

Comunicato dell'EBNAIP

Roma, 7 giugno 2021

RINNOVATO IL CONTRATTO DI LAVORO PER LE AGENZIE IMMOBILIARI

È stato sottoscritto il rinnovo del CCNL di categoria delle agenzie immobiliari e creditizie e avrà nuova scadenza il 31 dicembre 2023.

Applicato fin dal 1991 tra la FIAIP, FILCAMS CGIL, FISASCAT CISL e UILTUCS, in questa tornata di rinnovo, le Parti Sociali hanno portato a compimento un complesso lavoro di adeguamento delle normative, ma soprattutto, sono entrate nel merito delle operatività del settore adeguando i mansionari e hanno costruito nuove intese sulla figura di agente immobiliare.

Le Parti Sociali, con i rappresentanti della FIAIP Mario Lavarra, Giacomo Mazzilli e Aurelio Amerio



e i rappresentanti di FILCAMS CGIL, FISASCAT CISL e UILTUCS, rispettivamente, Danilo Lelli, Mirco Ceotto e Gennaro Strazzullo, oltre a sostanziali innovazioni del contratto si sono dati alcune specifiche scadenze all'interno del contratto per dare ai lavoratori e alle parti datoriali sempre maggiori strumenti di assistenza integrativa.

Sono stati introdotti concetti che vanno a qualificare il rapporto tra parti datoriali e lavoratori affinché il futuro della categoria vada ad essere orientata con regolarizzazioni del settore sempre più nel rispetto del concetto di subordinazione.

Le Parti, infatti, si sono impegnate per approfondire lo status in cui il settore si sta attestando, soprattutto laddove si manifestano rapporti di collaborazione non contrattuali, inadeguati rispetto alle normative sul lavoro e alle direttive di riferimento.

Con la firma di questo contratto si è data una svolta al rapporto tra agenzia immobiliare e agenti immobiliari dipendenti, oltre a dare risposte alle specifiche richieste delle parti nel poter gestire, per esempio, l'assunzione degli agenti immobiliari con stipendio fisso più provvigioni e la possibilità di erogare la 14^a mensilità spalmandola in tutto l'arco dell'anno anziché concentrarla con la busta paga di giugno.

Lo stipendio fisso più provvigioni è una modalità che permetterà a molte partite IVA in collaborazione di operare in subordinazione e far valere economicamente le loro capacità professionali con una remunerazione proporzionale al proprio apporto.

Nell'ambito delle classificazioni è stato abrogato il 7° livello ed è stato rivisto concretamente il mansionario adeguandolo alle reali attività svolte nelle agenzie immobiliari.

Fra le varie attività di aggiornamento del CCNL le Parti Sociali hanno inteso qualificare molti altri aspetti per dare opportunità di migliorare la qualificazione del settore e sono state, quindi, studiate, come detto, anche altre forme di erogazione delle retribuzioni cercando di andare incontro a quelle che sono le organizzazioni interne delle imprese di mediazione.

Per quanto riguarda il rapporto con l'EBNAIP ed i servizi contrattuali, è stato rivisto sostanzialmente l'art. 10 del CCNL e per quanto riguarda la parte economica è stata convenuta una quota tantum per recuperare il periodo di vacatio contrattuale.

Vengono all'uopo riportati integralmente qui di seguito gli articoli 10 e 159 del CCNL in attesa di pubblicare il testo completo.

Art. 10 Quota di servizio contrattuale (QSC) e Quota Forfetaria.

L'EBNAIP, con sede in Via Nizza 152, 00198 Roma, è costituito da FIAIP, FILCAMS, FISASCAT e UILTUCS", gestisce il CCNL ed eroga prestazioni di welfare contrattuale determinate dalle Parti Sociali.

- **QSC:** il funzionamento di tali prestazioni è assicurato da un contributo indicato con la sigla QSC, Quota di servizio contrattuale, fissato nella misura dell'1,90% della retribuzione mensile da calcolarsi per 14 mensilità, così ripartito:

- **0,30% a carico dei lavoratori;**

- **1,60% a carico dei datori di lavoro;**

La QSC nella sua interezza fa parte della retribuzione ordinaria al lavoratore.

- **una Quota Forfetaria obbligatoria di € 12,00 mensili**, per dodici mensilità, a carico del datore di lavoro.

Detta quota determina l'adesione contrattuale dell'impresa datoriale al CCNL e, allo stesso tempo, copre il diritto alle prestazioni di assistenza integrativa di cui agli artt. 7 e 8 del Regolamento dell'EBNAIP a favore del legale rappresentante dell'impresa datoriale, soggetto che deve essere dichiarato al momento dell'iscrizione all'EBNAIP e che, nel caso di variazione, deve essere oggetto di comunicazione all'EBNAIP tramite l'indirizzo PEC ebnaip@pec.it.

a) Modalità di adesione al CCNL: l'adesione al CCNL viene ad essere qualificata con l'iscrizione al CCNL come da istruzioni guidate nel sito web dell'EBNAIP, iscrizione obbligatoria della ditta datoriale e dei lavoratori alle sue dipendenze ai fini della gestione della QSC e per determinare il diritto alle prestazioni di Assistenza Integrativa.

Una volta effettuata l'iscrizione le prestazioni andranno a favore dei lavoratori e dei datori di lavoro, ognuno per le tipologie previste.

b) Modalità di versamento della OSC e della Quota Forfetaria: e quote di contributo a carico dei lavoratori e dei datori di lavoro pari all'1,90% della retribuzione mensile come sopra calcolate e la Quota Forfetaria, saranno versate trimestralmente sul c/c intestato a EBNAIP - ENTE BILATERALE NAZIONALE AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI presso l'ISTITUTO BANCARIO BPER BANCA S.P.A.:

coordinate IBAN: IT67Y0538703224000035325223

Il **versamento della OSC** dovrà essere effettuato trimestralmente con la retribuzione dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre, rispettivamente entro il 16 aprile, 16 luglio, 16 ottobre, 16 gennaio e nelle causali di versamento dovrà essere indicata la voce QSC cui il versamento fa riferimento specificando:

- QSC riferita al 1°, o 2°, o 3° o 4° trimestre e l'anno relativo;
- il cognome, il nome e il codice fiscale del lavoratore;
- la denominazione e il codice fiscale dell'impresa datoriale;

Il **versamento della Quota Forfetaria** deve essere effettuato trimestralmente separatamente dalla QSC, ma in concomitanza del versamento della stessa, specificando:

- Quota Forfetaria di € 36,00 riferita al 1°, o 2°, o 3° o 4° trimestre e l'anno relativo;
- la denominazione e il codice fiscale dell'impresa datoriale;
- il cognome, il nome e il codice fiscale del legale rappresentante.

In concomitanza, va obbligatoriamente effettuata la registrazione dei versamenti del trimestre nell'area riservata del sito web dell'EBNAIP.

c) Diritto contrattuale del lavoratore: le quote di assistenza contrattuale sono dovute da tutte le imprese di mediazione immobiliare e creditizia in quanto, essendo parte economica del CCNL, vengono erogate prestazioni di welfare contrattuale che sono indispensabili a completare il trattamento economico e normativo del lavoratore.

Le prestazioni assicurate dalla bilateralità rappresentano un diritto contrattuale di ogni singolo lavoratore.

L'azienda, aderendo alla bilateralità ed ottemperando ai relativi obblighi contributivi, assolve ogni suo obbligo in materia nei confronti dei lavoratori.

d) Obblighi contrattuali alternativi alla QSC: nel caso in cui il datore di lavoro non versi la QSC,

il lavoratore ha diritto alla erogazione diretta da parte dell'azienda datrice di lavoro di prestazioni equivalenti a quelle erogate da EBNAIP, anche per assistenza integrativa, oltre al risarcimento del danno.

Le aziende che non versano la QSC sono quindi tenute ad erogare a ciascun lavoratore un importo forfetario pari al 2,40% della retribuzione mensile di fatto, da calcolarsi per 14 mensilità, garantendo al di pendente le prestazioni di assistenza sanitaria in alternati va all'EBNAIP.

Tale importo, non è assorbibile e rappresenta un elemento aggiuntivo della retribuzione (E.A.R.) che incide su tutti gli istituti retributivi di legge e contrattuali, compresi quelli indiretti o differiti e il TFR. Tale importo dovrà essere erogato con cadenza mensile e mantiene carattere aggiuntivo rispetto alle prestazioni dovute ad ogni singolo lavoratore.

e) Omissione parziale o totale dei versamenti: una volta effettuata l'adesione al CCNL con l'iscrizione al sito e/o una volta iniziati i versamenti di cui al punto b) del presente articolo, nell'ipotesi di successivi mancati versamenti della QSC di cui al presente articolo, il datore di lavoro è tenuto a versare obbligatoriamente all'EBNAIP gli importi arretrati non corrisposti, comprese le Quote Forfetarie non versate.

In tale ipotesi, se sarà stata effettuata al lavoratore la ritenuta in busta paga pari allo 0,30% della retribuzione, il mancato versamento configura come inadempienza nei confronti del dipendente.

Pur aderendo al CCNL, nell'ipotesi della mancata registrazione del dipendente e quindi del mancato versamento della QSC, di cui al presente articolo, il datore di lavoro è tenuto a versare al dipendente l'importo forfetario pari al 2,40% della retribuzione mensile di fatto, come specificata al punto d) del presente articolo.

Art. 159 Aumenti retributivi mensili

Dalla data di assunzione fino alla data del primo aumento del presente contratto si applica la paga base di cui all'art. 158.

L'erogazione dell'una tantum sarà effettuata ai dipendenti con assunzione precedente al 1° gennaio 2020.

Ai dipendenti assunti nel periodo dal 1° gennaio 2020 alla data del 1° luglio 2021 saranno erogate le quote di una tantum proporzionalmente ai mesi di assunzione tra il 1° gennaio e la data di assunzione stessa, sia per la quota scadente il 1° luglio 2021, sia per la quota scadente il 1° settembre 2021.

A decorrere dalle scadenze di seguito indicate verranno erogati gli aumenti salariali non assorbibili (fatta eccezione da voci retributive *ad personam* specificamente indicate quali "anticipazioni di futuri aumenti contrattuali e/o acconti di futuri aumenti contrattuali):

TABELLA PAGA BASE - aumenti

Livelli	Una tantum	Una tantum	Aumenti dal	Tablelle dal						
	01/07/2021	01/09/2021	01/10/2021	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2022	01/02/2023	01/02/2023	01/11/2023	01/11/2023
Q	149,47	149,47	€ 22,42	€ 2.403,04	€ 22,42	€ 2.425,46	€ 29,89	€ 2.455,36	€ 44,84	€ 2.500,20
1	137,96	137,96	€ 20,69	€ 2.217,91	€ 20,69	€ 2.238,61	€ 27,59	€ 2.266,20	€ 41,39	€ 2.307,59
2	123,75	123,75	€ 18,56	€ 1.989,43	€ 18,56	€ 2.007,99	€ 24,75	€ 2.032,74	€ 37,12	€ 2.069,87
3	110,52	110,52	€ 16,58	€ 1.776,76	€ 16,58	€ 1.793,34	€ 22,10	€ 1.815,44	€ 33,16	€ 1.848,59
4	100,00	100,00	€ 15,00	€ 1.607,68	€ 15,00	€ 1.622,68	€ 20,00	€ 1.642,68	€ 30,00	€ 1.672,68
5	93,50	93,50	€ 14,03	€ 1.503,20	€ 14,03	€ 1.517,22	€ 18,70	€ 1.535,92	€ 28,05	€ 1.563,97
6	87,28	87,28	€ 13,09	€ 1.403,24	€ 13,09	€ 1.416,34	€ 17,46	€ 1.433,79	€ 26,19	€ 1.459,98

Nel confermare la scadenza del presente contratto al 31/12/2023 le Parti si danno atto che con l'erogazione dei suddetti aumenti salariali hanno adempiuto a tutti gli oneri economici relativi al rinnovo contrattuale per il triennio 2021-2023 oltre alla compensazione del periodo di vacatio coperta dall'una tantum.