



BEGHINI & CORAZZA
studio legale associato

COVID-19

“Appalti privati:

*uno sguardo di insieme tra inadempimento
della prestazione e termini per la realizzazione
dei lavori”*

ATTENZIONE : Il presente documento ha un contenuto di carattere generale ed ha lo scopo di fornire al lettore le informazioni più rilevanti degli argomenti che si vanno a trattare, pertanto non può sostituirsi ad una consulenza o parere legale specifico.

Piazza R. Simoni, 31 • 37122 Verona
Tel. +39 045 803 5676 • Fax +39 045 835 6003
info@studiobeghnicorazza.it • www.studiobeghnicorazza.it

Come già segnalato nel nostro articolo del 13 maggio 2020 – [qui](#) consultabile – a seguito della sospensione delle attività per il contenimento della diffusione del Covid-19 sono sorte diverse criticità in ambito contrattuale legate sia all'impossibilità (temporanea o definitiva) di rendere una data prestazione che ad una sopravvenuta eccessiva onerosità della stessa.

Con specifico riferimento al contratto d'appalto le più comuni problematiche riscontrate in questo periodo sono state:

- **ritardi nell'esecuzione** dell'opera da parte dell'appaltatore derivanti dalla **necessità di rispettare le misure in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro** e/o dalla **difficoltà di approvvigionamento** di materiali necessari per il compimento dell'opera;
- **ritardi del committente nell'esecuzione del collaudo** o nella conclusione delle verifiche già iniziate;
- **aumento del costo dei materiali e della manodopera** causato da circostanze imprevedibili, quali è certamente l'epidemia da Covid-19;
- **il venir meno dell'interesse del committente** a vedere completata l'opera, ad esempio perché la stessa era stata pensata per un particolare evento che a causa dell'emergenza è stato annullato.

Con l'intento di risolvere <quanto meno in parte> dette problematiche con Legge n. 27/2020 di conversione del *Decreto Cura Italia* il legislatore è intervenuto con importanti modifiche sia sull'efficacia della documentazione amministrativa ⁽¹⁾ che sui termini di realizzazione e pagamento dei lavori edili ⁽²⁾.

Con riferimento alla **documentazione amministrativa** il legislatore ha previsto una proroga di 90 giorni decorrenti dalla cessazione dello stato di emergenza (ad oggi previsto per il 31 luglio 2020) dell'efficacia di tutta la documentazione amministrativa in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020: dunque, saranno **validi fino al 29 ottobre 2020 tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi (tra cui SCIA e Segnalazioni Certificate di Agibilità)** ed entro la stessa data sarà consentito il **ritiro dei titoli abilitativi**.

⁽¹⁾ Si vedano in particolare i commi 2 e 2-bis dell'art. 103 L. 27 del 24 aprile 2020 "2. *Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, compresi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza. La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche alle segnalazioni certificate di inizio attività, alle segnalazioni certificate di agibilità, nonché alle autorizzazioni paesaggistiche e alle autorizzazioni ambientali comunque denominate. Il medesimo termine si applica anche al ritiro dei titoli abilitativi edilizi comunque denominati rilasciati fino alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza.*

2-bis. *Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, sono prorogati di novanta giorni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.*"

⁽²⁾ Art. 103, comma 2-ter, L. 27 del 24 aprile 2020 "Nei contratti tra privati, in corso di validità dal 31 gennaio 2020 e fino al 31 luglio 2020, aventi ad oggetto l'esecuzione di lavori edili di qualsiasi natura, i termini di inizio e fine lavori si intendono prorogati per un periodo pari alla durata della proroga di cui al comma 2. In deroga ad ogni diversa previsione contrattuale, il committente è tenuto al pagamento dei lavori eseguiti sino alla data di sospensione dei lavori."

Con riferimento ai **contratti di appalto aventi ad oggetto lavori edili di qualsiasi natura** in corso di validità dal 31 gennaio 2020 e fino al 31 luglio 2020 il legislatore è intervenuto prevedendo:

- la **proroga** di 90 giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza **dei termini di inizio e fine lavori contrattualmente previsti**;
- **l'obbligo per il committente di pagare i lavori già eseguiti** alla data di sospensione dei lavori disposta nell'ambito dei provvedimenti anti-contagio emessi dal Governo.

È chiaro che una norma di tale calibro ha posto numerosi dubbi interpretativi ed applicativi ad oggi ancora irrisolti. Invero, anche se in linea teorica **la proroga di 90 giorni per l'inizio e fine lavori dovrebbe considerarsi fino al prossimo 29 ottobre 2020**, non è chiaro come si potrebbe applicare ai contratti privi di data di inizio/fine lavori e nell'eventualità in cui la durata del periodo emergenziale venisse prorogata.

Per quanto riguarda invece **l'obbligo del Committente di pagare i lavori già eseguiti alla data di sospensione** degli stessi, il legislatore ha introdotto una norma che deroga e supera la previsione contrattuale delle parti, riconoscendo **all'appaltatore il diritto di poter chiedere il pagamento dei lavori eseguiti a prescindere da quanto pattuito** nel contratto ed in generale dal raggiungimento dello stato di avanzamento lavori (SAL) concordato.

Questa previsione se da un lato ha il vantaggio di offrire liquidità all'*Appaltatore* per consentirgli di rialzarsi dal periodo emergenziale, dall'altro ha lo svantaggio di obbligare il *Committente* ad effettuare un pagamento in un momento ben diverso da quello effettivamente pianificato in sede contrattuale ed in cui a propria volta ha subito i contraccolpi negativi del *lockdown* con una evidente incidenza sull'equilibrio contrattuale.

Detta disposizione **si applica ai soli contratti "tra privati"**, con l'esclusione degli appalti pubblici per i quali operano altre disposizioni specifiche.

Pertanto, sia che si ragioni dal punto di vista del *Committente* sia da quello dell'*Appaltatore* l'interpretazione e l'esecuzione del contratto dovrà avvenire secondo il principio di buona fede a tutela dei contrapposti interessi.



NEL DARE ESECUZIONE AI CONTRATTI IN CORSO EVITANDO INADEMPIMENTI, PENALI O SQUILIBRI TRA LE PARTI SI CONSIGLIA DI :

- *riesaminare accuratamente il contenuto dei contratti di appalto in corso in punto di modalità e termini di adempimento;*
- *verificare l'oggetto dell'appalto e se rientra tra quelli di opere edili di qualsiasi natura valutare la proroga dei termini di inizio/fine lavori e la riscuotibilità del compenso per lavori eseguiti;*
- *revisionare il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) per quantificare gli eventuali maggiori oneri e costi della sicurezza;*
- *adeguare il corrispettivo dell'appalto sia per gli eventuali maggiori costi e oneri della sicurezza, sia per l'eventuale aumento dei costi per materie prime.*