

Il CCNL Amministratori di condominio - SACI, un'opportunità da prendere al volo

di Lino Costanza *

Fra le varie scelte che un amministratore di condominio deve compiere durante la propria carriera, trova particolare importanza quella di decidere se assumere dei dipendenti per il proprio Studio professionale.

Quando dobbiamo assumere un dipendente, ci sono diversi dubbi che devono trovare una risposta. I più comuni si possono riassumere in: quanto mi costa e quanto prenderà di netto il dipendente. Aggiungerei però: in che modo lo assumo, a tempo determinato o a tempo indeterminato, a tempo parziale o a tempo pieno? Ci sono agevolazioni se assumo questo o quell'altro dipendente? E, per ultimo ma non per importanza, che CCNL utilizzo? Ecco, prima di cercare una risposta a questa domanda, è corretto fare una importante premessa.

Il ruolo dell'amministratore di condominio, da cinquant'anni a questa parte, ha avuto un'evoluzione professionale che è partita dalla necessità base di avere un comportamento e una diligenza da buon padre di famiglia, per arrivare ad oggi alle figure del Building, del Property e del Facility Manager, l'evoluzione moderna della professione.

Fare l'amministratore di condominio significa, non soltanto ottemperare a quanto previsto dagli articoli 1129 e seguenti del Codice civile che sono le fondamenta da cui partire per svolgere la professione; obbliga il professionista al possesso di conoscenze multidisciplinari, generalmente patrimonio di più figure manageriali.

Creare una struttura che sia in grado di rispondere alle esigenze sempre più pressanti del mercato immobiliare diventa di fondamentale importanza per essere al passo con i tempi.

In questo contesto, oggettivamente molto complesso, l'amministratore trova conforto nell'associazionismo, riconoscendo le associazioni che si formano sulla base di un codice deontologico e che fanno leva sulla formazione continua dei soggetti iscritti. Su questo modello ANACI ne è l'esempio.

Grazie all'impegno dell'associazione, l'amministratore associato all'ANACI è oggi in grado di accrescere ed aggiornare la sua preparazione, ma non solo. Può cogliere al volo le opportunità che l'associazione mette a disposizione dei propri associati, utilizzando i vari protocolli sottoscritti e gli accordi siglati.



Tra i vari accordi sottoscritti dall'Associazione vi è anche quello del **Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro (CCNL)**, documento di fondamentale importanza per l'amministratore che, nell'ottica della crescita professionale, si vuole far affiancare dal personale dipendente, per diventare Datore di Lavoro.

Ecco, il CCNL diventa lo strumento attraverso il quale il Datore di Lavoro regola il rapporto lavorativo del dipendente, in tutte le sue sfaccettature, dall'aspetto economico a quello normativo. È sempre prevista anche una parte destinata a disciplinare alcuni aspetti del rapporto sindacale esistente tra Organizzazioni firmatarie e Associazioni datoriali, nonché di quelli aziendali tra datore di lavoro e Rappresentanze sindacali aziendali.

MA È OBBLIGATORIO UTILIZZARE UN CCNL PER ASSUMERE UN DIPENDENTE?

Il datore di lavoro che non è iscritto ad alcuna associazione sindacale e/o datorile non ha obbligo di applicare un CCNL. In tal caso le ipotesi possibili sono due: applicare un contratto collettivo nazionale di lavoro pur non avendo aderito ad alcuna associazione sindacale oppure, non applicare alcun CCNL.

Il datore di lavoro che, invece, è iscritto liberamente ad un'associazione sindacale e/o datorile deve utilizzare il CCNL a cui ha aderito la propria associazione. A tal riguardo, l'articolo 2070 del Codice civile recita che *"l'appartenenza alla categoria professionale, ai fini dell'applicazione del contratto collettivo, si determina secondo l'attività effettivamente esercitata dall'imprenditore"*.

MA PERCHÉ NEL TITOLO SI PARLA DI OPPORTUNITÀ DA PRENDERE AL VOLO?

ANACI assieme al **SACI**, che è il Sindacato nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari e assieme alla **CISAL**, che è la Confederazione Italiana Sindacati Autonomi Lavoratori, hanno rinnovato il contratto nazionale in data 16 luglio 2022, cementando un'intesa ritenuta di primaria importanza per la crescita degli associati avviata già il 28 gennaio 2016.

In questi anni di collaborazione, le parti sottoscrittrici del CCNL hanno sviluppato un modello di contratto di lavoro su misura per le esigenze degli amministratori di condominio, che è unico nel settore. Difatti, nessun'altra associazione di amministratori di condominio può vantare questa collaborazione e offrire questa enorme opportunità ai propri associati.

Nel rispetto dell'articolo 1 e dell'articolo 36 della nostra Costituzione, ANACI, SACI e CISAL hanno cercato di individuare tutti i possibili strumenti atti a favorire il rilancio delle attività, la tutela dei posti di lavoro esistenti e l'inserimento nel mondo del lavoro di soggetti svantaggiati, trovando anacronistica la pretesa di definire tutti i vari istituti contrattuali in modo omogeneo per l'intero territorio nazionale che pur presenta numerose differenze.

NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

Quindi, la scelta di questo CCNL, nel segno del principio di sussidiarietà, è di:

- a) prevedere contrattualmente le norme che rispondano ai bisogni comuni della generalità dei Lavoratori;
- b) privilegiare la Contrattazione di Secondo livello anche aziendale, affinché siano i diretti interessati a ricercare nel particolare settore di attività le soluzioni economiche e normative compatibili con la permanenza, lo sviluppo e la salvaguardia del lavoro, la tutela della sua dignità e dei bisogni dei Lavoratori;
- c) riconoscere un Elemento Perequativo Regionale, conglobato nella retribuzione minima, proporzionato agli indici regionali del costo della vita, per ridurre le differenze sugli effettivi poteri d'acquisto regionali di beni e servizi a parità di retribuzione nominale dei lavoratori;
- d) riconoscere un trattamento obbligatorio di Welfare Contrattuale, ampliabile in sede aziendale per il tramite della Contrattazione di Secondo Livello;
- e) valorizzare i dipendenti in base al sinallagma prestazione lavorativa/retribuzione, prevedendo un sistema di premialità in base alle effettive giornate lavorate, nel rispetto delle assenze tutelate.

Scegliere di assumere un dipendente essendo slegato da tecnicismi e soluzioni economico/normative utilizzate in qualsiasi settore senza alcuna distinzione, poter definire liberamente la giusta retribuzione nel rispetto del salario minimo previsto dalle norme generali e nel rispetto della prestazione lavorativa, regionalizzare l'incidenza del costo della vita, poter assegnare ai dipendenti livelli di assunzione con mansioni specifiche del settore dell'amministrazione condominiale e premiarli in base alla presenza, sono opportunità vitali per noi datore di lavoro.

E l'amministratore di condominio ANACI, può vantarsi di avere a disposizione questa opportunità. ■

* Componente Consiglio Direttivo SACI