Ipotesi di accordo del 27/07/2011

Verbale di stipula

Il giorno 27 luglio 2011 in Roma

tra

- la Federazione italiana agenti immobiliari professionali: F.I.A.I.P., rappresentata dal Vice - Presidente Nazionale delegato al CCNL e Previdenza Salvatore Stolfi, con la consulenza del Dr. Donato Menichella,

e

- la Federazione del commercio turismo e servizi: FISASCAT-CISL, rappresentata da Ferrucio Fiorot e Mario Piovesan
- l'Unione italiana lavoratori turismo commercio e servizi: UILTUCS-UIL rappresentata da Parmenio Stroppa,

si è stipulata il seguente accordo.

Premesso che nel comparto della mediazione immobiliare nonché in quella della mediazione creditizia si registra un sempre più frequente ricorso a fattispecie contrattuali di natura autonoma il cui utilizzo nella varie declinazioni appunto contrattuali quali: il lavoro a progetto/programma ex art. 61 D.lgs. 276/2003, la prestazione d'opera di cui all'art. 2222 c.c., l'Associazione in partecipazione con apporto di mero lavoro etc.. è tale da rendere opportuna oltre che necessaria una valutazione tra le parti sociali al fine di addivenire a proposte condivise circa la regolamentazione collettiva delle fattispecie contrattuali sopra menzionate, il riconoscimento di equi compensi nonché l'estensione a tali rapporti di tutele di welfare contrattuale, oltre che ad eventuali modalità di emersione e d'ingresso nel mercato del lavoro, che costituiranno appendici al C.C.N.L. Dipendenti da Agenti immobiliari professionali, Mandatari a titolo oneroso e Mediatori creditizi .

Preso atto quindi delle necessità sopra delineate le parti, anche facendo riferimento a quanto previsto dall'accordo di rinnovo del citato CCNL del 27 luglio 2011, che al punto prevede la possibilità di certificazione preventiva di cui all' art. 75 del D.Lgs. 276/2003 delle citate fattispecie contrattuali, hanno ritenuto opportuno, dare alle stesse una coerente rappresentazione contrattuale al fine appunto di garantire una opportuna applicazione delle norme del presente cui andrà fatto riferimento per la regolamentazione dei rapporti di lavoro presso le agenzie immobiliari e mandatari a titolo oneroso ed i mediatori creditizi e loro imprese.

Per i fini di cui sopra le parti hanno perciò provveduto ad elaborare le apposite definizioni contrattuali che suddivise per le fattispecie, integrano il citato CCNL in forma di addendum.

Dichiarazione Congiunta:
Le parti, preso atto della riforma del specificità del settore della mediazione immobiliare - come regolato dalla L. 39/1989 - e creditizia – come novellato per effetto del D.Lgs. 141/2010 e successive modificazioni - confermano l'applicabilità del presente accordo e sue previsioni nei soli confronti delle relazioni aventi ad oggetto prestazioni di lavoro prevalentemente personale inerenti l'esecuzione in delega di attività concernenti appunto l'esecuzione di incarichi di mediazione immobiliare ovvero l'espletamento di attività di mediazione creditizia nella forma del contatto con il pubblico e/o l'esecuzione degli incatichi di mediazione creditizia appunto detta.

TUTTO CIÒ PREMESSO TRA LE PARTI SI CONVIENE QUANTO SEGUE.

Art. 1

Con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente accordo il CCNL Agenzie Immobiliari, mandatari a titolo oneroso e Mediatori creditizi, è integrato dall'allegato presente accordo e suoi allegati.

Art. 2

Con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente accordo quindi lo stesso è inteso come fonte contrattuale e regolataria dei rapporti di:

- lavoro a progetto/programma di cui all'art. 61 D.lgs. 276/2003 e s.m.,
- la prestazione d'opera di cui all'art. 2222 c.c.,
- l'Associazione in partecipazione con apporto di mero lavoro di cui all'art. 2549,

aventi ad oggetto l'esecuzione di attività di mediazione immobiliare ovvero creditizia, stipulati tra le imprese attive nella mediazione immobiliare ovvero creditizia e lavoratori in possesso dei requisiti previsti dalla normativa per l'esecuzione delle attività suddetto.

Il presente accordo in quanto tale è perciò da considerarsi integrale, unitario ed inscindibile.

Art. 3

I contratti stipulati secondo le previsioni del presente possono essere sottoposti a certificazione preventiva di cui all' art. 75 del D.Lgs. 276/2003 e s.m., secondo le regole e procedure previste dal CCNL Agenzie Immobiliari, mandatari a titolo oneroso e Mediatori creditizi cui si fa espresso riferimento e rimando.

Art. 4

Le fattispecie contrattuali elencate all'articolo 2 che precede dovranno essere predisposti facendo riferimento a quanto previsto dalla normativa di legge vigente per le singole fattispecie anche alle previsioni ivi contenute:

A) Il contratto di lavoro a progetto/programma o per la realizzazione di fasi di esso

- il contratto dovrà prevedere espressamente l'autonomia del collaboratore nello svolgimento dell'attività lavorativa dedotta nel contratto e finalizzata alla realizzazione del progetto, programma di lavoro o fase di esso;
- il contratto dovrà provvedere ad una ricognizione dell'adeguata professionalità del lavoratore che potrà essere dimostrata tramite l'allegazione di opportuno curriculum professionale del collaboratore e/o la comunicazione del possesso dei requisiti di legge per l'esecuzione delle attività di mediazione immobiliare ovvero creditizia;
- il contratto dovrà affermare espressamente se il lavoratore fosse già stato legato da analogo rapporto in precedenza dalla medesima impresa di mediazione immobiliare ovvero creditizia medesimo, ovvero i motivi che hanno reso opportuno una continuazione/proroga del rapporto ovvero una ulteriore successiva relazione;
- il contratto dovrà prevedere un'esplicita indicazione delle modalità con cui si dovrà attuare il coordinamento con il committente, da effettuarsi in termini non generici ma con riferimento alla concreta realizzazione del progetto/programma o fasi di esso ed in rapporto all'autonomia del collaboratore;
- la prestazione del collaboratore dovrà essere delimitata nel tempo e necessariamente collegata al progetto/programma o fase di esso, sarà comunque impossibile per il committente richiedere una prestazione o un'attività che dovesse esulare dagli stessi,
- il contratto dovrà prevedere espressamente un termine ed eventuali termini e modalità di risoluzione anticipata con o senza preavviso nel caso di risoluzione per inadempimento, che andranno indicati e circostanziati in modo non generico,
- il contratto dovrà altresì prevedere

B) Il contratto di associazione in partecipazione:

- il contratto dovrà prevedere espressamente e descrivere in termini non generici od in modo non superficiale e/o approssimativa l'apporto dell'associato;
- il contratto dovrà affermare espressamente se il lavoratore fosse già stato legato da analogo rapporto in precedenza dalla medesima impresa di mediazione immobiliare ovvero creditizia medesimo, ovvero i motivi che hanno reso opportuno una continuazione/proroga del rapporto ovvero una ulteriore successiva relazione;
- il contratto dovrà prevedere espressamente la quota di partecipazione agli utili (ovvero ai ricavi nel caso vi sia partecipazione agli stessi da parte dell'associato, precisandone il valore nonchè i criteri necessari per calcolarne l'importo ed ogni parametro e/o misura necessari a valutare l'adeguatezza e coerenza delle effettive erogazioni all'associato;
- il contratto dovrà prevedere espressamente l'esclusione di una eventuale partecipazione alle perdite da parte dell'associato; casi specifici di partecipazione alle perdite potranno essere contrattualmente regolati qualora le circostanze del contratto ne giustifichino la presenza, purchè tali circostanze siano descritte contrattualmente in termini non generici;
- il contratto dovrà prevedere espressamente indicazioni in relazione al tipo di controllo che può esercitare l'associato ed al diritto al rendiconto periodico, nonché alle modalità di esercizio di tale controllo;
- il contratto dovrà prevedere espressamente autonomia dell'associato nello svolgimento dell'attività dedotta nel contratto, prendendo comunque atto del potere dell'associante di impartire direttive ed istruzioni all'associato per il buon fine dell'impresa od affare.
- il contratto dovrà prevedere espressamente un termine ed eventuali termini e modalità di risoluzione anticipata con o senza preavviso nel caso di risoluzione per inadempimento, che andranno indicati e circostanziati in modo non generico.

C) Il contratto di prestazione d'opera:

- il contratto dovrà prevedere espressamente e descrivere in termini non generici od in modo non superficiale e/o approssimativa le attività la cui esecuzione è attribuita al lavoratore;
- il contratto dovrà affermare espressamente se il lavoratore fosse già stato legato da analogo rapporto in precedenza dalla medesima impresa di mediazione immobiliare ovvero creditizia medesimo, ovvero i motivi che hanno reso opportuno una continuazione/proroga del rapporto ovvero una ulteriore successiva relazione;
- il contratto dovrà prevedere espressamente il valore ed i criteri di corrispettivo per il lavoratore specificandone i parametri e/o misura necessari a valutare l'adeguatezza e coerenza delle effettive erogazioni al lavoratore;
- il contratto dovrà prevedere espressamente indicazioni in relazione al tipo di controllo che può esercitare l'associato ed al diritto al rendiconto periodico, nonché alle modalità di esercizio di tale controllo;
- il contratto dovrà prevedere espressamente l' autonomia del prestatore nello svolgimento dell'attività dedotta nel contratto, escludendo altresì espressamente qualsiasi facoltà di controllo da parte del committente che non sia relativo all'esito delle attività ovvero di eventuale salvaguardia della propria immagine commerciale.
- il contratto dovrà prevedere espressamente un termine ed eventuali termini e modalità di risoluzione anticipata con o senza preavviso nel caso di risoluzione per inadempimento, che andranno indicati e circostanziati in modo non generico.

Tutti i contratti sopra elencati dovranno altresì prevedere espressamente le forme prescelte di remunerazione delle prestazioni del lavoratore, indicando se tali forme coincidano con importi predeterminati e prefissati tra le parti nel loro importo economico (remunerazione prefissata), ovvero se coincidenti con importi da calcolare in ragione di percentuali applicate su elementi del fatturato del committente (remunerazione variabile), ovvero forme miste tra le due (remunerazione mista).

Nel caso le parti prescelgano, come maggiormente attinente agli interesse della relazione, la forma della remunerazione variabile la stessa non potrà essere inferiore al 15% ovvero superiore al 30% del fatturato del committente per i singoli affari al cui favorevole esito il lavoratore abbia contribuito.

I contratti potranno altresì prevedere forme di rimborso e sostegno alle spese del lavoratore nell'esecuzione delle attività dedotte contrattualmente, in forma di un contributo alle spese in cifra fissa da corrispondere periodicamente, in tal caso il contratto dovrà fare riferimento a forme di remunerazione mista, integrando il sopraddetto contributo la parte fissa della remunerazione.

Art. 4,

I contratti relativi alle fattispecie elencate all'art. 2 dovranno prevedere contrattualmente:

- la sospensione del rapporto in caso di malattia od infortunio del lavoratore, e la possibilità di proroga del rapporto per un periodo massimo di 90 (novanta) giorni di calendario, comunque previo invio da parte del lavoratore di idonea certificazione medica;
- l'estensione al lavoratore delle tutele di Assistenza integrativa complementare previste dal vigente CCNL Agenzie immobiliari, mandatari a titolo oneroso,
- l'eventuale sussistenza di forme di integrazione economica da parte del committente nei confronti del lavoratore nei periodi di sospensione del rapporto per le cause di cui sopra;

in tale ultima ipotesi l'integrazione economica da parte del committente dovrà essere conforme ai seguenti criteri:

l'integrazione economica è ammessa decorsi almeno 6 mesi di rapporto continuativo e va calcolata in ragione di una percentuale della media degli importi corrisposti al lavoratore nel corso del rapporto pari al

- 30% per il primo mese di sospensione;
- 20% per il secondo mese di sospensione e per il terzo mese di sospensione, decorso il quale cessa l'integrazione economica stessa..

Art. 5

I contratti in questione non potranno avere una iniziale durata inferiore ad un anno e superiore a tre, e potranno essere prorogati non più di due volte complessive.

I contratti citati non potranno essere rinnovati più di due volte in 48 mesi

I rapporti che superino i limiti di cui ai commi precedenti saranno oggetto di una proposta di stabilizzazione del rapporto, prevalentemente in forma subordinata ed a tempo indeterminato, da parte del committente al lavoratore, ad eccezione dei casi ove il lavoratore abbia avuto nel corso dei medesimi periodi di tempo altri rapporti analoghi con altri committenti, in regime di pluricommittenza.

Letto confermato e sottoscritto.

Roma, 27 luglio 2011.