 n.39 in attuazione degli articoli 73 e 80 del D.lgs.n.59/10"*) di prossima entrata in vigore (12.05. p.v.) stabilisce l'istituzione di un'apposita sezione del REA per gli agenti immobiliari non iscritti presso il Registro delle Imprese, confermando, così, ulteriormente l'indiscutibile identificazione tra il precedente obbligo di iscrizione presso il ruolo e l'attuale obbligo di iscrizione presso il Registro Imprese/REA.

Nell'occasione occorre, altresì, ricordare il notevole incremento di adempimenti ed obblighi imposti per legge a carico di chi svolge professionalmente l'attività di agente immobiliare (tra cui, a livello esemplificativo, il pagamento in solido dell'imposta di registro, gli adempimenti in materia di privacy ed antiriciclaggio, l'estensione dell'ambito di responsabilità in merito all'obbligo di informazione in capo al mediatore ex art. 1759 c.c.).

Il carico e la tipologia degli adempimenti indicati rappresentano un ulteriore elemento idoneo a ricondurre la professione dell'agente immobiliare al novero delle professioni intellettuali, quanto meno sotto il profilo che ci occupa, ovvero quello sostanziale di cui all'art. 9, secondo comma, ddl 3249.

Da ultimo, è possibile inoltre rilevare che l'estensione dello strumento della certificazione preventiva di cui all'art. 75 del Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276 e s.m. anche ai contratti inerenti le prestazioni d'opera allorquando le medesime sono svolte in forma prevalentemente personale -

tali quindi da integrare appunto una collaborazione coordinata e continuativa - , consente che possa essere demandata alla contrattazione collettiva nazionale e, dunque, alle parti sociali, la regolamentazione del rapporto di lavoro - ovvero, nel caso di specie, se la prestazione lavorativa resa da persona titolare di partita iva debba o meno essere fatta rientrare nel rapporto di collaborazione coordinata e continuativa - .

Alla luce delle considerazioni svolte, in merito a quanto disciplinato dall' art. 69 bis D.lgs. 10.09.2003 n. 276, introdotto dall'art. 9, primo comma, ddl 3249, in virtù del quale in presenza delle condizioni ivi elencate *“le prestazioni lavorative rese da persona titolare di posizione fiscale ai fini dell'imposta sul valore aggiunto sono considerate, salvo che sia fornita prova contraria da parte del committente, rapporti di collaborazione coordinata e continuativa -.....- “* Fiaip

richiede

che venga esclusa la categoria degli agenti immobiliari di cui alla L.n. 39/89 e successive modifiche dall'ambito di applicazione dell'art. 69 bis D.lgs. 10.09.2003 n. 276, introdotto dall'art. 9, primo comma, ddl 3249.

Roma 17.04.12