

COVID-19: alcune risposte ai quesiti più frequenti

A cura del Dott. Michele Pizzullo

A seguito di numerose richieste pervenute alla segreteria di FIMAA Roma, si ritiene utile fornire risposte ai quesiti che con maggiore frequenza vengono inviati dagli associati.

La vendita di immobili di nuova costruzione è sospesa?

Si. Il decreto Presidente del Consiglio dei ministri del 22 marzo 2020 all'art. 1, lett. a), dispone la sospensione di tutte le attività produttive industriali e commerciali, ad eccezione di quelle indicate nell'allegato 1, che potrà essere modificato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, sentito il Ministro dell'economia e delle finanze.

Nell'allegato 1 sono, quindi, elencate le attività produttive consentite durante l'emergenza epidemiologica da COVID-19, illustrate mediante il corrispondente codice Ateco. Pertanto, i codici **che non compaiono nell'allegato 1** sono quelli che si riferiscono alle attività al momento sospese (fino al 3 aprile 2020, salvo eventuale proroga da successivo decreto o ordinanza regionale).

In particolare, nell'ambito delle costruzioni edili, è richiamato il **codice Ateco 42, che si riferisce alle attività di ingegneria civile, ossia alla sola costruzione di opere di pubblica utilità**. Si desume quindi che **i cantieri relativi alla costruzione di edifici residenziali e non residenziali sono sospesi, in quanto il relativo codice Ateco 41.20.00 non compare nell'elenco di cui al citato allegato**, fatte salve le condizioni di necessità e di urgenza. I cantieri "ordinari" devono, pertanto, prevedere la sospensione temporanea provvedendo a lasciare area di cantiere e macchine in modalità sicure. A maggior chiarimento, va precisato che il codice 43.2, che compare nell'allegato 1, consente gli interventi delle ditte specializzate in caso di necessità e di urgenza e, quindi, non prorogabili.

Le imprese le cui attività sono sospese per effetto del DPCM 22 marzo 2020 completano le attività necessarie alla sospensione entro il 25 marzo 2020.





Le attività degli studi professionali sono state sospese?

No. Il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 22 marzo 2020, dispone che le attività professionali non sono sospese e restano ferme le previsioni di cui all'art. 1, punto 7, decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020. E' fatta eccezione per l'ordinanza della Regione Lombardia del 21 marzo 2020 che ha disposto la chiusura delle attività degli studi professionali salvo quelle relative ai servizi indifferibili e urgenti o sottoposti a termini di scadenza.

Un avvocato, un commercialista, un consulente del lavoro, un architetto, o altro soggetto iscritto ad un ordine professionale, può proseguire la propria ordinaria attività e ricevere i clienti presso il proprio studio, rispettando, ovviamente, tutte le prescrizioni imposte dal Governo, dal Ministero della salute e dall'ISS, nonché dal buon senso e dall'elevato grado di responsabilità e consapevolezza richiesti dalla grave situazione sociale determinatasi dal repentino diffondersi di contagio da COVID-19.

In ogni caso, è fortemente raccomandato anche alle attività professionali l'adozione costante e inderogabile dei protocolli di sicurezza anti-contagio (*evitare il contatto ravvicinato con persone che soffrono di infezioni respiratorie acute; non toccarsi occhi, naso e bocca con le mani; coprirsi bocca e naso se si starnutisce o tossisce; utilizzare fazzoletti di carta e disfarsene immediatamente riponendoli in appositi contenitori; lavarsi frequentemente le mani con sapone liquido o utilizzare soluzioni idroalcoliche disinfettanti per l'igiene delle mani, da mettere a disposizione del personale e dei visitatori, pulire le superfici con disinfettanti a base di cloro o alcol*) e, laddove non fosse possibile rispettare la distanza interpersonale di un metro, come principale misura di contenimento, l'adozione di strumenti di protezione individuale (*mascherine e guanti sterili*).

A tale riguardo, le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 22 marzo 2020 si applicano, per espressa previsione, cumulativamente a quelle di cui al decreto del

FIMAA ROMA - CONFCOMMERCIO ROMA

Via Marco e Marcelliano, 45 00147 Roma
Tel +39 0668437204. - Fax +39 0668437586
www.fimaaromams.it
fimaa.roma@confcommercioroma.it
www.confcommercioroma.it





Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020 nonché a quelle previste dall'ordinanza del Ministro della salute del 20 marzo 2020 i cui termini di efficacia, già fissati al 25 marzo 2020, sono entrambi prorogati al 3 aprile 2020.

Le agenzie immobiliari devono sospendere la propria attività fino al 3 aprile 2020?

Si. Il divieto imposto dalle Autorità governative (DPCM 11 marzo 2020) e successivamente prorogato al 3 aprile 2020 (DPCM 22 marzo 2020) di sospensione dell'attività per determinate categorie è stato esteso anche all'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare, senza operare alcuna distinzione tra attività svolta presso sedi aperte al pubblico o all'interno di studi privati, in quanto ritenuto dal Governo "servizio non necessario".

L'apertura al pubblico determina situazioni di aggregazione di più persone, clienti, collaboratori e personale dipendente, costituendo, unitamente a quanto si verifica anche per le attività commerciali, concreto e costante fattore di rischio di contagio da COVID-19, nonostante l'adozione delle note precauzioni igienico-sanitarie.

Tale sospensione impone, pertanto, ai titolari di agenzie immobiliari il divieto di consentire l'accesso, presso la propria Agenzia, al pubblico e anche ai propri collaboratori e dipendenti.

L'invito, pertanto, è quello di restare a casa. E questo è indispensabile: è l'unico vaccino di cui si dispone, al momento, per contrastare il COVID-19, anche nelle zone nelle quali, solo apparentemente, la diffusione è contenuta.

Ma nulla vieta che il titolare possa continuare a svolgere la propria attività da casa o da altro luogo adeguatamente protetto: analisi di mercato, ricerche di giurisprudenza o aggiornamenti normativi e professionali, contatti telefonici o via internet con vecchi e nuovi clienti e con gli stessi collaboratori e dipendenti.

Si rammenta che le disposizioni normative invitano al massimo utilizzo di modalità di "lavoro agile" o lavoro a distanza e che siano incentivati le ferie e i congedi retribuiti per i dipendenti,



nonché gli altri strumenti previsti dalla contrattazione collettiva e incrementati dal decreto 16 marzo 2020, in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Posso recarmi dal notaio per stipulare un contratto preliminare o definitivo di compravendita o in banca per un atto di mutuo?

Si, è possibile recarsi da un notaio nonché presso una banca per la stipula di un atto di mutuo, ma, al di là del venire meno ad un principio di responsabilità e al buon senso che imporrebbe a ciascuno di noi l'osservanza delle prescrizioni imposte dal Governo e dalla Regioni, occorre tenere in debito conto le conseguenze derivanti dalla mancanza di una plausibile ragione considerato che gli spostamenti rimangono consentiti solo per **comprovate esigenze lavorative, di assoluta urgenza ovvero per motivi di salute.**

Quanto detto prima per i professionisti vale, ovviamente, anche per i notai ai quali, tra l'altro, non è consentito di sospendere la propria attività, trattandosi di pubblici ufficiali: la Legge Notarile prevede, all'art. 142 lett. c), che l'eventuale abbandono della sede "*in occasione di malattie epidemiche o contagiose*" è punito addirittura con la destituzione. Però alcune accortezze si impongono proprio in sede di stipula, dove è opportuno suggerire la distanza fra i comparenti (di almeno un metro) e ridurre la presenza alle sole parti necessarie: almeno in questo periodo, dunque, si dovranno evitare parenti, amici, consulenti e accompagnatori vari, laddove non sia necessario, quanto meno, che presenzino all'atto contestualmente alle parti interessate: è sempre possibile lo scambio via mail con il notaio della bozza dell'atto o l'invio di documentazione che non sia nella disponibilità del professionista.

Va però precisato che anche qualora un agente immobiliare si sposti dalla propria abitazione per recarsi dal notaio incaricato della stipula del contratto preliminare o definitivo di compravendita, e non per svolgere l'attività di mediazione presso o fuori i locali commerciali, in caso di controllo da parte delle forze dell'ordine il motivo addotto potrebbe essere considerato comunque riconducibile all'attività di mediazione.





Poiché tale attività, come ormai noto, è stata sospesa dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 22 marzo 2020 in quanto non presente nell'Allegato 1 e non trattandosi di attività professionale, non sussisterebbero le comprovate esigenze lavorative (riguardanti attività consentite), l'assoluta urgenza (per trasferimenti in comune diverso), una situazione di necessità (da dimostrare) o motivi di salute (anch'essi da dimostrare), tali da giustificare lo spostamento in discorso, con conseguente applicazione delle prescritte sanzioni.

Posso spostarmi in un comune diverso da quello in cui mi trovo attualmente?

No. In forza della ordinanza del 22 marzo 2020 del Ministro della salute di concerto con il Ministro dell'interno, sono stati limitati ulteriormente gli spostamenti imponendo il divieto per tutte le persone fisiche di trasferirsi o sportarsi, con mezzi di trasporto pubblici o privati, in comune diverso da quello in cui si trovano, salvo che per comprovate esigenze lavorative, di assoluta urgenza o motivi di salute.

Come precisato dalla recente circolare del Ministero dell'interno, la previsione introdotta dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 marzo 2020 appare destinata ad impedire gli spostamenti in comune diverso da quello in cui la persona si trova, laddove non caratterizzati dalle esigenze previste dalla norma stessa. Rimangono consentiti, ai sensi del citato art. 1, lett. a) del d.P.C.M. 8 marzo 2020, i movimenti effettuati per comprovate esigenze lavorative o situazioni di necessità ovvero per motivi di salute, che rivestano carattere di quotidianità o comunque siano effettuati abitualmente in ragione della brevità delle distanze da percorrere.

Rientrano, ad esempio, in tale casistica gli spostamenti per esigenze lavorative in mancanza, nel luogo di lavoro, di una dimora alternativa a quella abituale, o gli spostamenti per l'approvvigionamento di generi alimentari nel caso in cui il punto vendita più vicino e/o accessibile alla propria abitazione sia ubicato nel territorio di altro comune.





Dette disposizioni producono effetto dalla data del 22 marzo 2020 e sono efficaci fino all'entrata in vigore di un nuovo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di cui all'art. 3 del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6.

Sono aperti gli uffici postali e le aziende che consegnano pacchi?

Si. A livello locale molti enti si sono organizzati per contenere al massimo l'attività di relazione con il pubblico.

Per Poste italiane e per le aziende che svolgono attività di consegna di lettere o pacchi non è prevista alcuna sospensione.

Anche Poste Italiane ha preso misure al riguardo, garantendo comunque la sua attività di consegna. Ecco perché prima di recarsi presso uno sportello pubblico è bene controllare se sia o meno aperto o se ci siano altre modalità di ricevimento.

Poste Italiane ha comunicato che continua a essere garantito il servizio su tutto il territorio nazionale, con alcune regole. Vengono contingentate le aperture pomeridiane degli uffici aperti su doppio turno e di quelli aperti solo al mattino. Inoltre, nei Comuni con un unico ufficio postale, l'apertura avverrà a giorni alterni.

È stato al momento sospeso "Prenota Ticket", il servizio di prenotazione online dell'appuntamento in un ufficio postale.

Per le notifiche a mezzo posta, tenuto conto dell'impossibilità di effettuare il recapito a mano, gli invii sono direttamente depositati presso gli uffici postali e viene rilasciato un "avviso in busta chiusa a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento".

È comunque fortemente raccomandato il massimo utilizzo di modalità di "lavoro agile" o lavoro a distanza e che siano incentivati le ferie e i congedi retribuiti per i dipendenti, nonché gli altri strumenti previsti dalla contrattazione collettiva.





Le modalità di “lavoro agile” (o lavoro a distanza) possono essere applicate dal datore di lavoro privato a tutti i lavoratori?

Sì. Sono previste modalità semplificate e temporanee di accesso al lavoro agile e non ci sono limiti, considerato che anche la normativa vigente prima dello stato d'emergenza sanitaria non prevedeva una soglia massima di lavoratori in questa modalità.

Il datore di lavoro privato è tenuto a fornire ai lavoratori la strumentazione necessaria a svolgere la prestazione lavorativa in modalità agile?

No. Se 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, il datore di lavoro privato è tenuto ad adottare ogni misura organizzativa e gestionale per assicurare lo svolgimento in via ordinaria delle prestazioni lavorative in modalità agile.

Le linee guida contenute nel “Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus COVID-19 negli ambienti di lavoro”, firmate il 14 marzo a Palazzo Chigi dalle parti sociali, si applicano soltanto nel privato?

Sì. Il Protocollo si applica ai soli soggetti privati.

Se non è possibile svolgere la prestazione in modalità agile, il datore di lavoro privato può, anche a prescindere da qualsiasi preventiva programmazione, disporre che i propri dipendenti usufruiscano delle ferie pregresse fino al 25 marzo?



Si. Salvo eventuali attività indifferibili da rendere in presenza, il datore di lavoro privato può programmare l'utilizzo delle ferie riferite all'anno precedente entro il termine di godimento o di utilizzo stabilito dalla contrattazione collettiva.

Sono previste misure alternative per i lavoratori che non hanno disponibilità o possibilità di ferie e/o congedi?

Si. Per i lavoratori del settore privato, il datore di lavoro potrà valutare la possibilità di riconoscere a tali lavoratori forme di flessibilità oraria o di modifica transitoria dell'articolazione dell'orario di lavoro limitatamente al periodo di durata dell'emergenza ovvero il ricorso ad altri strumenti di flessibilità comunemente previsti dalla contrattazione collettiva (ad. esempio banca ore) ovvero la concessione di permessi straordinari.

E' possibile registrare un contratto?

Si. Va però tenuto conto che con un comunicato stampa del 10 marzo u.s., l'Agenzia delle Entrate, in relazione all'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del COVID-19 e a seguito dell'emanazione del DPCM del 9 marzo 2020, ha disposto che, a partire dalla medesima data, presso gli uffici territoriali e gli uffici provinciali dell'Agenzia delle entrate è necessario ridurre al minimo l'affluenza dei contribuenti.

Al fine di contenere il rischio di diffusione del contagio, viene reiterato l'invito all'utilizzo dei canali telematici per la richiesta dei servizi.

Presso le sedi degli uffici è possibile consegnare documenti e richiedere servizi per la successiva lavorazione in *back-office*.

Si ricorda che è possibile ricorrere all'utilizzo della posta elettronica certificata (gli indirizzi sono riportati sul sito Internet www.agenziaentrate.gov.it, nell'area nazionale e in quelle regionali) per la presentazione di istanze e documenti che saranno lavorati in *back-office*, il cui esito sarà comunicato dall'ufficio sempre con posta elettronica.





Con la recente circolare del 23 marzo u.s., l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la citata previsione normativa non sospende, né esclude, le attività degli uffici, ma disciplina la sospensione dei termini relativi alle attività di controllo e di accertamento. Tuttavia, in questo periodo emergenziale gli uffici sono stati destinatari di istruzioni volte ad evitare lo svolgimento delle attività sopra indicate, al fine di non sollecitare spostamenti fisici da parte dei contribuenti e loro rappresentanti, nonché del personale dipendente.

Sarà possibile comunicare con gli uffici anche utilizzando gli altri canali di comunicazione come Civis, posta elettronica non certificata e telefono, secondo le modalità descritte sul sito Internet dell'Agenzia.

Per i servizi di assistenza di carattere generale è attivo il numero verde 800.90.96.96, contattabile da telefono fisso, o il numero 06/96.66.89.07 tramite cellulare.

In sostanza, gli uffici territoriali e provinciali dell'Agenzia delle entrate agiscono come “ufficio front office”. Nello specifico, chiedono di compilare un modulo in cui viene specificata la natura dell'operazione richiesta, i dati del richiedente e dell'eventuale delegato. Una volta riempito, il modulo viene consegnato allo sportello unitamente al contratto da registrare, al pagamento effettuato attraverso i modelli “F23” o “F24 elide”, alla copia del documento del richiedente e dell'eventuale delegato e del modello 69 o RLI (se trattasi di contratto di locazione o altri adempimenti allo stesso connessi), debitamente compilato, qualora la presentazione avvenga con modalità cartacea.

Al termine del controllo della documentazione, l'impiegata rilascia una ricevuta contenente i dati identificativi dell'ufficio, l'oggetto della richiesta di registrazione (contratto preliminare o contratto di locazione), il nominativo di colui che ha proceduto alla richiesta di registrazione, il numero di protocollo, la data e l'ora di richiesta di registrazione del contratto.

Successivamente alla registrazione, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate contatterà il richiedente la registrazione (nel modulo consegnato, di cui si è precedente detto, devono essere forniti i relativi





riferimenti...) per il ritiro di copia del contratto, provvisto degli estremi di registrazione e dell'importo dei tributi autoliquidati.

L'accesso agli sportelli è possibile esclusivamente a seguito della prenotazione di un appuntamento utilizzando il servizio Prenota ticket, disponibile nell'Area pubblica del portale e sull'App Equiclick, senza necessità di pin e password.

È possibile prenotare un ticket per il giorno stesso o per i 4 giorni lavorativi successivi, individuando lo sportello, la tipologia di servizio e l'orario tra quelli disponibili. Ogni ticket abbinato a un appuntamento è valido per una sola operazione.

In relazione alla straordinarietà del momento, le prenotazioni dei ticket di accesso agli sportelli devono essere effettuate solo per casi urgenti e non differibili utilizzando i servizi online disponibili sul portale e sull'App Equiclick accedendo dal proprio pc, tablet o smartphone.

A tale riguardo, si rammenta agli associati che per richiedere la registrazione dei contratti preliminari (ovvero delle proposte di acquisto, la cui accettazione determini la conclusione di un contratto preliminare), deve essere utilizzato il modello 69 (Richiesta di registrazione). Per la registrazione è necessario presentare all'ufficio delle entrate:

- la richiesta di registrazione, ossia il modello 69 compilato;
 - almeno due originali dell'atto da registrare o, in alternativa, un originale e una fotocopia;
 - i contrassegni telematici per il pagamento dell'imposta di bollo (ex marca da bollo), con data di emissione non successiva alla data di stipula, da applicare su ogni copia del contratto da registrare.
- L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe;
- fotocopia dei documenti d'identità delle parti del contratto e del richiedente la registrazione, con rispettivi codici fiscali (contenuti nella tessera sanitaria o nella carta d'identità elettronica).

I contratti di locazione devono essere registrati dagli agenti immobiliari obbligatoriamente tramite il servizio telematico, previo accreditamento.



Posso registrare un contratto avvalendomi della pec e della firma digitale senza incontrare i clienti?

Si. Direttamente sollecitata in tal senso, l'Agenzia delle Entrate consente di ricorrere, per tale adempimento, alla firma digitale in quanto giuridicamente equiparabile alla firma autografa, ai sensi di quanto previsto dal Codice dell'Amministrazione Digitale, istituito con il decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, successivamente modificato e integrato prima con il decreto legislativo 22 agosto 2016, n. 179 e poi con il decreto legislativo 13 dicembre 2017, n. 217: la firma digitale attribuisce piena validità legale al documento firmato; garantisce l'identità del sottoscrittore e assicura che il documento non sia stato modificato dopo la sottoscrizione.

Pertanto, occorrerà:

- a) che l'agente immobiliare compili la proposta di acquisto, dopo averne concordato il contenuto con il proponente, e la trasmetta, a mezzo pec, a quest'ultimo;
- b) che il proponente apponga la data e sottoscriva digitalmente la proposta di acquisto, inviandola, a mezzo pec all'agente immobiliare;
- c) che l'agente immobiliare, ricevuta la proposta di acquisto, datata e firmata digitalmente dal proponente, a sua volta, la firmi digitalmente e la trasmetta, sempre a mezzo pec al venditore;
- d) che il venditore vi apponga la data e la sottoscrizione per accettazione con firma digitale e la ritrasmetta all'agente immobiliare.

Ricevuta la proposta di acquisto completa della sottoscrizione per accettazione, l'agente immobiliare dovrà stampare il documento, al quale avrà applicato le marche da bollo di 16 euro ogni 100 righe, recanti una data uguale o precedente a quella di sottoscrizione per accettazione, unitamente al mod. 69 e al mod. F23 quietanzato e alle fotocopie dei documenti d'identità delle parti e codici fiscali, nonché del proprio documento e codice fiscale. Dovrà altresì caricare la proposta di acquisto su supporto magnetico e recarsi, previo appuntamento, presso uno degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, provvisto anche del certificato di autenticità della firma digitale generato





dal sistema, per la registrazione della proposta in quanto non è consentito, al momento, avvalersi dei servizi telematici dell' Agenzia delle Entrate per tale tipologia di registrazione.

Con le medesime modalità dovranno pervenire all' agente immobiliare, da entrambe le parti, sia il modulo di adeguata verifica della clientela (ai fini antiriciclaggio) sia l' informativa sulla privacy (relativamente alla raccolta, tenuta, conservazione e utilizzo dei dati personali), sottoscritta, quest' ultima, per presa visione, che l' agente avrà trasmesso unitamente al modulo di proposta di acquisto, nonché al venditore qualora, sottoscritti da quest' ultimo, non ne sia in possesso già con il conferimento formale dell' incarico.

In caso di privati che non dispongano di firma digitale e pec, ci si può rivolgere ad un' agenzia di posta privata e servizi amministrativi che possa raccogliere le firme digitali a domicilio, sempre che, attesa la situazione di rischio da contagio, svolga al momento tale servizio adottando le dovute precauzioni.

Converrà contattare direttamente l' agenzia di recapiti e convenire con loro le modalità del servizio.

FIMAA ROMA - CONFCOMMERCIO ROMA

Via Marco e Marcelliano, 45 00147 Roma
Tel +39 0668437204. - Fax +39 0668437586
www.fimaaromams.it
fimaa.roma@confcommercioroma.it
www.confcommercioroma.it

