

Roma, 16 Marzo 2020

Lavori in edilizia ed emergenza da Covid-19. Sospensione lavori e proroga titoli edilizi.

Considerato il momento di emergenza si intende, con la presente comunicazione, fornire alcune precisazioni e suggerimenti relativi ai comportamenti da adottare per quanto attiene ad eventuali sospensioni dei lavori in edilizia derivanti dall'attuale emergenza epidemiologica.

Si ritiene opportuno evidenziare che nessun specifico provvedimento ha finora disposto la sospensione d'ufficio dei lavori di costruzione.

Pertanto, per gli immobili in corso di costruzione, si possono verificare le ipotesi di rinviare i lavori e di sospendere gli stessi per differenti cause (difficoltà di mobilità dei lavoratori per le restrizioni in atto, mancato reperimento dei materiali, ecc.).

In tal caso, la Cooperativa di abitazione dovrà contattare l'impresa esecutrice dei lavori e la Direzione Lavori per accertare tali cause e disporre se necessario il rinvio o la sospensione a seconda delle fattispecie. Nella comunicazione, che sarà effettuata a mezzo PEC o con raccomandata con avviso di ricevimento o anche consegnata a mano e firmata per accettazione, dovrà essere indicato il periodo del rinvio o della sospensione, che decorrono non prima del 9 marzo 2020 fino alla cessata emergenza sanitaria, nonché i motivi posti a fondamento del differimento.

In merito al rapporto con i soci prenotatari degli alloggi, la Cooperativa dovrà comunicare agli stessi le circostanze che comportano la modifica dei termini per la stipula dei rogiti definitivi di assegnazione, per i pagamenti e per l'ultimazione dei lavori.

Si fa presente che molte Amministrazioni comunali, a seguito dei DPCM 8-3-2020, 9-3-2020 e 11-3-2020, recanti misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, hanno precisato che qualora il committente, come il caso delle Cooperative di abitanti, e il Direttore Lavori dispongano il rinvio o la sospensione dei lavori, ciò costituisce fattispecie di proroga dei titoli edilizi da comunicare al Comune, in quanto "fatto sopravvenuto" ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia) estraneo alla volontà del permesso di costruire o di qualsivoglia altro titolo edilizio.

Naturalmente, la proroga è accordata per il periodo che intercorre tra il giorno dell'avvenuto rinvio o sospensione dei lavori disposti dal committente e Direttore Lavori, non prima del 9 marzo 2020, fino al giorno della cessata emergenza epidemiologica disposta dalle Autorità competenti.

Infine, si intende precisare che per la ripresa dell'attività, sarà necessario presentare al Comune competente una ulteriore comunicazione in tal senso.

L'occasione è gradita per inviare cordiali saluti.

La Presidente
Rossana Zaccaria



(Nota elaborata da Confcooperative Habitat che ringraziamo per la collaborazione)