

**AGENZIE IMMOBILIARI****La Fase 2 non sblocca i sopralluoghi in case abitate**

Adriano Lovera - pagina 7

# Agenzie di nuovo aperte Regole rigide per i sopralluoghi

## Visite consentite solo nei locali disabitati che vanno sanificati

Adriano Lovera

Con la Fase 2, iniziata il 4 maggio, hanno riaperto i battenti le agenzie immobiliari. Una possibilità che in teoria dovrebbe riaccendere il motore del settore immobiliare, fortemente fiaccato dai due mesi di stop. Secondo la consulta interassociativa Fiaip-Fimaa-Anama, durante il lockdown non si sono potuti perfezionare circa 65 mila contratti di locazione (tra casa e locali commerciali) e 20 mila atti di compravendita. Ora i "negozi" possono riaprire, ma la ripartenza appare farraginoso e piena di insidie.

**VISITARE I LOCALI**

È davvero possibile recarsi in agenzia, per un privato? E si può accompagnare un potenziale acquirente in visita a una casa in vendita?

Al momento la strada entro cui muoversi è stretta. Nessun problema a svolgere mansioni da ufficio e attività che in fondo si potevano sbrigare da casa, come tenere i contatti con i clienti e pubblicare annunci sui portali. Ma ogni aspetto della professione che preveda il contatto con il pubblico è a rischio.

All'interno dei locali, le agenzie devono seguire il protocollo Governo-parti sociali che regola la riapertura di tutte le attività. Quindi è prevista la necessità di

sanificazione periodiche (non serve una ditta certificata, ma occorre che il personale delle pulizie utilizzi disinfettanti a uso ospedaliero); ci vuole la mascherina se non si può mantenere la distanza di un metro tra i presenti e serve l'accesso scaglionato.

Nei locali sotto i 40 metri quadrati, si entra una persona alla volta, oltre a un massimo di due operatori dell'agenzia. Per superfici superiori, l'accesso va regolamentato prevedendo diversi percorsi di ingresso e uscita.

Il problema principale è che il Dpcm del 26 aprile scorso prevede che i privati possano spostarsi solo per esigenze comprovate di lavoro, motivi di salute o altre urgenze, oltre che per l'attività motoria nei dintorni dell'abitazione. Il caso di una persona che si rechi in agenzia per discutere l'acquisto, la vendita o l'affitto di un'abitazione non rientra tra questa casistica. Qualcuno supera il problema con un'interpretazione secondo cui, se a un'attività è consentito restare aperta, ai relativi clienti è consentito recarvisi. Ma altri ritengono che ciò sia lecito solo in casi specifici.

**SITUAZIONI DI NECESSITÀ**

Alcuni esempi, emersi nel corso di eventi formativi delle associazioni di categoria, potrebbero essere il medico inviato fuori sede a prestare servizio, cui necessiti in fretta un'abitazione. O l'imprenditore che riprende la propria attività, ma abbia bisogno presto di un nuovo spazio, che sia un ufficio o un capannone. Ma sono casi residuali.

**NO SOPRALLUOGHI IN LOCALI ABITATI**

Ancora più problematici i sopralluoghi in abitazioni in vendita, sia per discutere di persona con i proprietari sia per accompagnare po-

tenziali acquirenti. Situazioni, anche queste, che difficilmente rientrano nella definizione di *urgenza*, considerato che in questo periodo è in corso uno stop generalizzato degli sfratti quindi non ci sono famiglie in cerca di casa, spinte dal timore di restare per strada. A fugare i dubbi sul comportamento da tenere, ci ha pensato una risposta scritta del Governo (pubblicata tra le «Domande frequenti-Fase 2») che prescrive: «Le visite degli agenti immobiliari con i clienti, presso le abitazioni da locare o acquistare, potranno avere luogo solo quando queste siano disabitate».

**LA LETTERA AL PREMIER**

Contro questa interpretazione restrittiva si sono subito mosse le tre principali sigle di categoria Fiaip, Fimaa e Anama, che hanno scritto una lettera direttamente al presidente del Consiglio, Giuseppe Conte, chiedendo un ammorbidimento dei criteri. Gli agenti - questa è la proposta - si impegnerebbero a muoversi rispettando tutte le norme del protocollo, più altre precauzioni aggiuntive, come l'uso della mascherina a prescindere dalle distanze, il limite massimo di tre persone dentro gli appartamenti e un congruo intervallo tra una visita e l'altra nel caso di sessioni consecutive. Sembra scartata per questioni di privacy, invece, l'ipotesi di chiedere ai proprietari, che ricevono la visita, di autocertificare la loro buona condizione di salute, dal momento che gli agenti non hanno alcun titolo per raccogliere dati sanitari.

Va aggiunto che la proposta delle associazioni di categoria, non vincolante ma che vale come suggerimento, potrebbe tutt'al più avere effetti sugli associati, ma non per forza su tutti i circa 50 mila agenti

abilitati. Quindi, senza novità normativa da parte del Governo, l'orientamento più sensato è quello di rimandare ogni visita, limitandosi a portare avanti trattative via mail o telefono. E dal punto di vista

commerciale, un ottimo suggerimento è iniziare subito a battere la strada del "virtual tour" a distanza presso gli appartamenti in gestione. Se l'agente è già in possesso di foto di buona qualità dei locali, ormai tante società propongono il

servizio. Ma come rimedio temporaneo basta invitare i proprietari a dare il proprio assenso per una video chiamata con il cellulare, nel caso qualche acquirente interessato volesse dare un'occhiata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LE MISURE PRECAUZIONALI**



**Protocollo e suggerimenti**

Le regole per la ripartenza del settore immobiliare riguardano i locali delle agenzie, le modalità di svolgimento dell'attività, i rapporti con la clientela. Rappresentano un compendio tra le disposizioni contenute nel protocollo condiviso Governo - parti sociali del 14 marzo 2020, aggiornato il 24 aprile 2020 (che deve essere messo a disposizione per la consultazione, a richiesta, da parte dei dipendenti/colaboratori e/o clienti) e i comportamenti che si suggerisce che l'agente immobiliare adotti nell'esercizio della sua attività. Le associazioni di categoria si sono impegnate a far conoscere agli associati le misure previste e incentivarne il massimo rispetto tramite attività online formativa e informativa

