



## **DPCM 3.11.2020: AGENZIE IMMOBILIARI IMPORTANTI AGGIORNAMENTI E INDICAZIONI PRATICHE E OPERATIVE**

### **A commento del Decreto 3 novembre 2020**

**Premessa:** per quanto non espressamente previsto dal decreto in esame, le interpretazioni delle Autorità locali sono basate prevalentemente sulla lettura delle norme e sull'esperienza maturata nella prima fase emergenziale. Anche per questo non è escluso che, secondo i territori e secondo gli accertatori, possano emergere interpretazioni differenti, soprattutto rispetto a motivazioni non provabili oggettivamente. Inoltre ogni Regione può emanare propri provvedimenti in applicazione alle disposizioni. Con queste note di sintesi si riassume quanto riscontrabile ad oggi, pur sapendo che potrebbero subentrare ulteriori precisazioni per tramite di circolari ministeriali o FAQ via via in pubblicazione sul sito del Governo.

**L'attività di agenzia immobiliare può essere svolta in quanto non sospesa** (non essendo ricompresa tra quelle espressamente chiuse per effetto del decreto in esame) **e non sono evidenziate specifiche restrizioni operative nello svolgimento della stessa**, se non quelle previste dalla vigente normativa inerente la salute pubblica e a quanto prodotto da marzo scorso in poi (vedasi Protocollo Nazionale condiviso tra il Governo e le parti sociali e Linee Guida predisposte dalla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, tutti documenti reperibili nella sezione CORONAVIRUS in Area Riservata del nostro sito [www.fimaamilano.it](http://www.fimaamilano.it)).

È quindi necessario operare nel rigoroso rispetto delle normative vigenti e secondo un principio di responsabilità e di prudenza che la **zona rossa** (nella quale è stata collocata la nostra regione Lombardia) impone a qualsiasi soggetto più che altrove.

**Il Ministero dell'Interno, in data 7 novembre u.s., ha fornito alle Prefetture territoriali alcune indicazioni applicative ed ulteriori elementi di chiarimento sulle principali misure innovative del DPCM 3 novembre u.s., efficaci fino al 3 dicembre prossimo.**

Le misure dettate per le tre aree individuate dal decreto (area gialla, area arancione e area rossa), corrispondenti ad altrettanti scenari di rischio, prevedono prescrizioni progressivamente più restrittive in considerazione della maggiore diffusione del virus e del grado di tenuta dei servizi sanitari. L'area rossa, che riguarda la regione Lombardia – include territori il cui scenario risulta essere di massima gravità e il livello di rischio alto.

**Qualunque sia l'area territoriale di riferimento, viene sollecitata l'osservanza di comportamenti responsabili, ispirati al principio di massima cautela; inoltre su qualsiasi territorio va utilizzata l'autocertificazione per giustificare gli spostamenti (vedasi modulo pubblicato con il precedente DPCM del 24 ottobre u.s.).**

La circolare ministeriale precisa la possibilità di effettuare spostamenti anche per poter fruire di beni e di servizi erogati da attività non sospese. A questo si può fare riferimento relativamente agli appuntamenti con i Clienti presso l'agenzia immobiliare o per visite e sopralluoghi ad immobili. In tal caso, nella autocertificazione andrà indicato lo specifico motivo, sotto la responsabilità del dichiarante: il modello, oltre alle diciture relative a specifiche cause eccezionali (come sono lavoro, salute, urgente necessità), reca anche una dicitura finale che rimanda a qualunque altra causa consentita di spostamento personale, la quale, naturalmente, va declinata dall'interessato in sede di compilazione del modulo, nel rispetto delle esigenze di riservatezza, e deve essere provata all'accertatore. Inoltre, nelle **FAQ** ad oggi pubblicate sul sito del Governo, nella sezione dedicata ai professionisti (ai quali gli agenti immobiliari sono stati equiparati) al momento si parla solo di garantire il rispetto di tutte le norme di sicurezza (es.: numero massimo di persone per ogni locale, cartello indicatore delle presenti massime consentite, distanziamento, uso di d.p.i., sanificazione e igienizzazione, aerazione locali, barriere artificiali e misurazione temperature laddove previsti, ecc.) ma non vengono indicati impedimenti o prescrizioni specifici a limitazione dello svolgimento delle attività nel ricevere i Clienti. Si ricorda, comunque, che sia il decreto sia le circolari successive raccomandano fortemente a tutti di usufruire – ogni qualvolta possibile – della tecnologia per svolgere le **attività da remoto**, anche nella gestione della relazione con i Clienti.

Qui di seguito si riporta la nota contenuta nella circolare ministeriale relativamente agli spostamenti.

### **3. Area Rossa: scenario di massima gravità e livello di rischio alto (tipo 4)**

I territori dell'area rossa – caratterizzati da scenario di massima gravità e livello di rischio alto - sono soggetti alle misure più restrittive dettate dall'articolo 3 del DPCM 3 novembre u.s.. **Tali misure intervengono sostanzialmente sulla mobilità**, attività motoria e sportiva, attività commerciali al dettaglio e sui servizi di ristorazione. Anche in questo caso, il quadro regolatorio, attinente a profili o ambiti non incisi da tali misure, rimane quello definito all'articolo 1 del citato DPCM.

#### **3.1. Mobilità, attività motoria e sportiva (art. 3, comma 4, lett. a) ed e))**

Il divieto di spostamento nelle aree di zona rossa è relativo a ogni forma di mobilità, in entrata e in uscita, non solo extra regionale, ma anche intra regionale e intra comunale, ricomprendendo sia gli spostamenti tra un comune e l'altro, sia quelli all'interno dello stesso comune di domicilio, abitazione e residenza. Restano consentiti, come per l'area arancione:

- gli spostamenti motivati da comprovate esigenze lavorative o situazioni di necessità o motivi di salute;
- gli spostamenti strettamente necessari ad assicurare lo svolgimento della didattica in presenza, nei limiti in cui è consentita;
- gli spostamenti finalizzati al rientro presso il proprio domicilio, abitazione o residenza;
- il transito per raggiungere altri territori non soggetti a restrizioni di mobilità o quando ci si sposti per cause consentite dal quadro regolatorio generale.

**Le limitazioni alla mobilità** – evidenzia la circolare – **non incidono sulle attività consentite in base ad altre disposizioni del provvedimento e non espressamente oggetto di restrizioni in forza di specifiche disposizioni dettate dall'art. 3.**

In ogni caso per tutti gli spostamenti consentiti, quale che sia la causa giustificativa, deve farsi ricorso all'autocertificazione.