



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Il Commissario Straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016

Ordinanza n. 182 del 13 maggio 2024

Nuova disciplina delle spese per le attività professionali degli amministratori di condominio o dei consorzi.

(Modifiche e integrazioni agli articoli 124 e 125 del Testo Unico della Ricostruzione Privata di cui all'Ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022)

Il Commissario Straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, Sen. Avv. Guido Castelli nominato con decreto del Presidente della Repubblica del 13 gennaio 2023, registrato dalla Corte dei Conti in data 18 gennaio 2023, al n. 235, e prorogato con Decreto del Presidente della Repubblica del 18 gennaio 2024, registrato dalla Corte dei Conti il 5 febbraio 2024 con il n. 327;

Visto il decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, recante "*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016*", convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229;

Visto in particolare l'articolo 2, comma 2, del decreto-legge n. 189 del 2016, il quale prevede che per l'esercizio delle funzioni attribuite 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;

Visto il decreto-legge 11 gennaio 2023, n. 3, recante "*Interventi urgenti in materia di ricostruzione a seguito di eventi calamitosi e di protezione civile*", convertito, con modificazioni, dalla legge 10 marzo 2023, n. 21;

Vista la legge 30 dicembre 2023, n. 213, recante "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026*", in particolare l'articolo 1, comma 412, con il quale è stato aggiunto il comma 4-*octies* all'articolo 1 del decreto-legge n. 189 del 2016, prorogando il termine dello stato di emergenza di cui al comma 4-*bis* fino al 31 dicembre 2024;

Visto l'articolo 1, comma 990, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, come modificato, da ultimo, dall'articolo 1, comma 413, della citata legge n. 213 del 2023, con il quale, allo scopo di assicurare il proseguimento e l'accelerazione del processo di ricostruzione, è stato prorogato fino al 31 dicembre 2024 il termine della gestione straordinaria di cui all'articolo 1, comma 4, del decreto-legge n. 189/2016, ivi incluse le previsioni di cui agli articoli 3,50 e 50-*bis* del citato decreto-legge n. 189 del 2016, nei medesimi limiti di spesa annui previsti per l'anno 2023;

Vista l'Ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022 con la quale è stato approvato il Testo Unico della Ricostruzione Privata (TURP), nonché tutte le successive ordinanze che ne hanno disposto delle

correzioni, modifiche e integrazioni;

Visto, in particolare, l'articolo 124 (rubricato "Disciplina delle spese per le attività professionali degli amministratori di condominio o dei consorzi") del TURP, ai sensi del quale:

"1. Ferma la sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 71-bis delle disposizioni di 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:

- 2% del costo dell'intervento di importo fino a 100.000 euro;*
- 1,5% del costo dell'intervento eccedente 100.000 euro e fino a 250.000 euro;*
- 0,8% del costo dell'intervento eccedente 250.000 euro e fino a 500.000 di euro;*
- 0,5% del costo dell'intervento eccedente 500.000 euro e fino a 2.000.000 di euro;*
- 0.2% del costo dell'intervento eccedente 2.000.000 euro.*

2. In ragione della necessità di garantire adeguata professionalità alle attività di cui al presente comma, nonché consentire l'equiparazione, anche i fini assicurativi delle stesse figure professionali, è possibile incrementare le sopra indicate percentuali, sino al 50% delle medesime, nel caso in cui gli amministratori di condominio ovvero i presidenti di consorzio siano in possesso dei requisiti di cui all'art.71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile. Ai presidenti di consorzio spetta l'anticipazione del 50% prevista per gli amministratori di condominio.

3. 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. È facoltà dell'assemblea consortile nominare un revisore unico dei conti laddove ritenuto necessario ai fini del controllo della gestione finanziaria, della tenuta delle scritture contabili o di ogni altra certificazione allo scopo occorrente";

4. Il Presidente ha la rappresentanza del consorzio e ne è l'amministratore con tutti i poteri di gestione ordinaria e straordinaria ad esso conferiti dallo Statuto del Consorzio e dall'Assemblea. È responsabile della conservazione, gestione e destinazione dei fondi derivanti dal conferimento delle quote dei singoli consorziati e dei contributi erogati dall'Ufficio speciale per la ricostruzione. Il Presidente amministratore accende il conto corrente vincolato intestato al consorzio, presso l'istituto di credito convenzionato individuato dall'assemblea dei consorziati per l'erogazione del contributo con le modalità stabilite dall'articolo 5 della legge speciale Sisma";

Considerato che il Commissario Straordinario ha inteso disciplinare con apposita ordinanza l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte dei Comuni anche nelle ipotesi di condomini e consorzi costituiti e che tali poteri potranno essere esercitati anche attraverso commissari appositamente nominati;

Considerato, altresì, che si rende necessario equiparare i compensi dei soggetti previsti dall'articolo 124, comma 1, del TURP con quelli dei commissari adibiti all'esercizio dei poteri sostitutivi da parte dei Comuni, allo scopo di evitare disallineamenti tra le diverse figure a fronte di analoghe attività da porre in essere;

Ritenuto di chiarire l'applicazione progressiva degli scaglioni con le distinte percentuali per il calcolo del compenso a fronte del previsto importo dell'intervento; nonché di semplificare e di ridurre il numero di tali scaglioni;

Ritenuti, pertanto, congrui i seguenti scaglioni di compenso:

- 1,50% del costo dell'intervento di importo fino a euro 500.000;
- 0,80% del costo dell'intervento di importo eccedente euro 500.000 e fino a euro 1.000.000;
- 0,50% del costo dell'intervento di importo eccedente euro 1.000.000 fino a euro 2.000.000;
- 0,20% del costo dell'intervento di importo eccedente euro 2.000.000;

Visto, altresì, l'articolo 125 (rubricato "*Incompatibilità*") del TURP, ai sensi del quale:

"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 della legge speciale Sisma. Inoltre, per l'amministratore di condominio o di consorzio si applica il regime di incompatibilità previsto dal precedente articolo 113, comma 8. 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 d.P.R. n. 445 del 28/12/2000, attestante l'insussistenza delle incompatibilità indicate.

2. Il contributo per le spese di cui al precedente articolo 124 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";

Considerato che il comma 2 dell'articolo 125 si riferisce esclusivamente all'articolo 124 e ai correlati modi e tempi di corresponsione del relativo contributo e che, dunque, appare ultroneo rispetto al contenuto del precedente comma 1 dell'articolo 125;

Ritenuto, pertanto, di trasporre il contenuto dispositivo del comma 2 dell'articolo 125 all'interno del novellando articolo 124;

Visti l'articolo 33, comma 1, del decreto-legge n. 189/2016 e l'articolo 27, comma 1, della legge 24 novembre 2000, n. 340, 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;

Acquisita l'intesa espressa nella Cabina di coordinamento tenutasi in data 8 maggio 2024, da parte dei Presidenti delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria;

DISPONE

Articolo 1

(Nuova disciplina delle spese per le attività professionali degli amministratori di condominio o dei consorzi.

Modifiche e integrazioni agli articoli 124 e 125 del TURP)

1. L'articolo 124 del Testo Unico della Ricostruzione Privata è sostituito dal seguente:

“124 - 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 di 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 massimo complessivo derivante dall'applicazione progressiva dei seguenti scaglioni:

- 1,50% del costo dell'intervento di importo fino a euro 500.000;*
- 0,80% del costo dell'intervento di importo eccedente euro 500.000 e fino a euro 1.000.000;*
- 0,50% del costo dell'intervento di importo eccedente euro 1.000.000 fino a euro 2.000.000;*
- 0,20% del costo dell'intervento di importo eccedente euro 2.000.000.*

2. In ragione della necessità di garantire lo svolgimento delle attività previste nel presente articolo con la necessaria professionalità, nonché consentire l'equiparazione, anche i fini assicurativi delle richiamate figure professionali, è possibile incrementare sino al 50% le percentuali indicate al comma 1, nel caso in cui gli amministratori di condominio ovvero i presidenti di consorzio siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie.

3. I soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie possono computare, all'interno del compenso calcolato ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, spese forfettarie per un massimo del 10%.

4. L'importo definito ai sensi del presente articolo è unico e omnicomprendivo 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. È facoltà dell'assemblea consortile nominare un revisore unico dei conti laddove ritenuto necessario ai fini del controllo della gestione finanziaria, della tenuta delle scritture contabili o di ogni altra certificazione allo scopo occorrente.

5. L'importo di cui al presente articolo 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. Ai presidenti di consorzio spetta l'anticipazione del 50% prevista per gli amministratori di condominio.

6. Il presidente ha la rappresentanza del consorzio e ne è l'amministratore con tutti i poteri di gestione ordinaria e straordinaria ad esso conferiti dallo Statuto del Consorzio e dall'Assemblea. È responsabile della conservazione, gestione e destinazione dei fondi derivanti dal conferimento delle quote dei singoli consorziati e dei contributi erogati dall'Ufficio speciale per la ricostruzione. Il Presidente amministratore accende il conto corrente vincolato intestato al consorzio, presso l'istituto di credito convenzionato individuato dall'assemblea dei consorziati per l'erogazione del contributo con le modalità stabilite dall'articolo 5 della legge

speciale Sisma.”.

2. Il comma 2 dell’articolo 125 del Testo Unico della Ricostruzione Privata è abrogato.

Articolo 2

(Disposizioni transitorie e di coordinamento)

1. Le disposizioni della presente Ordinanza si applicano ai soggetti enumerati all’articolo 124 del Testo Unico della Ricostruzione Privata nominati o incaricati dopo l’entrata di vigore della medesima.

2. L’articolo 124 del Testo Unico per la Ricostruzione Privata nel testo approvato con l’Ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022 e successivamente modificato dall’Ordinanza n. 155 del 14 novembre 2023, e nel testo risultante dall’articolo 1 della presente Ordinanza, e ai soli fini della determinazione dei compensi ivi previsti, si interpreta nel senso che il costo dell’intervento di cui all’articolo 3, comma 1, lettera i), del Testo Unico per la Ricostruzione Privata è calcolato al netto dell’IVA e, quindi, sul solo ammontare del costo dei lavori da realizzare al netto dell’IVA.

Articolo 3

(Modifiche e integrazioni per novellazione del TURP)

1. Il Commissario Straordinario è delegato a disporre le modifiche e le integrazioni disposte con la presente Ordinanza nel Testo Unico della Ricostruzione Privata approvato con Ordinanza 130 del 15 dicembre 2022 e successive modifiche e integrazioni secondo la tecnica della novellazione.

Articolo 4

(Entrata in vigore)

1. La presente Ordinanza è comunicata al Presidente del Consiglio dei Ministri, ai sensi dell’articolo 2, comma 2, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, è trasmessa alla Corte dei Conti per il controllo preventivo di legittimità ed entra in vigore con l’acquisizione del visto di legittimità della Corte dei Conti. È pubblicata sul sito del Commissario straordinario del Governo ai fini della ricostruzione nei territori dei comuni delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dall’evento sismico a far data dal 24 agosto 2016 (www.sisma2016.gov.it).

2. La presente ordinanza è pubblicata, ai sensi dell’articolo 12 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana.

Il Commissario straordinario
Sen. Avv. Guido Castelli