

Coronavirus e edilizia, il committente deve pagare i lavori già eseguiti

10 Aprile 2020

Boccata d'ossigeno in arrivo per l'edilizia. La legge di conversione del decreto "Cura Italia", approvata dal Senato con fiducia, impone ai committenti privati di pagare i lavori già eseguiti e proroga la validità dei titoli abilitativi e dei certificati, ma anche il termine per l'avvio e la conclusione dei lavori.

La norma cerca così di rispondere alle prime difficoltà cui si sono trovati davanti gli operatori del settore a causa delle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria, che in molti casi hanno imposto la sospensione dei lavori o comunque una serie di difficoltà nella prosecuzione delle attività.

Cura Italia, obbligo di pagare le imprese

Nei contratti tra privati, in corso di validità dal 31 gennaio e fino al 31 luglio 2020, il committente è tenuto al pagamento dei lavori eseguiti sino alla data di sospensione dei lavori.

Per contenere il rischio di propagazione dell'epidemia, il Governo ha infatti disposto la **sospensione di una serie di attività**, tra cui rientrano i lavori di costruzione degli edifici residenziali e non residenziali e le opere di completamento e finitura degli edifici. La sospensione ha messo in difficoltà le imprese che, a fronte degli investimenti sostenuti per l'acquisto dei materiali, non sanno quando potranno completare i lavori e recuperare le somme spese.

Coronavirus, proroga di permessi e concessioni

Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni, atti abilitativi e termini di inizio e di ultimazione dei lavori, previsti dall'articolo 15 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, conservano la loro validità per i **90 giorni** successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza.

La proroga vale anche per le segnalazioni certificate di inizio attività (**Scia**), le segnalazioni certificate di **agibilità**, le autorizzazioni paesaggistiche e le autorizzazioni ambientali.

Lo stesso termine si applica anche al ritiro dei titoli abilitativi edilizi rilasciati fino alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza.

I termini valgono infine per l'inizio e la fine dei lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione e per i piani attuativi.

Il maxiemendamento, approvato dal Senato, ha modificato i termini inizialmente previsti dal Decreto legge, che aveva fissato la scadenza al 15 giugno 2020. Tra i certificati che beneficiano della maggiore proroga ci sarà anche il Documento unico di regolarità contributiva (**Durc**).

Coronavirus, responsabilità attenuate per i ritardi nelle consegne

Se le misure di contenimento causano ritardi nella consegna dell'opera o nella prestazione del servizio, bisogna tenere conto della situazione di emergenza prima di accogliere la richiesta di risarcimento del committente o di pretendere il pagamento di una penale.

Prima di determinare la responsabilità dell'impresa ai sensi degli articoli 1218 e 1223 del Codice Civile, bisogna valutare le condizioni in cui si è trovata ad operare.

In molti casi, le imprese, anche se non sono state costrette a **sospendere la propria attività**, hanno incontrato difficoltà nell'approvvigionamento delle materie prime. Anche le restrizioni imposte ai lavoratori non hanno reso facile il raggiungimento dei cantieri ai lavoratori. Condizioni che possono ripercuotersi sui tempi di consegna.

Sembra quindi che non siano state accolte le richieste degli operatori del settore, che avrebbero preferito una esclusione automatica di risarcimenti e penali anziché la predisposizione di uno "**scudo in sede giurisdizionale**" in caso di contenzioso.