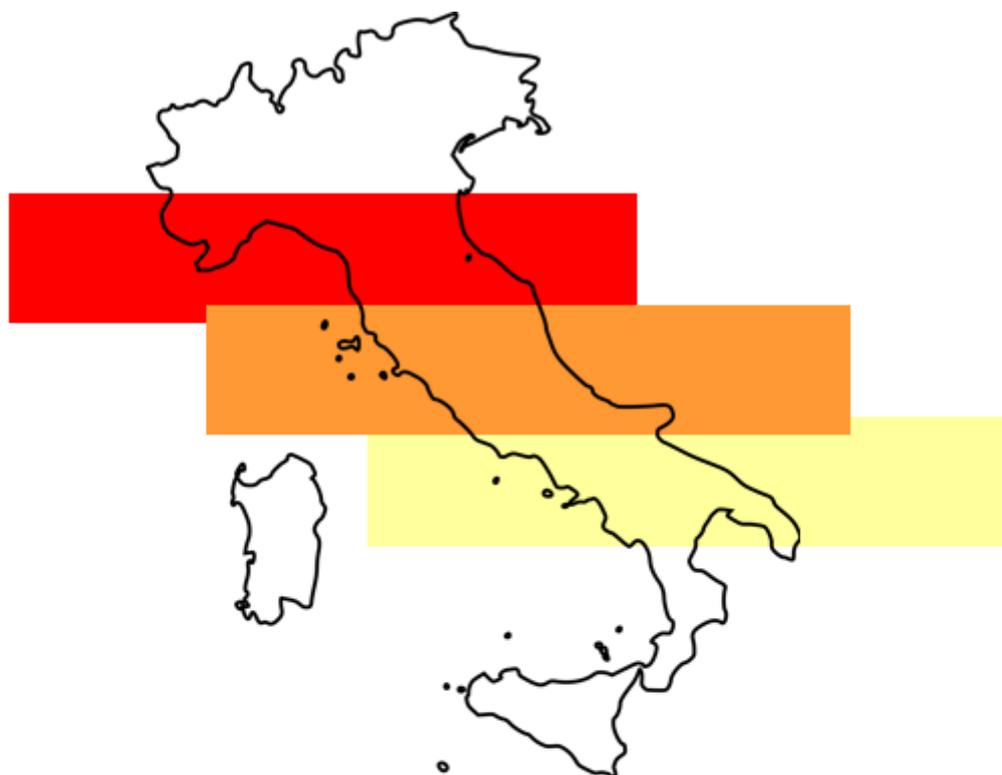


MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.



# Zone livelli di rischio Misure Covid-19

**DL n. 30 del 13 marzo 2021**

**NOTE DI SINTESI E PRINCIPALI FAQ DEL GOVERNO**

**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 fin dalla 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 o con Ordinanze Regionali o Comunali.

## Lombardia in zona rossa dal 15 marzo al 6 aprile 2021

Il Ministro della Salute, sulla base dei dati e delle indicazioni della Cabina di Regia, il 12 marzo 2021 ha firmato tre nuove Ordinanze in vigore da lunedì 15 marzo.

La prima Ordinanza dispone il passaggio in zona rossa per le Regioni Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Lombardia, Piemonte, Veneto.

La seconda Ordinanza dispone il passaggio in zona rossa per la Regione Puglia.

La terza Ordinanza rinnova per la Regione Molise le misure disposte dall'Ordinanza del 27 febbraio 2021, e resta quindi in zona rossa.

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 comunque sollecitata l'osservanza di comportamenti responsabili, ispirati al principio di massima cautela. I provvedimenti fanno salve eventuali misure più restrittive già adottate sui territori. Per effetto del DL del 13 marzo 2021, alle Regioni in zona gialla nel periodo dal 15 marzo al 6 aprile 2021 si applicano le stesse misure della zona arancione e nei giorni 3, 4 e 5 aprile 2021, sull'intero territorio nazionale, ad eccezione delle Regioni o Province autonome i cui territori si collocano in zona bianca, si applicheranno le misure stabilite per la zona rossa.

**Le attività di mediazione immobiliare, merceologica e creditizia possono essere svolte in quanto non sospese** (non essendo ricomprese tra quelle espressamente chiuse per effetto del decreto in esame) **e non sono evidenziate specifiche restrizioni operative nello svolgimento delle stesse** rispetto a quanto vigente da mesi, sebbene si inviti sempre a prestare la massima attenzione alla gestione degli spostamenti e degli appuntamenti. Inoltre resta fermo l'obbligo del rispetto di quanto previsto in merito all'uso dei dispositivi di protezione individuale, distanziamento, sanificazione ambienti, igienizzazione, utilizzo delle tecnologie, ecc..

È quindi necessario operare nel rigoroso rispetto delle normative vigenti, nazionali e locali, 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. Quanto previsto dal Protocollo Condiviso a livello nazionale tra il Governo e le Parti Sociali è contenuto nel nostro documento pubblicato in area riservata del sito [www.fimaamilano.it](http://www.fimaamilano.it) relativo alle linee guida da adottare per il contrasto della pandemia. Il documento è personalizzabile secondo le singole realtà aziendali. Restano ancora in vigore gli obblighi di esporre i cartelli con le indicazioni del numero massimo di persone che possono accedere ai locali aziendali così come vanno sempre informati clienti e fornitori (oltre ovviamente al personale dipendente ed ai collaboratori) sulle misure adottate in azienda.

## ***SPOSTAMENTI E VISITE AGLI IMMOBILI***

Gli spostamenti sono consentiti per motivi di lavoro, di necessità o di salute. Poiché le attività di mediazione immobiliare, merceologica e creditizia non sono sospese, il motivo di lavoro sussiste. Si raccomanda di fornire adeguata attestazione ai propri dipendenti e/o collaboratori, affinché gli stessi possano recarsi sul luogo di lavoro e svolgere adeguatamente la propria attività senza rischiare di incorrere in sanzioni, pur ricordando che va privilegiata sempre, laddove e quando possibile, la modalità online (lavoro da remoto). Anche con riferimento alle relazioni con la clientela, laddove e quando possibile si invita a svolgere gli incontri da remoto. Con riferimento, poi, in particolare alla attività di agente immobiliare relativamente alle visite agli immobili, si precisa che lo spostamento da parte dei Clienti deve sempre essere motivato da necessità sotto la responsabilità del singolo dichiarante. La veridicità delle autodichiarazioni è oggetto di controllo e la dichiarazione mendace costituisce reato. Inoltre si ricorda che sia il Governo che la Prefettura locale – come di recente ribadito con nostra comunicazione - indicano come preferibili le visite e i sopralluoghi agli immobili non occupati. In caso di visite ad immobili occupati, l'agente immobiliare e i clienti si assumono ciascuno la propria responsabilità del caso; si invita sempre ad agire con la massima cautela, mantenendo il distanziamento, i locali aerati, l'accesso agli immobili ad un numero di persone congruo con la dimensione dei locali, e quanto altro sempre indicato in precedenza nelle nostre circolari e nelle linee guida prodotte per lo svolgimento dell'attività.

Maggiori dettagli sono indicati direttamente nelle risposte delle Autorità, qui di seguito riportate.

## ***PRINCIPALI FAQ DEL GOVERNO DI INTERESSE PER IL SETTORE***

Sarà nostra premura tenere monitorate le FAQ e informare tempestivamente su eventuali modifiche alle stesse. Nel mentre si riportano qui di seguito le FAQ di pertinenza della zona rossa pubblicata in data odierna (15 marzo 2021) e di interesse per le categorie rappresentate.

### **È possibile spostarsi da un Comune a un altro per andare a vedere degli immobili da acquistare o prendere in affitto?**

Sì. È permesso effettuare un sopralluogo presso un immobile da acquistare o locare. Tuttavia le visite degli agenti immobiliari con i clienti presso le abitazioni da locare o acquistare potranno avere luogo solo con l'utilizzo, da parte dell'agente immobiliare e dei visitatori, delle mascherine e dei guanti monouso e mantenendo in ogni momento la distanza interpersonale di almeno un metro e, preferibilmente, quando le abitazioni siano disabitate.

### **Come posso sapere se uno dei miei spostamenti rientra tra quelli ammissibili per "motivi di necessità"?**

La valutazione circa l'eventuale sussistenza di motivi di necessità, in ciascuna vicenda concreta, rispetto alle variegate situazioni che possono verificarsi, resta rimessa all'Autorità competente indicata dall'articolo 4, comma 3, del Decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19 (che, per le violazioni delle prescrizioni dei Dpcm, è di norma il Prefetto del luogo dove la violazione è stata accertata). Il cittadino che non condivide il verbale di accertamento di violazione redatto dall'agente operante può pertanto fare pervenire scritti e documenti difensivi al Prefetto, secondo quanto previsto dagli artt. 18 e seguenti della Legge 24 novembre 1981, n. 689.

## **Gli spostamenti devono essere giustificati in qualche modo? È necessario produrre un'autodichiarazione?**

Si deve essere sempre in grado di dimostrare che lo spostamento rientra tra quelli consentiti, anche mediante autodichiarazione che potrà essere resa su moduli prestampati già in dotazione alle forze di polizia statali e alle polizie locali. La veridicità delle autodichiarazioni sarà oggetto di controlli successivi e l'accertata falsità di quanto dichiarato costituisce reato. La giustificazione del motivo di lavoro può essere comprovata anche esibendo, per esempio, adeguata documentazione fornita dal datore di lavoro (tesserini o simili) idonea a dimostrare la condizione dichiarata.

## **In caso di accertamento di una violazione alle disposizioni che non ritengo motivato, come posso far valere le mie ragioni?**

La valutazione circa la sussistenza di motivi giustificativi, e in particolare quelli per le situazioni di necessità, rispetto alle variegate situazioni che possono verificarsi in ciascuna vicenda concreta, resta rimessa all'Autorità competente indicata dall'articolo 4, comma 3, del Decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19 (che, per le violazioni delle prescrizioni dei Dpcm, è di norma il Prefetto del luogo dove la violazione è stata accertata). Il cittadino che non condivide il verbale di accertamento di violazione redatto dall'agente operante può pertanto fare pervenire scritti e documenti difensivi al Prefetto, secondo quanto previsto dagli artt. 18 e seguenti della Legge 24 novembre 1981, n. 689.

## **Cosa significa "comprovate esigenze lavorative"? I lavoratori autonomi come faranno a dimostrare le "comprovate esigenze lavorative"?**

È sempre possibile uscire per andare al lavoro, anche se è consigliato lavorare a distanza, ove possibile, o prendere ferie o congedi. "Comprovate" significa che si deve essere in grado di dimostrare che si sta andando (o tornando) al (dal) lavoro, anche tramite l'autodichiarazione o con ogni altro mezzo di prova, la cui non veridicità costituisce reato. In caso di controllo, si dovrà dichiarare la propria necessità lavorativa. Sarà cura poi delle Autorità verificare la veridicità della dichiarazione resa con l'adozione delle conseguenti sanzioni in caso di false dichiarazioni.

## **Se abito in un Comune e lavoro in un altro, posso fare "avanti e indietro"?**

In questi casi lo spostamento è giustificato per esigenze lavorative, se non è possibile lavorare da casa.

## **Cosa si intende con i termini "residenza", "domicilio" e "abitazione"?**

- *Residenza*. La residenza è definita giuridicamente come il luogo in cui la persona ha la dimora abituale. La residenza risulta dai registri anagrafici ed è quindi conoscibile in modo preciso e verificabile in ogni momento.

- *Domicilio*. Il domicilio è definito giuridicamente come il luogo in cui una persona ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi. Il domicilio può essere diverso dalla propria residenza.

- *Abitazione*. Il concetto di abitazione non ha una precisa definizione tecnico-giuridica. Ai fini dell'applicazione dei provvedimenti anti-Covid, dunque, l'abitazione va individuata come il luogo dove si abita di fatto, con una certa continuità e stabilità (quindi per periodi continuativi, anche se limitati, durante l'anno) o con abituale periodicità e frequenza (per

esempio in alcuni giorni della settimana per motivi di lavoro, di studio o per altre esigenze). Per fare un esempio, le persone che per motivi di lavoro vivono in un luogo diverso da quello del proprio coniuge o partner, ma che si ritrovano con lui/lei con regolare frequenza e periodicità nella stessa abitazione, possono spostarsi per raggiungere tale abitazione. Merita evidenziarsi che sia il Decreto-legge 14 gennaio 2021, n. 2 che il Dpcm del 14 gennaio 2021 non hanno reiterato l'esclusione delle cd. seconde case (abitazioni non principali) ubicate fuori regione dal novero delle proprie abitazioni cui è sempre consentito il rientro.

Per il rientro nelle abitazioni non principali, si veda la specifica FAQ sulle cd. seconde case.

### **È possibile fare rientro nella cosiddetta "seconda casa"? Se sì, ci sono dei limiti?**

Dal 16 gennaio 2021, le disposizioni in vigore consentono di fare "rientro" alla propria residenza, domicilio o abitazione, senza prevedere più alcuna limitazione rispetto alle cosiddette "seconde case". Pertanto, proprio perché si tratta di una possibilità limitata al "rientro", è possibile raggiungere le seconde case, anche in un'altra Regione o Provincia autonoma (da e verso qualsiasi zona: bianca, gialla, arancione, rossa), solo a coloro che possano comprovare di avere effettivamente avuto titolo per recarsi nello stesso immobile anteriormente all'entrata in vigore del Decreto-legge 14 gennaio 2021, n. 2. Tale titolo, per ovvie esigenze antielusive, deve avere data certa (come, per esempio, la data di un atto stipulato dal notaio, ovvero la data di registrazione di una scrittura privata) anteriore al 14 gennaio 2021. Sono dunque esclusi tutti i titoli di godimento successivi a tale data (comprese le locazioni brevi non soggette a registrazione). Naturalmente, la casa di destinazione non deve essere abitata da persone non appartenenti al nucleo familiare convivente con l'avente titolo, e vi si può recare unicamente tale nucleo. La sussistenza di tutti i requisiti indicati potrà essere comprovata con copia del titolo di godimento avente data certa (art. 2704 del codice civile) o, eventualmente, anche con autocertificazione. La veridicità delle autocertificazioni sarà oggetto di controlli successivi e la falsità di quanto dichiarato costituisce reato.

### **È possibile spostarsi tra regioni per fare un atto pubblico notarile di compravendita?**

Sì, lo spostamento è configurabile come spostamento per ragioni di necessità se l'immobile ad esempio si trova in una regione diversa da quella in cui si vive.

### **Posso usare l'automobile con persone non conviventi?**

Sì, purché siano rispettate le stesse misure di precauzione previste per il trasporto non di linea: ossia con la presenza del solo guidatore nella parte anteriore della vettura e di due passeggeri al massimo per ciascuna ulteriore fila di sedili posteriori, con obbligo per tutti i passeggeri di indossare la mascherina. L'obbligo di indossare la mascherina può essere derogato nella sola ipotesi in cui la vettura risulti dotata di un separatore fisico (plexiglas) fra la fila anteriore e posteriore della macchina, essendo in tale caso ammessa la presenza del solo guidatore nella fila anteriore e di un solo passeggero per la fila posteriore.

## **Per i cittadini stranieri vigono le stesse limitazioni agli spostamenti che vigono per gli italiani?**

Sì, le restrizioni sono valide per tutte le persone presenti sul territorio italiano, a prescindere dalla loro nazionalità. Per gli spostamenti da e per l'estero, oltre a tali restrizioni, si è altresì soggetti alle specifiche disposizioni relative a ciascuno Stato estero, reperibili sul sito istituzionale del [Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale](#).

## **Durante i propri spostamenti, è consentito transitare nei territori delle aree con restrizioni diverse dalla propria?**

Il transito nelle aree con restrizioni agli spostamenti diverse dalla propria (arancione o gialla) è consentito, come ogni altro spostamento, esclusivamente per comprovate esigenze lavorative, situazioni di necessità (per esempio l'acquisto di beni necessari) o motivi di salute. È inoltre consentito se strettamente necessario ad assicurare lo svolgimento della didattica in presenza, se prevista.

## **È obbligatorio utilizzare strumenti di protezione individuale per i professionisti in studio?**

Sì, l'obbligo sussiste nei luoghi al chiuso diversi dalle abitazioni private, e quindi anche negli studi professionali, ad eccezione dei casi in cui l'attività si svolga individualmente e sia garantita in modo continuativo la condizione di isolamento rispetto a persone non conviventi.

Ove l'attività professionale comporti comunque un contatto diretto e ravvicinato con soggetti non conviventi o lo svolgimento in ambienti di facile accesso dall'esterno o aperti al pubblico, e non sia possibile rispettare in modo continuativo la distanza interpersonale di almeno un metro, occorre sempre utilizzare gli strumenti di protezione individuale, nel rispetto anche delle altre prescrizioni previste dai protocolli di sicurezza anti-contagio.

## **Il datore di lavoro pubblico o privato è tenuto a fornire a tutti i lavoratori la strumentazione necessaria a svolgere la prestazione lavorativa in modalità agile?**

No. Se l'amministrazione pubblica o il datore di lavoro privato non può fornire la strumentazione necessaria, il lavoratore può comunque avvalersi dei propri supporti informatici per svolgere la prestazione lavorativa in modalità agile. Tuttavia, l'Amministrazione (o il datore di lavoro privato) è tenuta ad adottare le misure organizzative e gestionali atte ad agevolare lo svolgimento delle prestazioni lavorative in modalità agile.

## **Il "Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus COVID-19 negli ambienti di lavoro fra il Governo e le parti sociali", si applica soltanto nel privato o anche alla Pubblica Amministrazione?**

Il Protocollo si applica ai soli soggetti privati.

Tutti i documenti cui si fa riferimento nelle presenti note di sintesi sono reperibili nella sezione CORONAVIRUS in Area Riservata del nostro sito [www.fimaamilano.it](http://www.fimaamilano.it).

*Milano, 15 marzo 2021*