

News tecnica n. 20

5 giugno 2020

Durc valido sino al 15 giugno 2020

I Documenti unici di regolarità contributiva (Durc) sono validi fino al 15 giugno 2020.

Il chiarimento è arrivato con una **nota** dell'Ispettorato nazionale del Lavoro. L'ispettorato ha spiegato che, in base all'articolo 81 del Decreto Rilancio (**DL 34/2020**), i documenti attestanti la regolarità contributiva che nel campo "scadenza validità" riportano una data compresa tra il 31 gennaio 2020 e il 15 aprile 2020, conservano la loro **validità** fino al 15 giugno 2020. La norma riprende quanto inizialmente stabilito con il Decreto "Cura Italia" (**DL 18/2020**), che ha stabilito la **proroga della validità** di una serie di certificati.

Qualche dubbio è sorto perché, con la conversione in legge del Decreto "Cura Italia" è stato stabilito che "tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, compresi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, 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".

Gli addetti ai lavori si sono chiesti se tra questi certificati non ci fosse anche il Durc. In questo caso, la validità sarebbe stata prorogata a fine ottobre 2020 anziché a metà giugno.

L'Ispettorato ha però chiarito che per il Durc resta valido il termine del 15 giugno 2020 inizialmente deciso. Da *Edilportale*.



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Sommario:

- ◆ Durc valido sino al 15 giugno 2020
- ◆ Nella Fase 3 c'è grande richiesta di case al mare
- ◆ Sospensione delle rate del mutuo prima casa
- ◆ Nei condomini via alle assemblee in presenza
- ◆ Sentenza della Cassazione: se un immobile è senza agibilità il contratto di locazione è salvo
- ◆ CdS ha espresso parere sullo schema di contratto per affidamento di progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche

Nella fase 3 c'è richiesta di case al mare

Arriva l'estate, l'Italia pian piano si apre e scopriamo un mondo tutto nuovo. Anche nelle vacanze. Come in un tuffo che ci porta indietro di 50 anni, ecco che torna di moda la "villeggiatura", termine che era diventato ormai desueto, soppiantato dagli "smart weekend" in posti sempre diversi e dai viaggi esotici. Ora invece la vera caccia è quella alle case al mare o in località da cui si possa raggiungere agevolmente il mare, con locazioni lunghe, preferibilmente per tutta la stagione. E se c'è un dato sicuro in questo caos del Covid-19 è che gli affitti di seconde case puntano verso l'alto, con una domanda già elevata e canoni in rialzo, in alcune zone, anche del 30 per cento. E le proiezioni sono di una successiva ricerca di seconde case da comprare. Le richieste di affitto per case sul litorale tirrenico dal Circeo all'Argentario sono triplicate, dicono gli addetti ai lavori. I romani si sono buttati a capofitto su agenzie immobiliari e siti di affitti e le ville con piscina sono state prese d'assalto, magari con l'idea di dividerle tra più famiglie. Dicono dall'agenzia Gabetti di Porto Santo Stefano: «Difficile far fronte alle tante domande, anche perché i proprietari delle ville, che di solito andavano all'estero in luglio e agosto e affittavano le proprie case, ora hanno ovviamente deciso di non metterle sul mercato, perché ci an-



Sospensione delle rate del mutuo prima casa

Sospensione mutui prima casa con il silenzio assenso della Consap. Campo di applicazione esteso anche ai piccoli imprenditori e richieste fino al 9 gennaio 2021 anche per i mutui in essere da meno di un anno. E fondo Gasparini dotato di nuova liquidità. Il tema della sospensione delle rate per i mutui prima casa ha subito nuovi aggiornamenti introdotti nel decreto Liquidità (dl 23/20) nel passaggio alla Camera. Ora il testo è all'esame della commissione bilancio del Senato con la necessità di convertirlo entro l'8 giugno e dunque difficilmente subirà ulteriori modifiche o variazioni, tanto è vero che già oggi in commissione si voteranno gli emendamenti e si porterà in aula il testo senza mandato al relatore con la possibilità di un voto già nella giornata di oggi o al più tardi domani.

Sul tema dello stop alle rate dei mutui prima casa per chi è in difficoltà lavorativa, il decreto dunque riaggiorna tempi e procedure.

In particolare fino al 31 dicembre 2020, a fronte delle domande di sospensione pervenute alla banca a partire dal 28 marzo 2020 a valere sul Fondo e delle quali la banca ha verificato la completezza e la regolarità formale, l'istituto di credito è tenuto ad avviare la sospensione dalla prima rata in scadenza successiva alla data di presentazione della domanda.

Il gestore del Fondo, Consap, ricevuta dalla banca la domanda di sospensione, accerta la sussistenza dei presupposti e comunica alla banca, entro 20 giorni, l'esito dell'istruttoria. Decorso inutilmente tale termine, la domanda si ritiene comunque accolta. Quindi il silenzio di Consap vale assenso all'istanza. In caso di esito negativo dell'istruttoria comunicato dal gestore, la banca può riavviare l'ammortamento del mutuo a partire dalla prima rata in scadenza successiva alla data di presentazione della domanda. Per snellire la procedura l'istituto di credito è tenuto ad avviare la sospensione della prima rata. Inoltre la banca deve procedere alla sospensione dalla prima rata in scadenza successiva alla data di presentazione della domanda, dopo averne accertato la completezza e regolarità formale. Fino al 9 gennaio 2021, in deroga alle regole di funzionamento del Fondo stesso, la sospensione si applica anche ai mutui in ammortamento da meno di un anno. I benefici del fondo, infine sono stati allargati, applicandoli anche agli imprenditori individuali e piccoli imprenditori secondo le regole dell'articolo 2083 del codice civile. Banca d'Italia ricorda intanto che fino al 15 maggio sono state presentate circa 134 mila domande di accesso al Fondo, per un controvalore di mutui pari a circa 12 miliardi di euro. «L'adesione a questa misura», si legge in una nota dell'istituto, «appare in decisa accelerazione: nella prima metà di maggio si stima che siano pervenute oltre la metà delle domande complessive». Da *Italia Oggi*.



Nei condomini via alle assemblee in presenza

Riprendono le riunioni condominiali in presenza, che dovranno rispettare tutte le regole sul distanziamento per prevenire il rischio di contagio. Il chiarimento è arrivato con le **Faq** della presidenza del Consiglio dei Ministri sulla Fase 2.

Resta aperto qualche margine di dubbio sulle responsabilità dell'amministratore, che potrebbe essere chiamato a rispondere delle misure di sicurezza adottate, ma anche sulla validità delle assemblee svolte online.

Cero è che questo nuovo via libera potrebbe finalmente rimettere in moto la macchina dei lavori di riqualificazione energetica, ristrutturazione e messa in sicurezza degli edifici.

Coronavirus, l'emergenza e assemblee condominiali

Nella fase dell'**emergenza** sono stati vietati tutti gli assembramenti in luoghi pubblici e privati e, di conseguenza, sono state sospese le amministrazioni di condominio in presenza, ma consentite solo quelle **online da remoto**. Di fatto, in molti condomini le assemblee si sono bloccate perché, a causa di deficit tecnologici e carenze nella connessione di rete, non tutti avrebbero avuto la possibilità di partecipare.

L'amministratore, che ha il compito di convocare l'assemblea, avrebbe dovuto preventivamente verificare le competenze e le tecnologie a disposizione dei partecipanti, esponendosi anche al rischio di impugnativa per eventuali irregolarità nella convocazione e nello svolgimento.

Fase 2, ripartono le assemblee di condominio

A fronte di una serie di dubbi degli addetti ai lavori, il Governo ha spiegato che le **assemblee condominiali in presenza** sono consentite a condizione che siano organizzate in locali o spazi adeguati, eventualmente anche all'aperto, che assicurino il mantenimento continuativo della **distanza di sicurezza interpersonale** di almeno un metro fra tutti i partecipanti.

In condomini particolarmente grandi, il rispetto di queste condizioni potrebbe risultare difficile. Le assemblee dovrebbero svolgersi in ambienti particolarmente grandi. In alternativa, si potrebbe scegliere di riunirsi all'aperto, opzione agevolata dalla bella stagione.

C'è poi da considerare l'aspetto delle **responsabilità** sul rispetto dei protocolli di sicurezza. Non è chiaro se questa possa ricadere sull'amministratore di condominio.

Condominio, legittime le assemblee online

Le faq specificano che resta ferma la possibilità di svolgimento delle assemblee condominiali da remoto, in quanto **compatibile** con le specifiche normative vigenti in materia di **convocazioni e deliberazioni**.

Questa sembrerebbe la scelta ideale, perché metterebbe tutti al riparo da eventuali rischi e responsabilità. Resterebbero però gli ostacoli di competenze e tecnologia, a causa dei quali parecchi condòmini potrebbero risultare esclusi.

Ma, in base all'articolo 1136 del Codice Civile, l'assemblea è valida solo se tutti i condòmini sono stati **regolarmente convocati**.

Se un condòmino non dispone di accesso a internet o presenta altre difficoltà che gli impediscono di partecipare all'assemblea da remoto, la sua convocazione potrebbe non essere regolare. Da *Edilportale*.



Sentenza della Cassazione: se un immobile è senza agibilità il contratto di locazione è salvo

La mancanza del certificato di agibilità dell'immobile non è causa di risoluzione del contratto di locazione a uso non abitativo. In questi casi grava infatti sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che vi si intende esercitare, ivi incluso il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative. Lo ha stabilito la terza sezione civile della Corte di cassazione nella recente sentenza n. 9670 dello scorso 26 maggio 2020, pronunciandosi su una questione che ricorre spesso nella pratica e che presenta varie sfaccettature.

Il caso concreto. Nella specie l'esercente di un'attività di lavanderia aveva citato in giudizio la società che gli aveva locato un immobile a uso commerciale per ottenere la risoluzione del contratto a causa della mancata consegna del certificato di agibilità e per il fatto che i locali in questione risultavano inutilizzabili per la presenza di consistenti problemi di umidità. Il tribunale aveva rigettato la domanda di risoluzione, ritenendo che l'agibilità fosse un'autorizzazione amministrativa che avrebbe dovuto essere richiesta dal conduttore, in quanto necessaria allo svolgimento della sua attività. La sentenza era stata prontamente appellata, ma anche il giudice di secondo grado aveva ritenuto che il certificato in questione rientrasse tra i titoli autorizzativi connessi all'esercizio dell'attività che era onere del conduttore richiedere, a meno che il locatore non avesse assunto specificamente tale obbligo nel contratto.

Di qui il ricorso in Cassazione, nel quale il conduttore contestava la violazione o falsa applicazione di norme di diritto e nello specifico dell'art. 24 del dpr n. 380/2001 e dell'art. 1578 c.c..

Infatti laddove al momento della consegna il bene locato presenti vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto, a meno che si tratti di vizi conosciuti o facilmente conoscibili (ma nella specie, aveva sottolineato il ricorrente, nessuna disposizione menzionava la mancanza del certificato di agibilità, pur essendo manifesta la destinazione dei locali). Sempre secondo il ricorrente, doveva inoltre tenersi conto anche di quell'articolo del contratto di locazione nel quale il locatore dichiarava che i beni locati erano in regola con tutte le normative di legge, avendo chiesto regolare autorizzazione in condono edilizio, in quanto ciò avrebbe comportato l'assunzione di una garanzia in ordine alla destinazione e all'utilizzo dell'immobile. L'agibilità dell'immobile. Il dpr n. 308/2001, Testo unico in materia edilizia, all'art. 24, come modificato dal successivo dlgs n. 222/2016, dispone che per gli immobili edificati successivamente al 30 giugno 2003 la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità debbano essere attestati mediante segnalazione certificata. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività o i loro successori o aventi causa è quindi tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, qualora si tratti di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, oppure interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di agibilità. La mancata presentazione della segnalazione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

Cosa succede al contratto di locazione se manca l'agibilità? Nella recentissima sentenza n. 9670/2020 la Suprema corte, rigettando il ricorso del conduttore e confermando quindi la sentenza di merito, ha richiamato un precedente (Cass. civ., sez. III, 25 gennaio 2011, n. 1735) secondo il quale nei contratti di locazione relativi a immobili destinati a uso non abitativo grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che il medesimo intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative.

Di conseguenza, qualora il conduttore non riesca a ottenerle, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore. Questo principio è stato confermato anche da altre decisioni nel corso degli ultimi anni (si vedano Cass. civ. sez. III, 14 agosto 2014, n. 17986 e Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2018, n. 14731) e può dirsi ormai prevalente rispetto all'opposto principio dell'imputabilità al locatore dell'inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione del contratto ex art. 1578 c.c. (pure sostenuto, da ultimo, in Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2011, n. 12286). La destinazione particolare dell'immobile, sempre secondo la giurisprudenza di legittimità, diventa comunque rilevante nel caso in cui le condizioni dell'immobile abbiano formato oggetto di specifica pattuizione tra le parti, ovvero quando il locatore si sia obbligato a garantire che il bene potesse essere effettivamente destinato all'attività svolta dal conduttore. Nella recentissima sentenza n. 9670/2020 la Suprema corte, mostrando consapevolezza della questione, ha tuttavia sottolineato come nel caso di specie non fosse stato neppure dedotto dal ricorrente che la certificazione non fosse stata rilasciata a cause delle caratteristiche proprie del bene locato, atteso che il medesimo aveva lamentato solo il fatto che il certificato di agibilità non gli fosse stato consegnato dal locatore. Da *Italia Oggi*.

CdS ha espresso parere sullo schema di contratto per affidamento di progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche



Il Consiglio di Stato ha espresso il **Parere 28/04/2020, n. 823** sullo “*Schema di contratto standard per l'affidamento della progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche a diretto utilizzo della pubblica amministrazione da realizzare in partenariato pubblico-privato*” predisposto dal **Ministero dell'Economia e delle Finanze**.

Con il parere espresso dal Consiglio di Stato viene, di fatto, stoppato lo schema predisposto dal Ministero che avrebbe dovuto attuare la disciplina di cui alla Parte IV del Codice dei contratti per il fatto stesso che lo schema avrebbe dovuto essere predisposto dall'ANAC e non dal Ministero ed, in effetti, nella specifica materia dei contratti pubblici preordinati alla realizzazione di opere pubbliche, in base al codice di settore, esiste una disciplina normativa di rango primario che regola in modo puntuale, tra i tanti profili, anche quello dell'adozione di linee guida e contratti tipo, e che demanda tale compito, con l'articolo 213, comma 2 del Codice dei contratti, all'ANAC; in base al citato comma 2 “*L'ANAC, attraverso linee guida, bandi-tipo, capitolati-tipo, contratti-tipo ed altri strumenti di regolazione flessibile, comunque denominati, garantisce la promozione dell'efficienza, della qualità dell'attività delle stazioni appaltanti, cui fornisce supporto anche facilitando lo scambio di informazioni e la omogeneità dei procedimenti amministrativi e favorisce lo sviluppo delle migliori pratiche*”. Tra l'altro nel parer del Consiglio di Stato è, anche, affermato che “*Detto in modo più chiaro, se l'intenzione delle Autorità richiedenti è quella di dar vita ad un contratto-tipo ex art. 213, comma 2, Codice dei contratti pubblici - con le relative implicazioni sotto un profilo giuridico - sarà necessario che lo schema di contratto, ora in esame, venga adottato dall'ANAC nel rispetto delle regole applicabili a tale Autorità e non può essere oggetto di solitaria approvazione da parte del Ministero richiedente. Solo l'ANAC, infatti, in questo contesto ordinamentale ha attribuito dalla legge il compito di assicurare la “omogeneità dei procedimenti amministrativi” e di favorire “lo sviluppo delle migliori pratiche” (art. 213, comma 2, Codice); se tali compiti fossero demandati alle singole amministrazioni, infatti, verrebbe in radice frustrata la possibilità di assicurare l'omogeneità dei procedimenti*”.

Il Consiglio di Stato, nel proprio parere, boccia, in pratica, lo schema di contratto standard per l'affidamento della progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche a diretto utilizzo della pubblica amministrazione da realizzare in partenariato pubblico-privato, con annessa “Guida alla redazione”; ricordiamo che sia lo schema che la Guida sono state oggetto di due consultazioni pubbliche, la prima del mese di febbraio 2015, la seconda del mese di settembre 2018 principalmente in merito alla competenza a emanare l'atto. Da *Lavoripubblici*.