



QUESITO

Un'azienda del settore immobiliare ha parecchi show room dove vengono accolti i clienti e promossa la vendita. Questi show room sono gestiti da consulenti immobiliari (partite iva) quindi fornitori che, come attività, promuovono la vendita di appartamenti, illustrano le possibili finiture degli stessi (piastrelle, mobili ecc) e accompagnano i clienti nelle visite (normalmente lo show room è adiacente al complesso di appartamenti in vendita). Essendo partite iva sono dei fornitori, però di attività di tipo intellettuale. Deve secondo voi essere fatta qualche sorta di omologazione del fornitore? formazione sulla sicurezza, idoneità alla mansione, richiesta di dichiarazioni...insomma quanto previsto da art.26 o non rientrano nel campo di applicazione? Inoltre lavorando praticamente solo per questa azienda non c'è il rischio che si configuri un rapporto di lavoro subordinato di fatto?

RISPOSTA

[Avv. Simona Maniscalco](#)

Iniziamo con il rispondere all'ultima domanda. Trattandosi di una agenzia immobiliare, solitamente, il rapporto di lavoro che lega il professionista/collaboratore all'agenzia è un contratto d'opera intellettuale o contratto d'agenzia. La scriminante per escludere l'ipotesi della fattispecie del contratto di lavoro subordinato non attiene al fatto di lavorare per un'unica agenzia, tale circostanza non rileva. Piuttosto, bisogna prestare attenzione alle modalità operative e al grado di autonomia che il collaboratore possiede all'interno dell'agenzia. In particolare, bisognerà accertare se le modalità di svolgimento della prestazione integri i requisiti della fattispecie della subordinazione, ovvero, rispetto di un orario di lavoro, svolgimento secondo le direttive impartite dal datore di lavoro/titolare, compenso e/o retribuzione tabellare piuttosto che un orario e/o compenso professionale. Diversamente, possiamo ritenere che si tratti di una prestazione libero professionale. Il testo unico in materia di salute e sicurezza (D.lgs n. 81/2008) prevede l'adozione della disciplina da parte di datori di lavoro, che abbiano alle loro dipendenze almeno un dipendente dunque, alla luce di quanto si legge dal quesito, in assenza di tale condizione, l'agenzia non ha obblighi in materia di salute e sicurezza, salvo, che accanto ai collaboratori incaricati delle vendite, non operino altre figure con mansioni, ad esempio, di segreteria, in tal caso, anche a fronte di contratti diversi, l'agenzia è tenuta al rispetto della normativa d.lgs n. 81/2008.



RISPOSTA

Avv. Roberto Sammarchi

Per i consulenti immobiliari con Partita IVA, l'azienda committente ha certamente obblighi in materia di sicurezza (D.Lgs. 81/08, Art. 26). Deve ad esempio verificare l'idoneità tecnico-professionale (ITP) dei consulenti, tramite autocertificazione, presenza in registri, o albi, ecc. Sebbene i servizi intellettuali siano esenti dall'obbligo di DUVRI formale, permangono gli obblighi di cooperazione e coordinamento per i rischi da interferenza negli showroom e durante le visite dei clienti. I consulenti stessi devono inoltre rispettare l'Art. 21 (es. uso attrezzature conformi, tessera di riconoscimento). Nel caso proposto, il rischio di riqualificazione del rapporto come lavoro subordinato appare elevato. Si deve ricordare che la "primazia dei fatti" prevale sul testo del contratto. Indici di subordinazione includono ad esempio orari fissi, retribuzione predeterminata, mancanza di autonomia, uso di strumenti/sede aziendale e la monocommittenza, specialmente se combinata con la presenza di una postazione di lavoro fissa. La eventuale riqualificazione comporta come noto costi retroattivi (contributi, tasse, TFR) e sanzioni. Per mitigare tale rischio, accanto ad una accurata formulazione contrattuale, è necessario stabilire e poter provare una effettiva autonomia operativa dei consulenti. In questo senso l'attuazione sostanziale dell'Art. 21 rafforza e contribuisce a provare la natura autonoma del rapporto, esplicitando la diretta responsabilità del consulente per le misure di prevenzione e protezione che dipendono dalla sua attività specifica.