

PARERE LEGALE

Con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni governative sarà possibile per un agente immobiliare dal 18 maggio 2020 far visitare un appartamento anche se abitato?

Le nuove disposizioni (D.L. 33/2020 e DPCM 17.5.2020) nulla dicono espressamente in merito al quesito e, in generale, come peraltro anche le precedenti, non contengono norme specificamente riferite all'attività dei mediatori e degli agenti immobiliari, che restano pertanto come tutti tenuti al rispetto delle norme generali per lo svolgimento di sicurezza della propria attività, come da protocolli richiamati (mentre alcune attività sono state, come noto, oggetto di normative specifiche, vedi ad esempio ristorazione, spettacoli, palestre, servizi balneari, etc.).

La distinzione tra visite ad un appartamento abitato e visite ad un appartamento non abitato era frutto di una risposta comparsa nelle FAQ del sito del Governo che, a specifica domanda sulla possibilità per l'agente immobiliare di condurre un potenziale acquirente/conducente a visionare un appartamento, aveva risposto che tale visita sarebbe stata consentita soltanto laddove l'appartamento fosse "disabitato".

A nostro avviso la risposta si inseriva nell'ambito temporale di vigenza della precedente disciplina che, per evitare per quanto possibile occasioni di contatto e soprattutto possibilità di contagio, concedeva la possibilità di spostamento ai cittadini (quindi ai clienti) solo al sussistere di determinate condizioni (ragioni di lavoro, di salute, di necessità, tra cui visita ai congiunti). In altre parole, tale risposta era stata fornita nella vigenza dei DPCM precedenti al D.L. 33/20, l'ultimo dei quali, DPCM 26.4.2020 ha cessato la sua efficacia domenica 17 maggio u.s.

Ora la scelta del governo è stata quella di allentare, dal 18 maggio 2020, queste restrizioni. I cittadini possono lasciare la propria abitazione e sono consentiti gli spostamenti, per il momento all'interno della propria regione, senza necessità di giustificazione, fermo restando però che devono permanere tutte le attenzioni affinché si evitino occasioni di contatto o situazioni in cui il contagio possa avere maggiore probabilità di diffusione.

La Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, in data 16 maggio 2020, ha redatto delle Linee di indirizzo ove sono contenute tutta una serie di raccomandazioni da adottare nell'ambito delle rispettive attività produttive, commerciali e di servizi.

Tali raccomandazioni sono richiamate nell'attuale disciplina sostitutiva della precedente (es: distanza minima di un metro, divieto di assembramenti, evitare per quanto possibili riunioni e laddove siano necessarie limitare al minimo il numero dei partecipanti e comunque assicurarsi che tutti siano dotati dei dispositivi di protezione individuale, ecc.).

È pertanto mutato l'orientamento normativo, che ha tenuto conto sia dell'evoluzione, al momento fortunatamente positiva, in campo epidemiologico, sia delle esigenze di ripresa dell'economia; le norme nazionali in vigore da oggi 18 maggio 2020 non pongono più limitazioni a spostamenti in ambito regionale e consentono quindi di incontrare, nella propria regione, sostanzialmente chiunque, e non solo i congiunti. Si può quindi ragionevolmente ritenere che quella che era comunque una mera interpretazione governativa, ossia la FAQ apparsa sul sito del Governo, possa ritenersi non tanto annullata, ma superata dall'evolversi della normativa, laddove però vi sia il rispetto assoluto dei precetti e delle raccomandazioni inerenti alle precauzioni da seguire per evitare, per quanto possibile, contatti e quindi occasioni di potenziale contagio.

Analizzando la situazione da un'ottica generale, se da oggi ad un privato cittadino è consentito uscire dalla propria abitazione per andare a visitare un alloggio che gli interessa, da acquistare o affittare, rispondendo ad un annuncio pubblicitario di un altro privato, non si vede per quale motivo ciò non gli dovrebbe essere

consentito se accompagnato da un agente immobiliare, sempre nel rispetto delle generali norme anticontagio.

Si ricorda che il decreto-legge 33/20, in vigore dal giorno della sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (sabato 16/5/2020), espressamente dispone che la concreta attuazione delle misure anticontagio sia assicurata dai futuri DPCM (vedi il DPCM 17.5.20 immediatamente pronunciato) e dai provvedimenti regionali che, sulla base di una verifica da eseguirsi quotidianamente, territorio per territorio, circa l'evoluzione dell'epidemia, potranno essere assunti con contenuti sia di ampliamento che di restrizione rispetto alle norme nazionali; pertanto, sarà necessario costantemente verificare anche l'evoluzione della specifica normativa della regione nella quale si opera.

Va comunque evidenziato come le norme di cui al menzionato DPCM (nella specie: art. 1, comma 1, lett. II) raccomandino, in ordine alle attività professionali, che siano assunti protocolli di sicurezza anti-contagio e, laddove non fosse possibile rispettare la distanza interpersonale di almeno un metro come principale misura di contenimento, con adozione di strumenti di protezione individuale.

Le Associazioni maggiormente rappresentative del settore si sono subito attivate per predisporre tale protocollo di sicurezza, nonché per far sì che gli operatori rispettino la distanza interpersonale e l'esigenza di dotarsi di strumenti di protezione individuale.

Inoltre, per garantire a tutti il rispetto dei principi cardine che hanno informato ed informano le scelte e gli indirizzi tecnici (in particolare quello del "distanziamento sociale"), ai sensi dell'allegato 10 al DPCM del 17.5.2020 si rende necessario prevedere specifiche misure di sistema, organizzative, di prevenzione e protezione, igieniche e comunicative declinate sullo specifico contesto produttivo, tenendo presente i seguenti criteri:

1. Il rischio di aggregazione e affollamento e la possibilità di prevenirlo in maniera efficace nelle singole realtà e nell'accesso a queste;
2. La prossimità delle persone (es. lavoratori, utenti, ecc.) rispetto a contesti statici (es. persone tutte ferme in postazioni fisse), dinamici (persone in movimento) o misti (contemporanea presenza di persone in posizioni fisse e di altre in movimento);
3. L'effettiva possibilità di mantenere la appropriata mascherina da parte di tutti nei contesti raccomandati;
4. Il rischio connesso alle principali vie di trasmissione (*droplet* e contatto) in particolare alle contaminazioni da *droplet* in relazione alle superfici di contatto;
5. La concreta possibilità di accedere alla frequente ed efficace igiene delle mani;
6. L'adeguata aereazione negli ambienti al chiuso;
7. L'adeguata pulizia ed igienizzazione degli ambienti e delle superfici;
8. La disponibilità di una efficace informazione e comunicazione.
9. La capacità di promuovere, monitorare e controllare l'adozione delle misure definendo i conseguenti ruoli.

Trattasi di principi che sono stati assunti a base del vademecum/protocollo predisposto dalle Associazioni di settore.

Tutto ciò dovrebbe ampiamente garantire la salute degli operatori e della clientela.

Il buon senso, nell'applicazione delle disposizioni e raccomandazioni governative, deve comunque sempre essere posto alla base dell'agire di tutti, in questo periodo di emergenza sanitaria, per cui si deve avere sempre presente che la situazione attuale non è quella di otto mesi fa e quindi i precetti e le raccomandazioni generali di prevenzione del contagio dovranno essere applicati e adottati con la massima attenzione e la massima perseveranza, nell'interesse generale di tutti, con obbligo pertanto di astenersi dall'eseguire la visita qualora non vi siano le condizioni perché la stessa possa essere eseguita in sicurezza (ad esempio per le condizioni di salute anche di una sola delle parti interessate).

Laddove invece la visita possa avvenire nel rispetto totale di tutte le disposizioni normative e delle raccomandazioni vigenti, si ritiene che la visita possa avvenire, osservando la massima attenzione.