



Costruzioni



**CORONA VIRUS:  
PRIME INDICAZIONI  
OPERATIVE PER LE IMPRESE  
EDILI IN DIFFICOLTA'**

## PREMESSA

*Come e quando comunicare al committente - sia pubblico, sia privato - la sospensione dei lavori. Come definire - ed eventualmente integrare - i contratti preliminari di compravendita. Quali indicazioni prudenziali adottare nel cantiere in materia di salute e sicurezza sul lavoro. Come accedere agli ammortizzatori sociali.*

*Sono alcune delle questioni legate ai rischi della diffusione del Coronavirus. In attesa di ulteriori e specifici provvedimenti legislativi da parte del Governo e degli Enti locali, prendendo spunti dalla lettura della stampa specializzata e da alcuni documenti di lavoro che cominciano a circolare abbiamo evidenziato alcune prime parziali risposte operative da fornire alle imprese che operano (in qualità di appaltatori o di subappaltatori), sia nelle cosiddette zone rosse, sia in qualsiasi altra parte d'Italia.*

*In particolare, vengono indicate alcune «misure cautelative» che possono servire per evitare che dall'eventuale sospensione delle attività di impresa, sia per i lavori eseguiti in conto proprio che in appalto, derivino conseguenze negative sia per il rispetto degli impegni contrattualmente previsti, sia per le procedure edilizie.*

## SOSPENSIONE DEI LAVORI

Con riferimento agli aspetti relativi alle procedure edilizie, si suggerisce di:

1. presentare al Comune una comunicazione finalizzata, a seconda dei casi, a:

- rinviare l'inizio dei lavori (se ancora non sono state eseguite opere comprovanti l'effettivo avvio dei lavori)
- sospendere i lavori (attività di cantiere in esecuzione)
- chiedere la modifica dei termini per l'eventuale rateizzazione degli oneri urbanizzazione

2. indicare nella comunicazione i motivi della sospensione (es. impossibilità alle maestranze di iniziare i lavori, accedere al cantiere o comunque difficoltà di accesso, impossibilità di ricevere i materiali necessari per l'approvvigionamento del cantiere, provvedimenti amministrativi anche indiretti che hanno riflesso sull'attività del cantiere ecc.) finalizzati ad ottenere una successiva proroga del termine, da richiedere comunque prima della sua scadenza.

3. inoltrare al Comune una ulteriore comunicazione alla ripresa delle attività, anche perché laddove non vi siano specifici provvedimenti amministrativi dello Stato o degli enti locali la sospensione/proroga dei termini non è da considerarsi come automatica.

## OPERE ESEGUITE PER CONTO DI COMMITTENTE PRIVATO

Laddove i lavori in corso siano stati commissionati da un soggetto privato:

- è necessario comunicare subito la sospensione dei lavori alla direzione lavori e al committente ed eventualmente al subappaltatore/i chiedendone l'annotazione sul diario dei lavori o documento assimilabile (ove esistente).
- Nel caso di subappalto la comunicazione di sospensione dei lavori deve essere effettuata dal subappaltatore nei confronti dell'appaltatore e per conoscenza alla direzione dei lavori e al committente.
- Nella comunicazione occorre indicare:
  - o il periodo di sospensione dei lavori (quanto meno presunto e con riserva di comunicare ulteriori sospensioni sempre dovute a cause non imputabili all'impresa);
  - o la motivazione (vedi scheda precedente).
- La comunicazione deve essere effettuata alternativamente nella forma della PEC, della raccomandata a mano con ricevuta di accettazione, della raccomandata con avviso di ricevimento. In ogni caso è opportuno verificare se nel contratto siano state previste particolari modalità di comunicazione.
- Per il pagamento dei lavori eseguiti sino alla data di sospensione comunicata alla direzione lavori/committente è opportuno verificare l'esistenza di specifiche clausole contrattuali che dispongano al riguardo. In caso di assenza di tali clausole è consigliabile attivare una procedura di accordo tra le parti volta a consentire la liquidazione delle spettanze nei confronti dell'appaltatore/subappaltatore per i lavori eseguiti fino alla data della sospensione.

### **CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA**

Nei contratti preliminari di compravendita di immobili o nelle altre forme precontrattuali ad esse assimilate (es. promesse unilaterali di acquisto) è prevista in genere l'indicazione del termine per la fine dei lavori e la redazione del successivo atto di trasferimento della proprietà, nonché quelle per i pagamenti dei ratei intermedi in conto prezzo.

Nel caso di sospensione dei lavori, come sopra descritto, sarà necessario darne immediata comunicazione al promissario acquirente nelle forme indicate nel contratto o, se non espressamente previste, tramite PEC o raccomandata con avviso di ricevimento al fine di definire, non appena possibile, nuovi termini di adempimento.

### **TERRE E ROCCE DA SCAVO (normativa ambientale)**

Il DPR 120/17 relativo alla disciplina dell'utilizzo delle terre e rocce da scavo prevede, al termine dell'esecuzione delle attività di utilizzo, la presentazione della Dichiarazione di Avvenuto Utilizzo - DAU ai sensi dell'art. 7, indicato nel piano di utilizzo o nella dichiarazione di utilizzo (a seconda della tipologia dell'opera) è ed un termine perentorio, che può essere oggetto di *istanza proroga da presentarsi prima della sua scadenza*.

Per i cantieri non soggetti a VIA – AIA e per quelli soggetti a VIA – AIA con volumi di scavo sino a 6000 mc il termine di proroga ordinario massimo è di 6 mesi ed è accordabile per circostanze “sopravvenute, impreviste o imprevedibili” (art. 21 DPR 120 /17). Si evidenzia che se la proroga non è concessa il materiale è comunque considerato un rifiuto con tutte le relative conseguenze di ordine amministrativo e penale.

## **SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI**

In relazione all'evolversi della situazione epidemiologica, del carattere particolarmente diffusivo dell'epidemia e dell'incremento dei casi, si riportano, di seguito, alcune indicazioni prudenziali relative alla gestione del personale delle imprese.

È opportuno, in questa fase:

1. tenersi costantemente informati sui provvedimenti adottati dalle Istituzioni, ovvero, ad oggi:
  - decreto legge 23 febbraio 2020, n. 6 e D.P.C.M attuativo;
  - ordinanze del ministro della salute d'intesa con il Presidente della Regione Lombardia e della Regione Veneto;
  - ulteriori ordinanze delle Regioni di appartenenza;
  - indicazioni dell'Organizzazione mondiale della sanità, del ministero della Salute e dell'Istituto Superiore di Sanità.
2. informare i lavoratori sulle regole fondamentali di igiene per prevenire le infezioni virali (vedi scheda successiva, documento predisposto dal Ministero della Salute e ISS);
3. predisporre regolamenti interni per il controllo dell'accesso degli esterni nei locali dell'impresa;
4. informare i lavoratori che, nel caso si manifestino sintomi quali febbre, tosse, difficoltà respiratorie, è necessario che contattino il proprio medico curante e, in caso di impossibilità, chiamino il numero 1500 o il numero 112, seguendone le indicazioni.



#CORONAVIRUS

# Dieci regole da seguire:

- 1 Lavati spesso le mani
- 2 Evita il contatto ravvicinato con persone che soffrono di infezioni respiratorie acute
- 3 Non toccarti occhi, naso e bocca con le mani
- 4 Copri bocca e naso se starnutisci o tossisci
- 5 Non prendere farmaci antivirali né antibiotici, a meno che siano prescritti dal medico
- 6 Pulisci le superfici con disinfettanti a base di cloro o alcol
- 7 Usa la mascherina solo se sospetti di essere malato o assisti persone malate
- 8 I prodotti made in China e i pacchi ricevuti dalla Cina non sono pericolosi
- 9 Gli animali da compagnia non diffondono il nuovo coronavirus
- 10 Contatta il numero 1500 se hai febbre o tosse e sei tornato dalla Cina da meno di 14 giorni



## RICORSO AGLI AMMORTIZZATORI SOCIALI

Fermo restando che, nell'ambito dei tavoli istituzionali, sono state rappresentate le istanze del settore al fine di estendere il perimetro di azione degli ammortizzatori sociali anche nei confronti delle unità produttive cantieri operativi oltre le zone rosse, in quanto indirettamente interessate dalle conseguenze epidemiologiche, si ritiene utile segnalare (sulla base delle attuali disposizioni di legge previste dal D.Lgs. 148/15 e smi e dalle prassi in uso presso le Sedi Inps competenti) gli strumenti utilizzabili per far fronte alle sospensioni delle attività lavorative aziendali e dei lavoratori.

A prescindere dai limiti dimensionali, per le unità produttive che insistono nei territori interessati dalle Ordinanze, è possibile fare ricorso alla Cassa integrazione ordinaria *per sospensione dell'attività per ordine di pubblica autorità*, tenuto conto che, per integrare tale causale, le sospensioni non devono essere, come nel caso di specie, imputabili né all'azienda né ai lavoratori.

In tale circostanza, sarà fondamentale che l'azienda, oltre alla consueta relazione descrittiva dell'evento e degli effetti sull'attività in corso, produca anche le attestazioni (Ordinanze) delle competenti autorità comprovanti la natura dell'evento.

In attesa di ulteriori indicazioni, anche normative, in merito, è stato richiesto alle Istituzioni competenti che tale causale possa essere utilizzata anche nelle ipotesi in cui l'unità produttiva sia dislocata in una zona diversa rispetto a quelle indicate dall'ordinanza, a condizione però che i lavoratori impegnati in quella unità produttiva, in virtù della loro residenza o domiciliazione in uno dei comuni interessati dal provvedimento della pubblica autorità, siano impossibilitati a raggiungere il cantiere, causandone la sospensione dell'attività.

### **RICORSO AGLI AMMORTIZZATORI SOCIALI (segue)**

Laddove tale istanza fosse accolta, la relazione dovrà contenere anche una indicazione in merito alla fase di lavoro in corso e la correlazione dei lavoratori a quella determinata fase di lavoro.

Ulteriore richiesta di integrazione riguarda anche l'ipotesi di fruizione della cassa integrazione per sospensione dei lavori da parte di impresa che abbia rapporti contrattuali con altra impresa sospesa in virtù delle disposizioni vigenti (ad esempio fase lavorativa subappaltata a impresa della c.d. zona rossa).

Nel caso in cui gli effetti sospensivi delle attività lavorative a seguito delle Ordinanze dovessero perdurare, sarà inoltre ipotizzabile, per le imprese con limiti dimensionali sopra i 15 dipendenti, richiedere la Cigs per crisi per evento improvviso ed imprevisto.

In tal caso, l'impresa dovrà rappresentare l'imprevedibilità dell'evento, la rapidità con la quale l'evento ha prodotto gli effetti negativi sull'attività e la completa autonomia dell'evento rispetto alle politiche di gestione aziendale. Resta inteso che tale strumento sarà utilizzabile previo preventivo confronto, con l'assistenza dell'Associazione territoriale, presso le Divisioni competenti del Ministero del Lavoro.

Riguardo alle assenze dei lavoratori sul posto di lavoro, si ricorda che, allo stato, risultano giustificate solo quelle riconducibili alle fattispecie richiamate nelle disposizioni legislative in materia specifica, la messa in quarantena e la malattia.

## ESECUZIONE DEI CONTRATTI DI OPERE PUBBLICHE

### 1) Cantieri pubblici nella cd “zona rossa”;

I cantieri potrebbero essere sospesi dai Comuni, ai sensi dell’art. 1, lettere n) e o) del DL 23/2020. In ogni caso, ove così non fosse, e laddove le misure di emergenza adottate dal Comune dovessero influire negativamente sulla regolare esecuzione dei lavori, l’impresa, al fine di evitare l’addebito di eventuali penali per la maggiore durata dell’esecuzione dei lavori, può sollecitare l’adozione di un provvedimento di sospensione, anche parziale, da parte della stazione appaltante, ex art. 107 del Codice dei Contratti. Verosimilmente, dovrebbe trattarsi di una sospensione di competenza del RUP, per ragioni di necessità o di pubblico interesse.

### 2) Cantieri nelle aree diverse alla cd “zona rossa” e/o limitrofi alla stessa;

In presenza di cantieri in zona diversa da quella “rossa” e/o limitrofi che, in ragione delle misure adottate nei Comuni della zona “rossa”, dovessero subire comprovati effettivi negativi sulla regolare esecuzione dei lavori (ad esempio, per il coinvolgimento di personale dipendente residente nelle aree dei comuni rientranti nella zona “rossa”, o anche l’avvalersi di subappaltatori, fornitori ricadenti nella medesima zona) l’impresa, al fine di evitare l’addebito di eventuali penali per la maggiore durata dell’esecuzione dei lavori, può sollecitare l’adozione di un provvedimento di sospensione, anche parziale, dei lavori da parte della stazione appaltante, ex art. 107 del Codice dei Contratti. Verosimilmente, dovrebbe trattarsi di una sospensione di competenza del RUP, per ragioni di necessità o di pubblico interesse.

Resta inteso che, sia nell’ipotesi di cui al punto 1) sia in quella di cui al punto 2), in caso di mancata sospensione dei lavori e di comprovato danno a ciò riconducibile, l’impresa avrà cura di iscrivere tempestivamente riserva nel primo atto contabile utile.