



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale
Commissione CCNL

Roma, 28 luglio 2010

Spett.le
ANACI
Via Cola di Rienzo 212
00192 ROMA RM

Oggetto: quesito su CCNL ANACI-UNAI

E' pervenuto presso l'A.N.A.C.I. il seguente quesito: "*Quale associazione sottoscrittrice del C.C.N.L. A.N.A.C.I. – U.N.A.I. / F.I.L.C.A.M.S. C.G.I.L. – F.I.S.A.S.C.A.T. C.I.S.L. – U.I.L.T.u.C.S. U.I.L. del 19/04/2001, esprima motivato parere sui minimi contrattuali applicabili al personale dipendente, soggetto a detto C.C.N.L., dalla data di decorrenza (01/04/2001) al 31/12/2009*".

Il quesito è stato inoltrato alla commissione scrivente che ha provveduto a redigere il sotto riportato parere.

Premesso che il C.C.N.L. in questione è stato redatto da Ravazzolo Franco membro della Commissione scrivente, quale tecnico delle associazioni datoriali e dal responsabile di settore Marchetti Piero membro della F.I.S.A.S.C.A.T. C.I.S.L., per la parte sindacale.

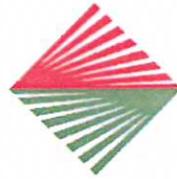
Ovviamente, in numerosi incontri, vi è stato approfondito esame congiunto del testo da parte di tutti i componenti delle Commissioni, fino a giungere al testo definitivo.

Per il contributo dato in sede di stesura del CCNL, Franco Ravazzolo è stato il primo Presidente della Commissione Nazionale sull'interpretazione contrattuale, prorogato per tutto il tempo di vigenza dell'accordo.

Storia

Il Segretario Confederale U.I.L.T.u.C.S. U.I.L. Parmenio Stroppa, nel corso della discussione sul contratto ebbe a porre esplicitamente il problema dell'allineamento retributivo del C.C.N.L. per i dipendenti dagli Amministratori di Condominio al contratto del terziario, al tempo non ancora rinnovato.

Tale punto di vista non ha mai trovato l'accordo tra le parti per tre ragioni:



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale
Commissione CCNL

1. per evidente disomogeneità tra il terziario avanzato ed uno studio professionale di Amministrazione Condominiale e per l'altrettanta evidente distanza tra la dinamica retributiva del C.C.N.L. Terziario e quella degli Studi Professionali cui molti Amministratori (*Ragionieri, Geometri ed altri professionisti*) avrebbero, in alternativa, potuto aderire.
2. perché "l'aggancio" retributivo al C.C.N.L. del Terziario avrebbe determinato la scomparsa del contratto di lavoro esigito da uno studio di Amministratore Condominiale (*per tutte si pensi al problema delle assemblee condominiali e la loro ordinaria collocazione nelle ore serali*).
3. perché il C.C.N.L. Terziario e Servizi non era rinnovato e, quindi, si avrebbe posto un onere non definito e dipendente da terzi in capo a datori di lavoro quali gli Amministratori di Condominio.

Il compromesso fu un'affermazione di principio che avrebbe (*eventualmente*) avuto corpo nel successivo rinnovo contrattuale:

Art. 148, 2° c.: *"in aggiunta agli aumenti di cui sopra, saranno erogati, alle scadenze stabilite, tutti gli incrementi retributivi intervenuti per effetto dei rinnovi della parte economica del CCNL del Terziario, distribuzione e servizi."*

La portata di tale affermazione fu subito limitata nel comma successivo:

Art. 148, 3° c.: *"Le parti, alla luce degli accordi di rinnovo della parte economica del CCNL Terziario, distribuzione e servizi, si incontreranno per la redazione delle tabelle aggiornate, sulla base di quanto previsto dal presente articolo e faranno parte integrante del presente contratto."*

Così, il 27 luglio 2001, tre mesi ed otto giorni dopo la sottoscrizione del C.C.N.L., le Parti si sono incontrate per la redazione delle tabelle retributive che tenessero conto degli aumenti conseguenti al rinnovo del C.C.N.L. Terziario che, per altro, erano già stati in parte "anticipati" nel corso della discussione del Contratto, tant'è che l'Art.142 (*Aumenti periodi d'anzianità pari a circa il 2% della Paga Base Conglobata*) già considera tali aumenti anche se saranno poi effettivamente acquisiti solo alla fine di luglio.

Le tabelle dell'accordo del 27 luglio riportano le retribuzioni fino al 01 gennaio 2003 e sono dichiarate "sostitutive" di quelle contrattuali, postulando così il criterio di prevalenza.

Successivamente, nessuna parte ha richiesto l'aggiornamento delle tabelle contrattuali rimaste, perciò, invariate fino al 31/12/2009.

Le parti, hanno mantenuto periodici rapporti telefonici ed epistolari nel corso di vigenza del Contratto ed i rappresentanti sindacali che pure hanno provveduto a disdire la parte mutualistica, assistenziale e previdenziale dell'Ente Bilaterale, reputando troppo esigua la massa amministrata al fine di garantire una gestione efficiente, NON hanno mai disdetto il



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale
Commissione CCNL

C.C.N.L. “Amministratori Condominiali” che, quindi, ha continuato a produrre effetti fino al 31/12/2009, quando A.N.A.C.I. ha provveduto a disdettarlo aderendo, dal 1 gennaio 2010, al C.C.N.L. sottoscritto da S.A.C.I. – F.E.N.A.S.A.L.C. il 22 ottobre 2009.

I Minimi Contrattuali

Come detto, i minimi contrattuali sono quelli “fissati” dalle tabelle dell’Accordo del 27 luglio 2001, rimaste (*volutamente*) invariate fino al 31/12/2009, quando vi è stata la disdetta del C.C.N.L. da parte di A.N.A.C.I.

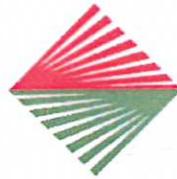
Tale invarianza, oltre che all’intenzione dei sottoscrittori, confermata da fatti concludenti (*mancato aggiornamento delle tabelle e mancata disdetta del CCNL*), trova anche i seguenti supporti nel testo contrattuale:

- A. il terzo comma dell’Art. 148, già citato,; *“Le parti, alla luce degli accordi di rinnovo della parte economica del CCNL Terziario, distribuzione e servizi, si incontreranno per la redazione delle tabelle aggiornate, sulla base di quanto previsto dal presente articolo e faranno parte integrante del presente contratto.”*
- B. il secondo comma del Verbale d’Accordo del 27 luglio 2001; *“Ciò premesso le parti concordano che le tabelle retributive di cui all’art.148 e quelle ad esso collegate siano, per il predetto biennio, integrate e sostituite dalle seguenti:...”*
- C. il quarto comma dell’art.148 che, a prima vista, potrebbe dare un’indicazione di segno contrario, in realtà si limita ad escludere la “trasferibilità” dal Contratto del Terziario di *“eventuali Una Tantum od altre voci risarcitorie, salvo che si tratti di indennità di vacanza contrattuale o di Una Tantum” a tale titolo (riconosciute)*. Purtroppo, in quest’ultimo comma, un refuso ha eliminato dalla stampa il termine “riconosciute” rendendone meno chiaro il senso.
- D. Oltre che alla considerazione che le parti, con tutta evidenza, non potevano accettare il recepimento automatico degli aumenti contrattuali previsti da un altro C.C.N.L., perché tale fatto avrebbe assolutamente determinato incrementi non pattizi, essendo i sottoscrittori del C.C.N.L. Terziario assolutamente estranei alle associazioni datoriali (U.N.A.I. e A.N.A.C.I.) sottoscrittori del C.C.N.L. *“Per i dipendenti da Amministratori di Condominio, studi e/o società di servizi professionali alla proprietà immobiliare”.*

Le tabelle retributive degli Editori

E’ innegabile che, inizialmente, vi sia stata una certa confusione nelle tabelle retributive accreditate dalle principali case editrici.

IPSOA ed Indicalia, dopo verifica telefonica con Franco Ravazzolo, hanno sostanzialmente pubblicato le tabelle del 27 luglio 2001, senza tenere conto degli aumenti del Terziario e



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale
Commissione CCNL

senza nemmeno aggiornare i valori degli aumenti contrattuali, già previsti da tale accordo, per i livelli 1°, 2° e 5°.

Questi ultimi valori sono stati riportati in Nota.

In tali pubblicazioni gli aumenti del terziario sono richiamati in senso declaratorio, quindi senza valori, e precisando che *“Le Parti peraltro non hanno ancora provveduto ad elaborare le corrispondenti tabelle retributive”*.

Pertanto, tali Editori, non hanno accreditato l'unilaterale aggiornamento delle tabelle retributive contrattuali al CCNL del Terziario.

Tra le editrici abbiamo individuato una tale “Contro” che sostituendosi alle Parti sottoscrittrici del C.C.N.L. ha operato sulle tabelle retributive contrattuali incrementandole “motu proprio” dei valori pattuiti nei rinnovi del C.C.N.L. Terziario, addirittura anche con le “Indennità di Vacanza Contrattuale” conseguenti alle vicende di detto C.C.N.L.

Tuttò ciò mentre per effetto dell'art.177, il C.C.N.L. “Amministratori” era tacitamente rinnovato di anno in anno non essendoci stata, da una delle parti stipulanti, regolare disdetta.

Il C.C.N.L. in questione come detto è stato disdettato solo al 31/12/2009, con la conseguenza che, fino a tale data, era vigente e mai avrebbe dovuto applicarsi l'Indennità di Vacanza Contrattuale indicata dal su citato editore.

Sintesi

- 1) L'accordo del 27 luglio 2001 dimostra con chiarezza che i minimi contrattuali potevano variare solo tramite analoga procedura pattizia tanto che tale accordo, nella stampa del C.C.N.L. è anteposto al testo contrattuale.
- 2) IPSOA ed Indicialia, espongono minimi contrattuali NON COMPRENSIVI degli aumenti del Terziario, che siano eccedenti a quelli acquisiti nell'accordo del 27 luglio 2001.
- 3) Il CCNL Commercio – Confcommercio / Terziario Servizi **non è utile per l'individuazione delle tabelle retributive applicabili ai nostri aderenti ma solo ed esclusivamente** il C.C.N.L. A.N.A.C.I. – U.N.A.I. / F.I.L.C.A.M.S. - F.I.S.A.S.C.A.T – U.I.L.T.u.C.S. *“Per i dipendenti da Amministratori di Condominio, studi e/o società di servizi professionali alla proprietà immobiliare”* ed il citato accordo patrizio.

A disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti porgiamo distinti saluti.

La Commissione CCNL ANACI
Il Segretario
Dott. Antonio Pazonzi