Per una storia della Contrattazione Collettiva in Italia/50 – Il rinnovo CCNL agenti immobiliari

di Jacopo Saracchini

Tag: *#CCNL #agentiimmobiliari #relazioniindustriali #rinnovo*

Contesto del rinnovo

È stato siglato il 7 giugno 2021 il rinnovo del CCNL Agenti Immobiliari Professionali e a Titolo Oneroso e mediatori creditizi tra l'associazione datoriale Fiaip e i sindacati di categoria Filcams Cgil, Fisascat Cisl e Uiltucs. Si è ricomposta così l'unità sindacale nel settore, visto che nella scorsa tornata era pesata la mancata sottoscrizione da parte della federazione della Cgil.
Il contratto, applicabile a circa 120mila dipendenti di oltre 40mila agenzie sparse sul territorio nazionale, scadrà il 31 dicembre 2023, per una vigenza complessiva di 2 anni e mezzo.

Parte economica

Per quanto riguarda la parte economica, le parti hanno scelto di concentrare le risorse esclusivamente sulla retribuzione, lasciando invariate le quote di finanziamento per il funzionamento della bilateralità e del *welfare* contrattuale.
Il rinnovo prevede infatti un **aumento salariale** di 80 euro a regime per il IV livello, da riparametrare per gli altri livelli, che sarà corrisposto in 4 *tranche* con decorrenza 1° ottobre 2021 (€15), 1° giugno 2022 (€15), 1° ottobre 2023 (€20), 1° novembre 2023 (€30).
Inoltre, a copertura della vacanza contrattuale intervenuta tra il 1° gennaio 2020 e il 31 maggio 2021, l'intesa prevede una indennità *una tantum* pari a 200 euro sul IV livello (da riparametrare per gli altri), da erogare in due *tranche* da 100 euro, a luglio 2021 e settembre 2021.
Un ulteriore elemento di novità riguarda la **quattordicesima mensilità**: nell'intesa si è infatti stabilito che i lavoratori dipendenti potranno optare per l'erogazione mensile dell'istituto, anziché concentrarlo nella busta paga di giugno, previa verifica dell'ente bilaterale di settore EBNAIP che con questa modalità valida l'accordo tra lavoratore e datore.

Parte normativa

Diverse sono le novità riguardanti la parte normativa, che costituisce il cuore di questa tornata di rinnovo contrattuale.

Da segnalare, anzitutto, la **riforma del sistema di inquadramento professionale** tramite l'abrogazione del 7° livello contrattuale (addetti alle pulizie), confluito direttamente nel 6°. Inoltre, le parti hanno operato una concreta **revisione del mansionario**, rendendolo maggiormente aderente al contesto produttivo del settore e adeguandolo alle reali attività svolte nelle agenzie immobiliari. Nell'ottica di accompagnare l'evoluzione delle professionalità che operano in questo mercato, sono state introdotte nel sistema classificatorio nuove figure professionali come gli agenti immobiliari responsabili di unità locali, gli agenti immobiliari promotori e i consulenti immobiliari.

Un secondo importante elemento di novità riguarda le **nuove assunzioni**. In via sperimentale, le agenzie immobiliari fino a 15 dipendenti potranno assumere lavoratori che siano già in possesso della qualifica di agenti immobiliari oppure che abbiano ottenuto il titolo tramite l'apprendistato professionalizzante, ai quali si applicheranno tutte le previsioni contrattuali del lavoro subordinato previste dal CCNL, salvo che per la retribuzione. Per questa nuova categoria di lavoratori, infatti, l'istituto retributivo sarà composto da una parte fissa, pari al 90% delle tabelle paga riferite al 2° e al 3° livello (a seconda dell'inquadramento del neoassunto) e da una parte con provvigioni, non inferiore al 10% sugli affari in mediazione proposti dall'agente immobiliare e andati a buon fine.

Per i lavoratori assunti in tal modo, inoltre, è prevista una **retribuzione di garanzia provvigionale** pari al 2% della retribuzione annuale, qualora le provvigioni maturate nel corso dell'anno risultassero inferiori a tale importo. Per queste nuove figure contrattuali si è stabilita una sperimentalità fino alla scadenza del CCNL, dopo la quale, le parti firmatarie, valuteranno la definitiva contrattualizzazione dello strumento.
Sul fronte "sociale" si sono stabilite le regole per la fruizione delle **ferie solidali**, tramite l'istituzione della "Banca ore solidali". Tale istituto si concretizza nella cessione di tempo retribuito verso colleghi che si trovino ad affrontare – in famiglia o per sé stessi – bisogni di carattere sociosanitario, valorizzando in tal modo la concezione dell'impresa come "comunità solidale di persone".

Parte obbligatoria

Con riferimento alla parte obbligatoria dell'intesa, le novità più rilevanti riguardano diverse materie.
Quanto alla **sanità integrativa**, ancora assente nel CCNL in questione, emerge l'impegno assunto dalle parti a definire l'adesione, entro il 31 dicembre 2021, al Fondo di Assistenza Sanitaria Cadiprof istituito dal CCNL Studi Professionali. In ambito di **salute e sicurezza sul lavoro**, è da segnalare la volontà dei contraenti di istituire, presso l'ente bilaterali EBNAIP, un'apposita commissione per esaminare congiuntamente la materia.
Infine, è stata inserita una dichiarazione congiunta che, sulla base della Convenzione ILO 190, impegna le parti ad attivare azioni di **lotta contro molestie e violenze sessuali**.

Valutazione d'insieme

La sottoscrizione del CCNL Agenti Immobiliari attribuisce una rinnovata vitalità alle relazioni industriali di questo importante settore, il cui contratto nazionale era scaduto il 31 dicembre 2016.

Scendendo nel merito di questo rinnovo, le parti hanno portato a compimento un complesso lavoro di adeguamento del CCNL alla realtà produttiva di riferimento, tentando di intercettare le evoluzioni di un settore non facile da rappresentare per la sua frammentazione.
In particolare, con l'ammodernamento del sistema classificatorio, i contraenti sono entrati nel merito delle operatività di settore, cercando di **adattare in maniera più incisiva il contratto al mercato**.
Inoltre, in un comparto dominato dal rapporto di collaborazione e dalle partite IVA, è da segnalare la volontà delle parti di orientare la categoria verso la subordinazione: infatti, come già scritto, il nuovo testo mette a disposizione un meccanismo speciale di assunzione degli agenti immobiliari, al fine di valorizzarne la professionalità tramite l'instaurazione di un rapporto di lavoro subordinato.

Jacopo Saracchini
ADAPT Junior Fellow
@JacopoSaracchi1