

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

**PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA  
IN TEMPO DI COVID-19  
NOTE DI SINTESI E LINEE GUIDA**

LINEE GUIDA

## **PREMESSE**

I numerosi provvedimenti che si sono susseguiti, a livello sia nazionale sia locale, con riferimento alla emergenza sanitaria da Covid-19, le chiusure obbligate delle attività – tra le quali anche quella degli Agenti Immobiliari – e il divieto di effettuare spostamenti se non per i motivi previsti dalla legge hanno da subito evidenziato significative criticità rispetto ai contratti di compravendita in essere, su quelli potenzialmente stipulabili anche durante il periodo di chiusura fisica delle attività, oltre che sugli atti in scadenza, sui preliminari soggetti a trascrizione e sui rogiti.

La chiusura delle sedi della Agenzia delle Entrate e delle Conservatorie, la sospensione di alcune attività professionali e, in particolare, i vincoli che hanno condizionato e limitato anche l'attività dei notai hanno reso la situazione ulteriormente complessa; a questo si aggiunga il fermo di chi fa lavori di manutenzione, sgombero o trasloco, servizi di certificazione energetica, perizie tecniche, ristrutturazioni, e via di seguito per tutte le numerose attività connesse al possibile perfezionamento di un contratto di compravendita.

## **PRELIMINARI PERFEZIONATI ANTE COVID**

Nella maggior parte dei casi, e ovviamente laddove le circostanze lo hanno reso possibile, le parti hanno optato per un differimento dei termini, posticipando – a data da definirsi o comunque con una nuova scadenza verosimilmente applicabile – le scadenze temporali previste nei contratti già perfezionati prima della emergenza (es.: proposte perfezionate in vincolo contrattuale con o senza eventuali scritture integrative successive). Ovviamente è necessario che le parti siano tutte d'accordo su detto differimento che non può non tenere conto di aspetti delicati come, per esempio, la presenza o meno di clausole sospensive ai fini dell'ottenimento di mutui o finanziamenti.

Come per i contratti di locazione, anche nelle compravendite vale il principio della straordinarietà e della imprevedibilità delle circostanze con conseguente assenza di responsabilità delle parti rispetto a mancati o ritardati adempimenti.

Il codice civile norma questi aspetti, così come la risoluzione del contratto, in caso sia di parziale (**Art. 1464**) che di totale (**Art. 1463**) impossibilità ad adempiere, ferma restando la necessità oggettiva e la concretezza della prova.

Nel caso specifico della emergenza da Covid, per poter escludere la responsabilità delle parti occorre che vi sia un'oggettiva impossibilità a procedere e che l'impedimento sia provabile: il riferimento è il medesimo già citato nelle note dedicate ai contratti di locazione e cioè l'**art. 91 del D.L. CURA ITALIA n. 18 del 17.3.2020** dove si parla di esonero da responsabilità del debitore anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti (rif. artt. 1218 e 1223 del Codice Civile \*)

*\* **Art. 1218 c.c.** "Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile"; **Art. 1223 c.c.** "Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta"*

Sulla impossibilità definitiva e temporanea interviene invece l'**Art. 1256**: "L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile. Se

*l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla"*

## **ATTIVITA' POSSIBILI IN TEMPO DI COVID**

Come noto l'attività di mediazione immobiliare è tra quelle assoggettate all'obbligo di chiusura con possibilità di operare solo in modalità Smart Working (vale a dire che è possibile lavorare, con uso di apposite tecnologie, dalla propria abitazione, per quanto gestibile online). Il che significa non poter effettuare appuntamenti, sopralluoghi, perizie e quanto altro richieda presenza fisica, inclusa la partecipazione agli atti notarili. A questo proposito precisiamo quanto segue:

- ✓ le agenzie immobiliari non possono esercitare alcuna attività se non in modalità di Smart Working pertanto non hanno motivazione per certo valida per una autocertificazione di spostamento per evidenti motivi di lavoro, sia al di fuori del proprio Comune che all'interno dello stesso;
- ✓ la presenza dell'agente immobiliare ad un rogito non è un obbligo di legge pertanto non vi è motivazione per lo spostamento, neppure con riferimento alla scadenza prevista per il pagamento delle provvigioni in quanto le stesse possono essere riconosciute per tramite di sistemi online (bonifico bancario); non è ritenuta sufficiente nemmeno una eventuale dichiarazione del notaio relativa alla possibile presenza del mediatore all'atto;
- ✓ il Consiglio Notarile ha espressamente invitato a rinviare tutti gli atti non urgenti e, per quelli urgenti o comunque confermati, a non far partecipare alla stipula soggetti terzi, chiedendo addirittura la forma disgiunta da parte dei contraenti.

Pertanto, in presenza di sanzioni amministrative e, in caso, anche penali, è bene evitare qualsiasi tipo di spostamento inerente l'attività lavorativa durante il periodo di chiusura obbligatoria.

Nulla vieta che l'agente immobiliare possa procedere con la gestione di trattative e con la relativa sottoscrizione di documenti e di contratti, laddove la tecnologia gli permetta di svolgere queste attività in totale sicurezza, ivi inclusa la raccolta di firme elettroniche, la trasmissione e la raccolta dei documenti ai fini della privacy, l'identificazione dei Clienti ai fini dell'antiriciclaggio, la trasmissione e la conservazione di tutta la documentazione relativa all'immobile e alle parti.

Molti sono gli strumenti digitali a disposizione che garantiscono un margine di sicurezza molto elevato, oltre ai numerosi dispositivi efficaci e di facile utilizzo per attività promozionali e gestionali. La gestione di contratti "virtuali" richiede grande attenzione a tutela delle parti e dello stesso mediatore: è opportuno prevedere apposite clausole – **sospensive o risolutive** – oltre a specificare sempre con grande attenzione le tipologie e le entità delle penali.

La pattuizione può prevedere anche la possibilità di recesso unilaterale come da **Art. 1373**.

In caso di preliminare si può prevedere una proroga del termine di adempimento mediante apposite clausole accettate dalle parti; nel caso in cui detto differimento non potesse essere rispettato per l'evidente e oggettivo perdurare dell'impossibilità a procedere, è possibile prevedere fin da subito la risoluzione del contratto (clausola risolutiva) o una proroga automatica dello slittamento con definizione delle scadenze successive. Si può anche prevedere la possibilità di modificare il contratto secondo equità e comunque sempre consensualmente.

Lo scambio di corrispondenza va effettuato possibilmente con l'uso di pec (che ha inequivocabile efficacia giuridica se tutte le parti coinvolte hanno una propria casella di posta elettronica certificata); in assenza di pec, è necessario conservare tutte le prove di trasmissione con salvataggio di email anche ordinarie.

Esempio: *"Con riferimento alla prevista data del... riferita alla stipula dell'atto notarile, in presenza della attuale situazione .... le parti .... determinano consensualmente di prorogare il termine di cui sopra e di stipulare il contratto definitivo di vendita entro e non oltre il..."*

Per maggiore tutela, il contratto preliminare può essere prodotto anche con una scrittura privata autenticata. Nel caso di clienti ubicati in territori diversi, l'autentica può essere fatta da più notai, in quanto il contratto preliminare può essere assoggettato a più autentiche. Il notaio ricevente l'ultima autentica provvederà alla registrazione dell'atto, al pagamento delle imposte e alla sua trascrizione.

### **INCARICHI DI MEDIAZIONE "VIRTUALI"**

Facendo una parentesi anche relativamente ad eventuali **incarichi "virtuali" di mediazione** raccolti a distanza, è necessario tenere conto anche di quanto previsto dal Codice al Consumo rispetto al diritto di recesso per i contratti sottoscritti al di fuori dei locali commerciali dell'impresa (l'Art. 52 e segg. del D. Lsg 206 del 2005 stabilisce che, per le proposte contrattuali a distanza ovvero negoziate fuori dai locali commerciali, il consumatore ha diritto di recedere, senza alcuna penalità e senza specificarne il motivo, entro il termine di 14 giorni lavorativi).

Nel caso di sottoscrizione "virtuale" di un incarico di mediazione, quindi, essendo questo raccolto fuori dai locali dell'agenzia, se chi conferisce detto incarico è un consumatore, si può ritenere che debba essere riservato a quest'ultimo il diritto di recesso entro i 14 giorni lavorativi, anche se l'applicazione di detto diritto ai contratti di mediazione è ancora discussa e in materia non vi è giurisprudenza tale da definire con certezza i confini di questo ambito applicativo. Si consiglia di adottare, in ogni caso, un atteggiamento prudente.

### **ASPETTI FISCALI**

**L'Art. 62 D.L. CURA ITALIA n. 18 del 17.3.2020** prevede la sospensione degli adempimenti tributari che scadono nel periodo compreso tra l'8 marzo e il 31 maggio 2020 e si applica anche agli adempimenti relativi alla registrazione dei contratti ai fini dell'imposta di registro.

La circolare 8/E della Agenzia delle Entrate del 3.4.2020, al paragrafo 1.12, ha previsto quindi la sospensione dall'adempimento della registrazione (sia con modalità cartacea sia telematica) per le scritture private a firme non autenticate (tra le quali, appunto, a titolo di esempio, i contratti di locazioni, i preliminari di compravendita, i comodati gratuiti) i cui termini di registrazione cadono nel periodo dall'8.3.2020 e fino al 31.5.2020. Nel caso in cui l'atto notarile venisse stipulato prima del 31.5.2020 sulla base di un preliminare non autenticato e quindi non registrato – in forza di quanto sopra – si ritiene possa essere utile menzionare direttamente in atto notarile (seppure siano state sospese anche tutte le sanzioni relative alla tardiva o mancata registrazione) la circostanza per la quale non si è potuto procedere alla registrazione del preliminare nei termini dei 20 giorni dal perfezionamento (richiamando articolo di legge del D.L. e la circolare dell'AdE).

Se il contribuente, nonostante il beneficio della sospensione, chiede comunque la registrazione del contratto, resta dovuto il relativo versamento dell'imposta. In tal caso, per la registrazione del preliminare non autenticato è necessario inviare il contratto alla Agenzia delle Entrate per tramite di pec allegando la quietanza dell'avvenuto pagamento dell'imposta di registro, versata per la registrazione, naturalmente prima che il rogito notarile abbia luogo, unitamente a:

- ✓ modello 69 debitamente firmato
- ✓ dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di essere in possesso dell'originale dell'atto e della conformità a questo dell'immagine inviata, resa dal richiedente ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000, n. 445
- ✓ dichiarazione d'impegno firmata dal richiedente a depositare in ufficio l'atto in originale al termine del periodo emergenziale
- ✓ copia del documento di identità del richiedente
- ✓ copia del versamento tramite F23 o F24 dei tributi "autoliquidati" per richiedere la registrazione, inclusa imposta di bollo con codici tributo istituiti dalla Risoluzione 9/E del 2020
- ✓ eventuale delega e documento di identità del delegato.

Una volta effettuata la registrazione l'Agenzia delle Entrate provvede a darne riscontro.

**NOTA:**

1. L'agente immobiliare che ha intermediato la conclusione del contratto può sostituirsi alle parti nell'invio della pec purché nel testo chiarisca, appunto, il proprio ruolo di intermediario; in questo caso, ovviamente, nel modello 69 per la registrazione deve essere indicato il codice fiscale dell'agenzia come soggetto delegato alla presentazione del contratto per l'originale. Anche per quanto concerne l'impegno in carta semplice, se il mittente della pec è l'agenzia immobiliare è bene che anche detto documento venga redatto dall'agente immobiliare.
2. La scansione del contratto deve essere fatta dopo che sullo stesso sono state apposte tutte le firme in originale; la scrittura in originale deve essere quindi stipulata in più copie – una per ogni contraente e una per l'agente immobiliare - e la raccolta delle firme in originale deve essere effettuata di persona o per tramite di posta ordinaria. Se il documento originale viene smarrito (dopo aver inviato scansione in PDF all'Agenzia delle Entrate), una delle parti deve sporgere denuncia alla PS, in quanto, quando l'ufficio - che nel frattempo ha proceduto alla registrazione sulla base del PDF inviato via mail - ne richiede il deposito, le parti dovranno depositare la denuncia di smarrimento con atto ufficiale.

Milano, 16 aprile 2020