Ordinanza n. …76… del 23 maggio 2019

Disposizioni in materia di spese per le attività professionali di competenza degli amministratori di condominio e le spese di funzionamento dei consorzi appositamente costituiti tra proprietari. Modifiche alle Ordinanze del Commissario straordinario n. 8 del 14 dicembre 2016 e n. 19 del 7 aprile 2017.

Il Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori dei Comuni delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dall'evento sismico del 24 agosto 2016, prof Piero Farabollini, nominato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 31 dicembre 2018, ai sensi dell'art. 11 della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto il decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 244 del 18 ottobre 2016, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 294 del 17 dicembre 2016, modificato e integrato dal decreto legge 9 febbraio 2017, n. 8, e in particolare:

- l'art. 2, comma 1, lettera b), il quale prevede che il Commissario straordinario coordina gli interventi di ricostruzione e riparazione degli immobili privati di cui al Titolo II, Capo I del medesimo decreto, sovraintendendo all'attività dei Vice Commissari di concessione ed erogazione dei relativi contributi e vigilando sulla fase attuativa degli stessi; l'articolo 2, comma 2, il quale prevede che il Commissario straordinario provvede anche a mezzo di ordinanze, nel rispetto della Costituzione, dei principi generali dell'ordinamento giuridico e delle norme dell'ordinamento europeo;

- l'art. 2, comma 2, il quale prevede che il Commissario straordinario provvede anche a mezzo di ordinanze, nel rispetto della Costituzione, dei principi generali dell'ordinamento giuridico e delle norme dell'ordinamento europeo;

- l'art. 5, comma 1, lettera f), il quale prevede che ai fini del riconoscimento dei contributi nell'ambito dei territori interessati dagli eventi sismici il Commissario straordinario, con provvedimenti adottati ai sensi dell'art. 2, comma 2, provvede a stabilire i parametri per la determinazione del costo degli interventi ed i costi parametrici;

- l'art. 3, comma 3, il quale prevede che gli Uffici speciali per la ricostruzione, fra l'altro, curano l'istruttoria per il rilascio delle concessioni di contributi e tutti gli altri adempimenti relativi alla ricostruzione privata;

- l'art. 5, comma 1, lettera a), n. 2), il quale prevede che il Commissario straordinario, con provvedimenti adottati ai sensi dell'art. 2, comma 2, provvede a individuare i contenuti del processo di ricostruzione e ripristino del patrimonio danneggiato, e fra questi gli interventi di ripristino con miglioramento sismico o ricostruzione puntuale con adeguamento sismico delle abitazioni e attività produttive danneggiate o distrutte che presentano danni gravi;

- l'art. 5, comma 2, lettera a), il quale prevede che il Commissario straordinario, con provvedimenti adottati ai sensi del precitato art. 2, comma 2, in coerenza con i criteri stabiliti nel decreto stesso, provvede all'erogazione dei contributi, sulla base dei danni effettivamente verificatisi, fino al 100% delle spese occorrenti, per far fronte, fra l'altro, agli interventi di riparazione, ripristino o ricostruzione degli immobili ad uso abitativo distrutti o danneggiati, in relazione al danno effettivamente subito;

- l'art. 6, comma 1, il quale stabilisce l'entità dei contributi che possono essere previsti per gli interventi di ricostruzione o di recupero degli immobili privati distrutti o danneggiati dalla crisi sismica;

- l'art. 6, comma 7, il quale prevede, fra l'altro, che il Commissario straordinario provvede a predisporre d'intesa con i Vice Commissari un prezzario unico interregionale sulla base del quale gli interessati provvederanno a redigere i computi metrici estimativi allegati alle domande di contributo;

- l'art. 6 comma 8, che stabilisce le spese ammissibili a finanziamento e tra queste "*le spese per le attività professionali svolte dagli amministratori di condominio e le spese di funzionamento dei consorzi appositamente costituiti tra proprietari per gestire interventi unitari*".

- l'art. 12, comma 6, il quale prevede fra l'altro che, con provvedimenti adottati ai sensi dell'art. 2, comma 2, sono definiti modalità e termini per la presentazione delle domande di concessione dei contributi e per l'istruttoria delle relative pratiche, e che nei medesimi provvedimenti possono essere altresì indicati ulteriori documenti e informazioni da produrre in allegato all'istanza di contributo, anche in relazione alle diverse tipologie degli

- l'art. 30, comma 6, il quale prevede per gli operatori economici interessati a partecipare, a qualunque titolo e per qualsiasi attività, agli interventi di ricostruzione l'obbligo di iscrizione in un apposito elenco, tenuto dalla Struttura di missione istituita presso il Ministero dell'interno a norma del comma 1 del medesimo art. 30 e denominato Anagrafe antimafia degli esecutori;

- l'art. 34, comma 5, il quale prevede la possibilità di riconoscere un ulteriore contributo "*nella misura massima del 2 per cento, per le attività professionali di competenza degli amministratori di condominio e per il funzionamento dei consorzi appositamente istituiti dai proprietari per gestire interventi unitari*".

- l'art. 34, comma 7, il quale prevede che, per gli interventi di ricostruzione privata, con provvedimenti adottati ai sensi dell'art. 2, comma 2, sono stabiliti i criteri finalizzati ad evitare concentrazioni di incarichi professionali che non trovino giustificazione in ragioni di organizzazione tecnico-professionale;

Vista l'ordinanza del Commissario straordinario n. 4 del 17 novembre 2016, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 278 del 28 novembre 2016, con la quale è stata dettata la disciplina di dettaglio per l'avvio degli interventi di ricostruzione immediata sugli immobili che hanno riportato danni lievi, e in particolare l'art. 4, comma 2, che ha fatto rinvio a quanto stabilito dall'art. 8, comma 4, del decreto-legge n. 189 del 2016 quanto a termini e modalità di richiesta e concessione dei contributi per i detti interventi;

Vista l'ordinanza del Commissario straordinario n. 8 del 14 dicembre 2016, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 295 del 19 dicembre 2016, con la quale, a integrazione della precedente ordinanza n. 4, sono stati individuati i criteri e i costi parametrici per l'erogazione dei contributi per gli interventi di ricostruzione immediata eseguiti sugli immobili con danni lievi;

Vista l'ordinanza n. 7 del 14 dicembre 2016, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 295 del 19 dicembre 2016, con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 6, comma 7, del decreto-legge n. 189 del 2016, il Prezzario unico da utilizzare per i computi metrici estimativi da allegare ai progetti di ricostruzione e alle domande di concessione dei relativi contributi;

Vista l'ordinanza del Commissario straordinario n. 19 del 7 aprile 2017, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 89 del 15 aprile 2017 recante "Misure per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";

Vista l'ordinanza del Commissario n. 62 del 3 agosto 2018 Semplificazione dell'attività istruttoria per l'accesso ai contributi per gli interventi di ricostruzione privata. Modifiche alle ordinanze n. 4 del 17 novembre 2016, n. 8 del 14 dicembre 2016, n. 13 del 9 gennaio 2017, n. 16 del 3 marzo 2017, n. 19 del 7 aprile 2017, n. 26 del 29 maggio 2017, n. 33 dell'11 luglio 2017 e n. 48 del 10 gennaio 2018;

Considerato che, una volta adottate le prime misure urgenti per l'immediata attivazione delle misure suindicate, occorre dettare disposizioni per il riconoscimento a regime dei contributi per gli interventi di ricostruzione e ripristino con miglioramento sismico degli immobili a uso abitativo distrutti o danneggiati dagli eventi sismici;

Ritenuto che a tanto può provvedersi con ordinanza commissariale nell'esercizio del coordinamento di cui al citato art. 2, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 189 del 2016, trattandosi di disposizioni volte a indirizzare sia l'attività dei soggetti che intendono avviare gli interventi suindicati e chiedere i relativi contributi, sia le valutazioni degli Uffici speciali per la ricostruzione e dei Vice Commissari in sede di esame delle domande ai sensi dell'art. 12, commi 3 e 4, del medesimo decreto legge;

Considerato che, per consentire l'iscrizione all'elenco di cui all'art. 34 del decreto legge 189/2016 anche ai professionisti in possesso dei requisiti di cui alla presente ordinanza, occorrerà procedere all'aggiornamento della piattaforma informatica e che pertanto, nelle more del previsto aggiornamento l'iscrizione potrà avvenire transitoriamente mediante utilizzo della posta elettronica certificata (PEC);

Preso atto delle valutazioni emerse e sentite le Regioni intervenute durante la cabina di coordinamento del 23 maggio 2019;

Visti gli articoli 33, comma 1, del decreto-legge n. 189 del 2016 e 27, comma 1, della legge 24 novembre 2000, n. 340 e successive modifiche, in base ai quali i provvedimenti commissariali divengono efficaci decorso il termine di trenta giorni per l'esercizio del controllo preventivo di legittimità da parte della Corte dei Conti;

Ritenuto di dover disporre l'immediata pubblicazione e la provvisoria efficacia della presente ordinanza nelle more della trasmissione alla Corte dei Conti per il visto di legittimità, ai sensi delle disposizioni suindicate, al fine di consentire l'avvio delle procedure da parte degli Uffici speciali per la ricostruzione delle quattro regioni interessate;

D I S P O N E

Articolo 1
Oggetto ed ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente titolo sono finalizzate a disciplinare l'istruttoria relativa alle spese per le attività professionali di competenza degli amministratori di condominio e le spese di funzionamento dei consorzi appositamente costituiti tra proprietari, condotta dagli Uffici speciali per la ricostruzione, sulle domande di contributo per gli interventi di ricostruzione privata, in modo da rendere più celeri le relative procedure e garantire la correttezza dell'attività tecnica ed amministrativa propedeutica all'adozione del decreto di concessione dei contributi, anche in relazione alla successiva attività di verifica e controllo eseguita in attuazione dell'articolo 12, comma 5, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e s.m.i. (d'ora innanzi: "decreto-legge").

2. Le disposizioni del presente titolo si applicano alle istanze di contributo presentate ai sensi delle ordinanze del Commissario straordinario n. 4 del 17 novembre 2016, n. 8 del 14 dicembre 2016, n. 13 del 9 gennaio 2017 e n. 19 del 7 aprile 2017.

Articolo 2
Disciplina delle spese per le attività professionali degli amministratori di condominio o dei consorzi

1. Ferma la sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio, le spese per le attività professionali di competenza degli amministratori di condominio e le spese di funzionamento dei consorzi appositamente costituiti tra proprietari per gestire interventi unitari, ivi compresi i compensi del presidente e del revisore unico dei conti, sono ammesse a contributo nel limite del:

a) 2% del costo dell'intervento di importo fino a 100.000 euro;
b) 1,5% del costo dell'intervento eccedente 100.000 euro e fino a 250.000 euro;
c) 0,8% del costo dell'intervento eccedente 250.000 euro e fino a 500.000 di euro;
d) 0,5% del costo dell'intervento eccedente 500.000 euro e fino a 2.000.000 di euro;
e) 0.2% del costo dell'intervento eccedente 2.000.000 euro

2. L'importo definito ai sensi del precedente comma è unico e omnicomprensivo sia delle spese per le attività professionali di competenza degli amministratori di condominio sia delle spese di funzionamento dei consorzi appositamente costituiti tra proprietari per gestire interventi unitari.

Articolo 3
Incompatibilità

1. L'attività di amministratore di condominio o di presidente di consorzio tra proprietari di immobili appositamente costituito per gestire interventi unitari, è incompatibile con l'assunzione,

relativamente all'intervento da effettuare, dell'incarico di progettista, di direttore dei lavori, di coordinatore della sicurezza nei cantieri (sia in fase di progettazione che di esecuzione lavori) o di collaudatore, nonché con l'effettuazione di ogni altra prestazione tecnica ammessa a contributo ai sensi del decreto-legge n. 189 del 2016. Inoltre, l'amministratore di condominio o di consorzio non deve avere avuto con l'impresa esecutrice dei lavori e con le imprese subappaltatrici rapporti di collaborazione non episodica, come indicato al successivo articolo 12, comma 4-bis, lettera d).

I soggetti di cui al presente comma prima dell'inizio dei lavori dovranno produrre apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, rilasciata ai sensi del DPR n. 445 del 28/12/2000, attestante l'insussistenza delle incompatibilità indicate.

2. Il contributo per le spese di cui all'art.1 della presente ordinanza è corrisposto in concomitanza con gli stati di avanzamento dei lavori, previa dimostrazione dell'attività professionale svolta, approvata e deliberata dall'assemblea dei condomini o dei consorziati.

3. L'inosservanza del divieto previsto dal comma 1 del presente articolo, oltre all'applicazione delle eventuali sanzioni penali e civili, nel caso di dichiarazioni mendaci, comporta la cancellazione del professionista dall'elenco speciale di cui all'art. 34 del decreto-legge n. 189 del 2016, ed è escluso il riconoscimento di qualsiasi compenso e/o indennizzo per l'attività svolta, anche sotto forma di contributo ai sensi del primo comma del presente articolo ovvero ai sensi del quinto comma dell'art. 34 del decreto-legge, che, ove già corrisposto in tutto o in parte, deve essere restituito.

Articolo 4

Condomini registrati ai fini fiscali

Il contributo di cui all'art. 2 è riconosciuto qualora il condominio risulti registrato ai fini fiscali in data precedente al 23 maggio 2019 e solo laddove l'amministratore sia stato nominato in attuazione dell'articolo 1129 del codice civile, indipendentemente dal numero dei condomini che compongono il condominio e purché l'amministratore sia in possesso di tutti i requisiti previsti dall'Art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Articolo 5

Modifiche all'Ordinanza del Commissario straordinario n. 8 del 14 dicembre 2016 e all'Ordinanza del Commissario straordinario n. 19 del 7 aprile 2017

1. All'articolo 2-bis dell'ordinanza del Commissario straordinario n. 8 del 14 dicembre 2016 sono apportate le seguenti modifiche:
   a) la rubrica è sostituita dalla seguente: "*Spese tecniche e per le prestazioni degli amministratori di condominio*";
   b) al comma 1, in fine, è aggiunto il seguente periodo: "Per gli amministratori dei condomini e i presidenti dei consorzi, si applica quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 8 dell'ordinanza del Commissario straordinario n. 19 del 7 aprile 2017."

2. All'articolo 8 dell'ordinanza del Commissario straordinario n. 19 del 7 aprile 2017, le aliquote riportate al comma 1 sono sostituite dalle seguenti:
   a) 2% del costo dell'intervento di importo fino a 100.000 euro;
   b) 1,5% del costo dell'intervento eccedente 100.000 euro e fino a 250.000 euro;
   c) 0,8% del costo dell'intervento eccedente 250.000 euro e fino a 500.000 di euro;
   d) 0,5% del costo dell'intervento eccedente 500.000 euro e fino a 2.000.000 di euro;
   e) 0.2% del costo dell'intervento eccedente 2.000.000 euro
3. All'articolo 9 dell'ordinanza del Commissario straordinario n. 19 del 7 aprile 2017, al comma 4¬bis, dopo la lettera g), è aggiunta la seguente:
   "g-bis) delibera di nomina dell'amministratore di condominio o del presidente del consorzio incaricato di presentare la domanda di contributo, nonché eventuale delibera indicante la percentuale pattuita ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8, comma l, della presente ordinanza."
4. All'articolo 12 dell'ordinanza del Commissario straordinario n. 19 del 7 aprile 2017, al comma 4¬bis, la lettera d) è sostituita come segue: *"d) dichiarazioni autocertificative con le quali il professionista incaricato della progettazione e della direzione dei lavori, nonché l'amministratore di condominio o il presidente del consorzio incaricati della presentazione della domanda di contributo, attestino di non avere avuto negli ultimi tre anni rapporti non episodici, quali quelli di legale rappresentante, titolare, amministratore, socio, direttore tecnico, dipendente, collaboratore coordinato e continuativo o consulente, con le imprese affidatarie dei lavori e con le eventuali imprese subappaltatrici, né di avere rapporti di coniugio, di parentela, di affinità ovvero rapporti giuridicamente rilevanti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1 della legge 20 maggio 2016, n. 76, con il titolare o con chi riveste cariche societarie nelle stesse*.".
5. All'articolo 14 dell'ordinanza del Commissario straordinario n. 19 del 7 aprile 2017, sono apportate le modifiche che seguono:
   a) al comma l, dopo le parole: *"per la sicurezza*" sono inserite le parole*: ", nonché all'amministratore di condominio o al presidente del consorzio che ha presentato la domanda di contributo,".*

Articolo 6
Entrata in vigore ed efficacia

1. La presente ordinanza è comunicata al Presidente del Consiglio dei ministri, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del decreto-legge, è trasmessa alla Corte dei conti per il controllo preventivo di legittimità ed è pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* e sul sito internet del Commissario straordinario.

2. La presente ordinanza è dichiarata immediatamente efficace ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel sito internet del Commissario straordinario.

Il Commissario straordinario
Prof. Geol. Piero Farabollini