

Incontro formativo sulle modifiche del Testo Unico introdotte dalle ultime ordinanze, Decreto Ricostruzione, nuova programmazione delle scadenze, novità organizzative e procedurali

**Lunedì 26 Giugno 2023**

## Introduzione

Il Testo Unico della Ricostruzione privata approvato con Ordinanza n. 130 del 15/12/2022 ed entrato in vigore il 01/01/2023 è stato oggetto di modifiche, correzioni ed integrazioni introdotte con successive ordinanze commissariali, anche in conseguenza dell'emanazione del c.d. «Decreto Ricostruzione» (DL 3 11/01/2023).

## Quadro riepilogativo delle principali modifiche normative introdotte

### DL 3/2023 Decreto Ricostruzione

#### **NOVITA' SUCCESSIVAMENTE DISCIPLINATE CON ORDINANZE!**

- Possibilità di scegliere alternativamente il PUC o il Prezzario Regionale
- Anticipazione IVA alle imprese beneficiarie del contributo
- Estensione del concetto di ricostruzione conforme anche agli edifici fuori cratere
- Estensione della possibilità di sanatoria agli edifici con danno lieve ed anche a quelli fuori cratere
- Ammissibilità interventi di adeguamento igienico-sanitario, energetico, antincendio e di eliminazione delle barriere architettoniche nelle pratiche riguardanti edifici con danno lieve

### Ordinanza 131/22

- Possibilità di richiedere l'applicazione delle disposizioni di maggior favore per le pratiche decretate ma non ancora concluse (fattispecie meglio definita con successiva ordinanza 139)
- Proroga al 31/12/2023 vecchio regime di maggiorazioni per edifici post 1945 in area paesaggistica (successivamente esteso anche alla pratiche presentate ai sensi del TU con OCSR 133)
- Proroga al 31/12/2023 della possibilità di richiedere SAL Lavorazioni parziali

### Ordinanza 133/23

- Modifiche, integrazioni, rettifiche varie agli artt. 3, 8, 12, 14, 16, 21, 23, 28, 29, 73, 78, 114, 122, 127 ed agli All.ti 5 e 8
- Obbligo di raggiungimento di una capacità di resistenza "R" non inferiore a 0,6 anche per gli edifici vincolati
- Apertura di una «finestra» di 30 gg (dal 21/02/2023 al 22/03/2023) per richiedere applicazione del regime di incrementi previsto dalla OCSR 116/21 ad istanze decretate dopo l'entrata in vigore dell'ordinanza 116 medesima, con finalità di riduzione o annullamento dell'accollo;

## Quadro riepilogativo delle principali modifiche normative introdotte

### Ordinanza 136/23

- Ridefinizione della disciplina riguardante la delocalizzazione definitiva di strutture zootecniche;
- Conformità urbanistica (ricostruzione conforme) - sanatoria / condono edilizio / 1 sexies (estensione del norme derogatorie previste per il Cratere al fuori cratere);
- Possibilità di scegliere alternativamente il PUC o il Prezzario Regionale sia per le nuove pratiche sia in caso di applicazione OCSR 126
- Possibilità di passaggio al TU per le pratiche non definite tramite integrazione, senza rappresentazione di nuovo fascicolo;
- Delocalizzazioni di attività produttive fuori comune, tramite accordo di programma;
- Inclusione nei costi ammissibili degli interventi di adeguamento igienico-sanitario, energetico, antincendio e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle pratiche di riparazione di edifici con danni lievi
- Edifici interessati dai precedenti eventi sismici con sentenze passate in giudicato (OCSR 51/2018);

### Ordinanza 139/23

- Possibilità di utilizzo delle Analisi Prezzi / aggiornamento delle Analisi Prezzi in caso di applicazione OCSR 126
- Modifica della disciplina delle delocalizzazioni obbligatorie (ulteriormente modificata con OCSR 140)
- Imputazione costi alle parti comuni unità immobiliari collabenti o comunque non finanziabili
- Estensione del numero di figure professionali contrattualizzabili e riconoscibili in RCR – Possibilità di nomina in corso d’opera del DL quale coordinatore dell’intervento
- Riconoscimento anticipazione spese per amministratori di condominio e presidenti di consorzio (fattispecie in parte disciplinata con OCSR 136)
- Nuova definizione di edificio singolo uni-bifamiliare
- Definizione delle disposizioni di maggior favore richiedibili per le istanze decretate

### Ordinanza 140/23

- Anticipazione IVA
- Ulteriore modifica della disciplina delle delocalizzazioni obbligatorie
- Pronunciamento del Comune in tema di intervento conforme ai fini della convocazione della Conferenza dei Servizi
- Estensione agli interventi unitari della possibilità di ripartizione delle finiture esclusive sulle parti comuni
- Modifica della disciplina dei compendi immobiliari

Incontro formativo sugli aggiornamenti del Testo Unico introdotte dalle ultime ordinanze,  
nuova programmazione delle scadenze, novità organizzative e procedurali

**Lunedì 26 Giugno 2023**

## Adesione al regime del Testo unico

**COMMA 5 DELL'ART. 4 DEL TESTO UNICO** come modificato dall'art. 4 comma 1 dell'Ord. 136/2023

«5. Per le domande pendenti, di cui al comma 4, è comunque ammessa la facoltà, su domanda dell'avente titolo, di ripresentare **o di integrare** la domanda ai sensi del presente Testo unico, ove possibile.»

si applica alle

**DOMANDE PENDENTI** – presentate prima del 01/01/2023 e senza decreto di concessione (comprese le istanze semplificate ai sensi dell'ord. 123/2022)

con **ADESIONE INTEGRALE AL TESTO UNICO MEDIANTE**

### RIPRESENTAZIONE DI UNA NUOVA DOMANDA DI CONTRIBUTO

### INTEGRAZIONE DELLA DOMANDA DI CONTRIBUTO GIÀ DEPOSITATA

COMPITI PROFESSIONISTA

- ✓ Istanza di archiviazione motivata a firma di tutti i soggetti interessati (*procuratore e committente, nel caso di condominio o consorzio mediante approvazione in assemblea*)
- ✓ Ripresentazione di un nuovo fascicolo

- ✓ RCR di variante
- ✓ Istanza di adesione al Testo unico a firma di tutti i soggetti interessati (*procuratore e committente, nel caso di condominio o consorzio mediante approvazione in assemblea*)
- ✓ Documenti tecnici/economici da aggiornare interessati da modifiche per l'applicazione della nuova disciplina

#### RIAVVIO DEI TERMINI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

AZIONI USR

- Comunicazione archiviazione
- Chiusura del fascicolo

- Avviso al Comune di integrazione del fascicolo per il passaggio al Testo unico e richiesta di esprimersi sulla validità del titolo eventualmente già acquisto entro 10 giorni, in difetto si procederà all'emissione del decreto
- Verifica della documentazione ed eventuale richiesta di integrazione formale o in contraddittorio e conclusione del procedimento (decreto di concessione o rigetto)

Eventuale modulistica da aggiornare reperibile al link <https://sisma2016.gov.it/modulistica-2/>

## Adesione alle disposizioni maggior favore del Testo unico

ART. 1 DELL'ORD. 131/2022 come modificato dall'art. 11 comma 1 dell'Ord. 139/2023

si applica alle

DOMANDE DECRETATE, ai sensi delle previgenti ordinanze, sia antecedentemente che successivamente al 01/01/2023, purché non concluse mediante corresponsione della rata di saldo finale

### ADESIONE ALLE DISPOSIZIONI DI MAGGIOR FAVORE DEL TESTO UNICO

**che NON comportino aumento contributivo, di ordine procedurale, ad esempio:**

- termini di esecuzione dei lavori;
- legittimazione alla richiesta di contributo in presenza di procedure di esecuzione forzata e concorsuali;
- in materia di incompatibilità tra professionisti e imprese;
- istituto dell'avvalimento per gli operatori economici (ad es. nel caso di decreto senza impresa) – art. 129 comma 4;
- anticipo del 30% all'impresa fino al secondo SAL anche per i danni lievi – art. 73 comma 12;
- Numero figure professionali, relativi compensi e sostituzione coordinatore in corso d'opera – art. 114 (vedi slide dedicata) .....

**CHE comportino aumento contributivo, fattispecie di seguito tassativamente indicate:**

- incrementi e anticipazioni per gli amministratori di condominio e i presidenti di consorzio;
- contributo per ruderi ed edifici collabenti non ammissibili a contributo;
- contributo per ruderi dichiarati di interesse culturale;
- interventi di demolizione o messa in sicurezza degli edifici;
- assenza di limiti di varianti in corso d'opera;
- rimborso spese forfettarie per i compensi professionali (DM 140 del 2012)

COMPITI  
PROFESSIONISTA

- ✓ Istanza di adesione alle disposizioni di maggior favore del Testo unico, a firma di tutti i soggetti interessati (*procuratore e committente, nel caso di condominio o consorzio mediante approvazione in assemblea*), **con indicazione specifica della/e disposizione/i richiesta/e**, da presentare nel momento in cui si intende utilizzare la disposizione maggiormente favorevole (es. istanza di variante, richiesta di proroga, etc). - **Possibilità nel tempo di presentare distinte richieste per diverse disposizioni di maggior favore** -
- ✓ Accordo contrattuale nel caso di variazioni economiche che comportino una maggior somma a carico del soggetto legittimato o, anche, nel caso di riduzione degli interventi ammessi a contributo
- ✓ Eventuali documenti tecnici/economici da aggiornare interessati da modifiche per l'applicazione della disposizione richiesta

AZIONI  
USR

- Verifica della documentazione
- Approvazione o diniego entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza (mediante decreto di variante, autorizzazione proroghe, lettera diniego, etc etc)

Adesione al regime del Testo unico/alle disposizioni maggior favore del Testo unico **CHE NON**  
**COMPORTANO AUMENTO DI CONTRIBUTO**

**TERMINI PREVISTI DAL TESTO UNICO - art. 59 commi da 5 a 10**

	Termine per l'avvio dei lavori (*)	Termine per la conclusione dei lavori	Proroghe
<b>Edifici con DANNO LIEVE a DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>	<b>entro 3 mesi</b> dalla concessione del contributo, ovvero in caso di individuazione differita dell'impresa, dalla comunicazione di avvenuta individuazione della stessa	<b>entro 6 mesi</b> dall'inizio dei lavori + 6 mesi in caso di applicazione di Super Ecobonus, di interventi di riduzione della vulnerabilità sismica o di altro incentivo fiscale • In caso di Super Sismabonus (MS) si applicano gli stessi termini previsti per i danni gravi	<b>fino a 9 mesi</b> + fino a 60 gg di diffida ad ultimare, pena revoca del contributo
<b>Edifici con DANNO LIEVE a DESTINAZIONE PRODUTTIVA</b>	<b>entro 3 mesi</b> dalla concessione del contributo, ovvero in caso di individuazione differita dell'impresa, dalla comunicazione di avvenuta individuazione della stessa	<b>entro 6 mesi</b> dall'inizio dei lavori + 6 mesi in caso di applicazione di interventi di riduzione della vulnerabilità sismica o altro incentivo fiscale	<b>fino a 9 mesi</b> + fino a 60 gg di diffida ad ultimare, pena revoca del contributo
<b>Edifici con DANNO GRAVE a DESTINAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA (interventi sui beni immobili)</b>	<b>entro 3 mesi</b> dalla concessione del contributo, ovvero in caso di individuazione differita dell'impresa, dalla comunicazione di avvenuta individuazione della stessa	<b>entro 24 mesi</b> dall'inizio dei lavori <b>entro 30 mesi</b> in caso di importo dei lavori > 5 mln	<b>fino a 9 mesi</b> + fino a 60 gg di diffida ad ultimare, pena revoca del contributo

**PROROGHE E SOSPENSIONI DEI LAVORI**

- **SOSPENSIONI:** In dipendenza di provvedimenti emanati da Autorità competenti, accertamento dell'USR del periodo di sospensione;

*MISURE EMERGENZIALI per proroghe e sospensioni - art. 53 del Testo unico -*

- **PROROGHE:** Per carenza dei materiali e aumento dei prezzi fino a **90 giorni** su disposizione del D.L. – da comunicare all'USR (*alternativa rispetto all'art. 6 comma 1 dell'ord. 126*);
- **SOSPENSIONI, anche parziali di alcune lavorazioni:** Per cause impeditive attestate dal D.L. fino a 60 giorni (anche frazionati) su disposizione del D.L. – da comunicare all'USR;
- **SOSPENSIONI, anche parziali di alcune lavorazioni:** Per cause impeditive attestate dal D.L. oltre i 60 giorni su autorizzazione dell'U.S.R. – il tempo di sospensione si valuta cumulativamente qualora siano state disposte più sospensioni.

Applicabili sia in  
 caso di passaggio  
 al TU che in caso  
 di richiesta  
 disposizioni di  
 maggior favore!

## Adesione alle disposizioni maggior favore del Testo unico **CHE NON COMPORTANO AUMENTO DI CONTRIBUTO**

### ❖ COORDINAMENTO DEI TERMINI NEL CASO DI APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI MAGGIOR FAVORE DEL TESTO UNICO

- Il **Comma 7 prevede una proroga** dei lavori su autorizzazione dell'USR, per giustificati motivi, fino a **9 mesi sia danni lievi sia danni gravi**. Qualora sia già stata approvata una proroga in precedenza si procede ad **autorizzare solo il tempo residuo**.

Esempio danni gravi: proroga di 6 mesi già approvata, si potranno autorizzare fino a 3 mesi restanti;

Esempio danni lievi importo lavori >700'000 €: termine dei lavori pari a 6+6mesi (derivanti dell'incremento del termine in ragione dell'importo, 1 mese in più ogni scaglione di 100'000 € fino al massimo di 6 mesi), proroga dei lavori già approvata di 2 mesi, si potranno approvare i residui 7 mesi rimanenti;

- Il **Comma 10 prevede**, per i danni lievi, la **diffida ad adempiere** nel termine di **60 giorni**, da applicare in tutti i casi in cui sia fatta richiesta di applicazione della disposizione di maggior favore relativa alle proroghe dei termini.

Sia per i danni lievi che per i danni gravi la diffida ad adempiere è prevista solo nel caso in cui non vengano ultimati i lavori nei termini, essendo scomparso il riferimento all'inizio dei lavori. I termini per l'ultimazione dei lavori, a prescindere dalla comunicazione, iniziano a decorrere dai 3 mesi dal decreto di concessione (con impresa).

### ❖ LEGITTIMAZIONE RCR IN PRESENZA DI PROCEDURE DI ESECUZIONE FORZATA E CONCORSUALI – art. 35 comma 5 lettera f)

Possono chiedere il contributo anche coloro i quali abbiano acquistato la proprietà dell'immobile danneggiato dal sisma **all'esito di una procedura di esecuzione forzata** ovvero nell'ambito delle procedure concorsuali. La richiesta può essere fatta **dall'acquirente o dal curatore fallimentare autorizzato dal giudice**.

**NB.** Si ricorda che la perdita del diritto al contributo per le attività produttive sottoposte a procedura fallimentare (sia al momento del sisma che successivamente alla data di presentazione della domanda), riguarda solamente quegli edifici/porzione di edificio adibiti esclusivamente all'attività produttiva della società beneficiaria del contributo e facenti parte dei beni della società fallita, rimane, invece, fermo l'accesso al contributo per gli altri immobili di proprietà del soggetto fallito, che non sono adibiti all'attività produttiva.

## Adesione alle disposizioni maggior favore del Testo unico **CHE NON COMPORTANO AUMENTO DI CONTRIBUTO**

- ❖ **IN MATERIA DI INCOMPATIBILITA' TRA PROFESSIONISTI (tecnici, amministratori di condominio e presidenti di consorzio) E IMPRESE**
  - **Art.113, comma 8: incompatibilità** fra tecnico e imprese esecutrici dei lavori, nel T.U., riguarda **SOLO IL DIRETTORE DEI LAVORI**, non più i progettisti.
  - **Art. 116, comma 4, lettera k):** specifica quali sono i requisiti che i professionisti devono avere per potersi iscrivere all'elenco speciale, prevedendo che **sussista incompatibilità tra l'iscrizione all'Elenco speciale e IL RUOLO DI DIPENDENTE /O COLLABORATORE PUBBLICO /O PRIVATO, A TEMPO DETERMINATO /O INDETERMINATO, svolto da soggetti che sono preposti al ricevimento/istruttoria/ approvazione delle pratiche della ricostruzione, o che sono competenti alle predette attività.**
  - **Art. 125, comma 1 –** specifica che **l'attività di amministratore di condominio o presidente di consorzio, relativamente all'intervento da effettuare, è incompatibile con ogni prestazione tecnica ammessa a contributo.**  
Inoltre, all'amministratore di condominio o presidente di consorzio si applica il regime di incompatibilità con le imprese esecutrici dei lavori, previsto dal precedente articolo 113, comma 8: **«deve rilasciare apposita dichiarazione auto certificativa con la quale attesti di non avere avuto negli ultimi tre anni rapporti di legale rappresentante, titolare, amministratore, socio, direttore tecnico, dipendente, collaboratore coordinato e continuativo con l'impresa appaltatrice e con le eventuali imprese subappaltatrici, nonché con le imprese incaricate delle indagini preliminari geognostiche e/o le prove di laboratorio sui materiali, né di avere rapporti di coniugio, di parentela, di affinità ovvero rapporti giuridicamente rilevanti ai sensi e per gli effetti 111 dell'art. 1 della legge 20 maggio 2016, n. 76, con il titolare o con chi riveste cariche societarie nelle stesse»**

## Adesione alle disposizioni maggior favore del Testo unico **CHE COMPORTANO AUMENTO DI CONTRIBUTO (elenco tassativo)**

- ❖ **INCREMENTI E ANTICIPAZIONI PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO E PRESIDENTI DI CONSORZIO artt. 73, 122, 24 - vedi slide dedicata**
- ❖ **INTERVENTI SU RUDERI ED EDIFICI COLLABENTI NON AMMISSIBILI A CONTRIBUTO:**
  - **Art. 21 comma 7:**
    - applicazione dei **100€/mq** come costo parametrico per la **demolizione** degli edifici inutilizzabili;
    - introduzione del parametrico di **200 €/mq** per gli interventi di **messa in sicurezza di strutture e finiture** atte ad evitare il degrado dell'edificio (**interventi definitivi**).
- ❖ **INTERVENTI SU RUDERI DICHIARATI DI INTERESSE CULTURALE (Parte II<sup>a</sup> D.Lgs. 42/2004):**
  - **Art. 95 comma 2:** per i ruderi, come definiti all'art. 89, comma 1, lettera h), applicazione dei **300€/mq** come costo parametrico omnicomprensivo e senza maggiorazioni per gli **interventi elencati nei commi 3 e 4** dello stesso articolo 95;
- ❖ **INTERVENTI DI DEMOLIZIONE O MESSA IN SICUREZZA DEGLI EDIFICI art. 32 in corso di approfondimento**
- ❖ **RIMBORSO SPESE FORFETTARIE PROFESSIONISTI D.M. 140:**
  - **Art. 114 comma 1:** riconoscimento del **rimborso spese in regime forfettario** nei **limiti** percentuali previsti **all'articolo 4 dell'allegato A** dell'ordinanza n. 108 del 2020. In sede di erogazione SAL non è pertanto necessaria la produzione di apposita rendicontazione;
- ❖ **DISCIPLINA DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA**
  - **art. 36 comma 7 (danni lievi), art. 41 comma 8 (danni gravi abitativi o riconducibili ad abitativi) e art. 44 comma 13 (produttivi):** **non applicazione dei limiti di variante** in aumento del **30%** per i danni lievi e del **15%** per i danni gravi, fermo restando il limite del **COSTO CONVENZIONALE**.

## Adesione al regime Testo Unico / Disposizioni maggior favore – Testo coordinato

### ART. 1 ORD. 131

1. Con riferimento ai procedimenti amministrativi connessi alla ricostruzione privata non ancora conclusi, *mediante corresponsione della rata di saldo finale, i soggetti interessati hanno facoltà, su esplicita richiesta approvata dall'USR competente, di avvalersi delle disposizioni di maggior favore previste dal Testo unico della ricostruzione privata, approvato con ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022, in materia di termini per l'esecuzione dei lavori, di legittimazione alla richiesta di contributo in presenza di procedure di esecuzione forzata e concorsuali, nonché delle ulteriori disposizioni di ordine procedurale che non comportino un aumento contributivo. I medesimi soggetti possono altresì avvalersi, entro i termini indicati, delle disposizioni di maggior favore contributivo relative agli incrementi e alle anticipazioni per gli amministratori di condominio e i presidenti di consorzio, all'aumento del contributo con riferimento agli interventi su ruderi ed edifici collabenti non ammissibili a contributo, agli interventi riguardanti ruderi dichiarati di interesse culturale ai sensi della parte seconda del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, agli interventi di demolizione o messa in sicurezza degli edifici, alla disciplina delle varianti in corso d'opera, al rimborso delle spese forfettarie per i compensi professionali calcolati sulla base del D.M. n. 140 del 2012 e all'incompatibilità tra i professionisti incaricati e le imprese esecutrici dei lavori e delle indagini preliminari. Fermo restando l'esercizio della facoltà di cui sopra, nessuna maggiore somma può gravare a carico del soggetto legittimato in conseguenza dell'applicazione delle norme di maggior favore contributivo previste dal presente articolo, salvo che lo stesso soggetto legittimato non vi abbia appositamente acconsentito mediante sottoscrizione di uno specifico accordo contrattuale, anche in caso di variante in riduzione degli interventi ammessi a contributo* i soggetti interessati hanno facoltà, su esplicita richiesta all'USR competente, di avvalersi delle disposizioni di maggior favore previste nel Testo Unico della Ricostruzione Privata, approvato con ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022, la cui entrata in vigore è fissata al 1° gennaio 2023, finalizzate a garantire il ripristino del patrimonio immobiliare esistente alle condizioni precedenti alla data del sisma.

2. *L'Ufficio speciale della ricostruzione dà seguito alle domande presentate entro il termine di 30 giorni dal ricevimento delle stesse.*

Modalità di calcolo del contributo (*condomini/aggregati edilizi/interventi unitari*)

**ART. 42 DEL TESTO UNICO**

❖ **Comma 4 - sostituito dall'art. 2, comma 3, lett. a) dell'Ord. 140/2023**

Gli **INTERVENTI EDILIZI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** riguardanti edifici composti da più unità immobiliari, **anche ricompresi in interventi unitari**, si considerano effettuati interamente sulle parti comuni [...]

E' da intendersi in caso di

- aggregati (art. 13)
- interventi unitari (art. 14)

❖ **Comma 5 – modificato dall'art. 2, lett. b) dell'Ord. 140/2023**

Qualora gli interventi siano stati approvati dal condominio con le maggioranze di cui all'articolo 6, comma 11, della legge speciale Sisma, **ovvero dal consorzio con quelle di cui al comma 2 dell'articolo 13 del presente Testo unico**

**AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL COSTO AMMISSIBILE SI TIENE CONTO DEL COSTO DELL'INTERVENTO INDISPENSABILE PER**

- opere strutturali necessarie per ripristinare l'agibilità dell'intero edificio
- finiture sulle parti comuni
- finiture sulle parti di proprietà esclusiva relative alle unità immobiliari per le quali i proprietari hanno prestato il proprio consenso all'esecuzione degli interventi

MAGGIORANZE IN CASO DI CONDOMINIO

gli interventi possono essere disposti dalla **maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e approvati con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio**. Per valore dell'edificio si intende quello risultante dalla superficie utile complessiva.

MAGGIORANZE IN CASO DI CONSORZIO

gli interventi possono essere deliberati in assemblea consortile dai **rappresentanti delle unità strutturali** che costituiscono più del 50% delle superfici dell'intero aggregato. Il rappresentante dell'unità strutturale in condominio, di fatto o registrato, ha diritto ad un unico voto, che dovrà esprimere la volontà dei condomini, già formatasi con le maggioranze previste dall'art. 6 comma 11 della legge speciale Sisma. Il rappresentante dell'unità strutturale in comunione ha diritto ad un unico voto, che dovrà esprimere la volontà dei comunisti, già formatasi con le maggioranze previste dal codice civile (2/3)

## Imputazione costi alle parti comuni in caso di u.i. non ammissibili a finanziamento

### ART. 42 DEL TESTO UNICO

❖ Comma 6 - *sostituito dall'art. 4 comma 1, lett. a) dell'Ord. 139/2023*

*Nel caso di edifici danneggiati, caratterizzati dalla contestuale presenza di unità immobiliari non utilizzabili al momento dell'evento sismico e altre che risultino utilizzabili a fini abitativi o adibite ad attività produttiva in esercizio al momento del sisma*

Anche nel caso in cui siano ricompresi in  
 - aggregati (art. 13)  
 - interventi unitari (art. 14)

E' da intendersi sia non utilizzabili ai fini abitativi che non adibiti ad attività produttiva in esercizio alla data del sisma

il **COSTO AMMISSIBILE A CONTRIBUTO** è pari al MINOR IMPORTO tra

**COSTO DELL'INTERVENTO** necessario a garantire l'agibilità strutturale e il ripristino delle finiture esterne

**COSTO CONVENZIONALE** calcolato sull'intera superficie, compresa quella non utilizzabile al momento del sisma, il cui costo convenzionale è riconosciuto nel limite del 65%

COSTO INTERVENTO AMMISSIBILE A CONTRIBUTO IN CASO DI

Demolizione e ricostruzione

Opere necessarie per ripristinare l'agibilità strutturale dell'intero edificio e la realizzazione delle finiture sulle parti comuni, tra le quali non sono computabili le finiture esclusive proprie delle unità immobiliari non utilizzabili

Riparazione (rafforzamento o adeguamento o miglioramento sismico)

Opere necessarie per ripristinare l'agibilità strutturale dell'intero edificio e la realizzazione delle finiture sulle parti comuni, nonché le finiture sulle parti di proprietà esclusiva relative alle unità immobiliari utilizzabili

## Imputazione costi alle parti comuni vs unità collabenti o non finanziabili

### ART. 42 DEL TESTO UNICO

- ❖ Comma 7 – sostituito dall’art. 2, comma 3, lett. c) dell’Ord. 140/2023

*Negli INTERVENTI DI RIPARAZIONE (rafforzamento o adeguamento o miglioramento sismico) degli edifici composti da più unità immobiliari, **anche ricompresi in interventi unitari***

*Il professionista incaricato assevera e attesta [...] previa autorizzazione dei soggetti titolari delle singole unità immobiliari da acquisire in assemblea con le modalità previste dalla legge speciale Sisma, la ripartizione dei costi dell’intervento distinguendo quelli afferenti alle strutture e quelli relativi alle finiture ed impianti.*

*Il professionista incaricato individua altresì, nella medesima perizia asseverata, gli interventi relativi alle opere di finitura ed impiantistica da eseguirsi sulle parti comuni o, comunque, alle stesse strettamente connesse in ragione della peculiarità dell’intervento da realizzare.*

*I costi delle opere di finitura esclusiva strettamente connesse ad interventi strutturali sulle parti comuni possono essere imputati al condominio o al consorzio.*

E’ da intendersi in caso di

- aggregati (art. 13)
- interventi unitari (art. 14)

E’ applicabile anche nel caso di edifici composti da più u.i. di medesima proprietà

Incontro formativo sugli aggiornamenti del Testo Unico introdotte dalle ultime ordinanze,  
nuova programmazione delle scadenze, novità organizzative e procedurali

**Lunedì 26 Giugno 2023**

## Pertinenze – Art. 11 del Testo Unico

### **PERTINENZE NON IN AGGREGATO (edificio isolato o non applicazione di intervento a norma degli artt. 13, 14 del T.U.)**

- ❖ Definizione art. 3: “**pertinenze**”, gli edifici o i manufatti edilizi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di un edificio principale quali, a titolo esemplificativo, garage, magazzini o rimesse.

**Le pertinenze danneggiate, oggetto di ordinanza di inagibilità, sono ammissibili a contributo a prescindere dalla inagibilità dell'edificio principale.** Devono essere ubicate nell'area di sedime dell'immobile principale o **IN PROSSIMITA'** della stessa. (n.d.r. il testo originario prevedeva, in alternativa, l'area contigua).

Il costo convenzionale delle pertinenze viene calcolato sulla base del livello operativo dell'edificio pertinenziale stesso, nel limite del 70% della superficie utile dell'immobile principale adibito ad abitazione o ad attività produttiva in esercizio alla data del sisma.

**La pertinenza può essere oggetto di separata richiesta di contributo rispetto all'edificio principale.** Nel caso di più pertinenze è necessario che le stesse siano oggetto di un'unica richiesta di contributo.

### **PERTINENZE IN AGGREGATI (ART. 13) O INTERVENTI UNITARI (ART. 14)**

- ❖ Definizione art. 3: “**superfici accessorie**”, gli spazi interni all'edificio che, ancorché individuati con autonomi dati catastali, svolgono funzioni complementari a quella abitativa o produttiva.

**Nel caso di unità strutturali inagibili destinate a pertinenza (comunque utilizzabili al momento del sisma), facenti parte di aggregati edilizi o interventi unitari costituiti da almeno tre edifici danneggiati di diversa proprietà, ancorché le stesse unità strutturali non siano funzionali ad alcuna abitazione o ad attività produttiva in esercizio alla data del sisma, sono tuttavia ammissibili a contributo al 100% essendo equiparabili alle superfici accessorie dell'aggregato o dell'intervento unitario.**

Si ricorda che in tali casi la stessa unità strutturale andrà ad essere conteggiata nel numero delle uu. ss. minime inagibili (tre) necessarie ai fini della costituzione dell'aggregato e per l'applicazione degli incrementi e delle maggiorazioni dell'art. 13 e ai fini dell'intervento unitario dell'art. 14.

Quanto detto vale esclusivamente per interventi su almeno tre unità strutturali, pertanto interventi unitari su due edifici, principale e pertinenziale, di norma non sono ammissibili a contributo.

Edificio conforme e Conferenza dei servizi – Art. 66 come modificato dall’art. 2, comma 5, dell’ordinanza n. 140 del 30 maggio 2023.

**ARRIVO RICHIESTA DI CONTRIBUTO** Professionista assevera la necessità di convocare la conferenza regionale.

AZIONI USR

1. Comunicazione al comune di ricezione dell’istanza per avvio istruttoria di competenza – lettera automatica di **DOMUS**;
2. **Richiesta al comune di rilascio attestazione che l’intervento risulti non conforme, con termine di 10 giorni dal ricevimento** - lettera automatica di **DOMUS**;
3. Svolgimento dell’istruttoria dell’istanza, **senza l’attesa della risposta del comune**, sulla base dell’asseverazione del professionista: redazione contraddittorio, *senza richiedere chiarimenti sulla necessità effettiva della conferenza*;
4. Comunicazione all’Ufficio di Ancona della richiesta di indizione della conferenza e trasmissione allo stesso Ufficio della *verifica di completezza del progetto strutturale*;

AZIONI DEL COMUNE

CASO 1: Il comune **non risponde**

**Comunicazione** al comune e al professionista procuratore che **non si darà luogo alla conferenza regionale fino allo scioglimento della riserva sulla ricorrenza delle condizioni di ricostruzione conforme.**

CASO 2: Il comune **risponde che la ricostruzione non è conforme**

**Si procede con l’indizione della conferenza regionale.**

CASO 3: Il comune **risponde che la ricostruzione è conforme**

**Si procede con la concessione del contributo** senza attendere l’acquisizione di alcun vincolo ambientale soggetto a deroga a norma dell’art. 64 del T.U.

Edificio conforme e Conferenza dei servizi – Art. 66 Art. 66 come modificato dall’art. 2, comma 5, dell’ordinanza n. 140 del 30 maggio 2023

Il procedimento per la concessione del contributo prevede che l'Ufficio speciale per la ricostruzione provveda, entro il termine di 10 giorni dalla data di presentazione della domanda, **PREVIA TRASMISSIONE DA PARTE DEL COMUNE DELL'ATTESTAZIONE CHE L'INTERVENTO RISULTI NON CONFORME AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETTERA Y) DEL PRESENTE TESTO UNICO**, alla convocazione della Conferenza regionale nei casi previsti dall’art. 12-bis della legge speciale Sisma.

Il **termine** massimo di **conclusione del procedimento**, per la procedura semplificata, **rimane pari a 90 giorni**.

Incontro formativo sugli aggiornamenti del Testo Unico introdotte dalle ultime ordinanze,  
nuova programmazione delle scadenze, novità organizzative e procedurali

**O.C.S.R. 142 del 30 maggio 2023**

**Lunedì 26 Giugno 2023**

## Principali disposizioni e modifiche – **Art. 1 (Danni lievi)**

### **Art. 1 comma 1**

E' introdotto il **termine perentorio**, fissato a **150gg** dal 31 maggio 2023, per la presentazione della domanda di contributo degli interventi di **riparazione e rafforzamento locale di edifici con danni lievi** e nelle specifico per i casi seguenti:

- a) Passaggio da applicazione **superbonus rafforzato**, avvenuto tramite dichiarazione di rinuncia al contributo «sisma», ad applicazione di nuovo del **contributo «sisma»**. La revoca alla dichiarazione di rinuncia al contributo «sisma», dovrà essere sottoscritta anche dall'intestatario dell'istanza, ove necessario anche dalla deliberazione dell'assemblea condominiale;
- b) **Pertinenze** con esito «B» o «C» e livello operativo L0, associate ad **edifici agibili**;
- c) **Edifici già parzialmente inagibili** a causa di sismi precedenti (escluso sisma '97) o per altre cause di inagibilità pregresse, e risultati totalmente inagibili, a seguito degli eventi sismici del 2016, con esito «B» e livello operativo L0 (fattispecie previste dall'art. 104 co.3 del TU);
- d) Edifici con esito «B» o «C» e livello operativo L0 **fuori cratere** a cui è possibile applicare, dopo la scadenza del 30 novembre 2020, le previsioni dell'**1-sexies**;
- e) Edifici con esito «B» o «C» e livello operativo L0 che per ragioni di comprovati e documentati **impedimenti oggettivi** indipendenti dalla volontà del soggetto legittimato o del professionista incaricato, non è stato possibile procedere alla presentazione della domanda
- f) **Edifici** con esito «B» o «C» e livello operativo L0 **dichiarati inagibili** a seguito di valutazione di agibilità **successiva al 30 novembre 2020**. I termini dei 150gg per la presentazione dell'istanza partono dalla notifica dell'ordinanza di inagibilità (se già intervenuta prima dell'entrata in vigore dell'OCSR n.142, i tempi partono da quest'ultima).

Principali disposizioni e modifiche – **Art. 1 (Danni lievi)**

**Art. 1 comma 2**

E' introdotto il **termine perentorio**, fissato al **31 luglio 2023**, per l'integrazione o la regolarizzazione delle domande rigettate ai sensi dell'OCSR n.121 del 22 ottobre 2021.

ORD.	PERIODO RIGETTO	TERMINE INTEGRAZIONI DAL RIGETTO (post ordinanza)	TERMINE INTEGRAZIONI RIGETTO (ante ordinanza)
121 (23/10/21)	dal 23/10/21 al 31/12/21	90 gg.	/
126 (24/05/22)	QUALSIASI	150 gg.	/
128 (14/10/22)	QUALSIASI	150 gg.	31/12/2022
131 (31/12/22)		150 gg.	
135 (17/02/23)		150 gg.	31/05/2023
142 (31/05/23)		150 gg.	31/07/2023

**Art. 1 comma 3**

E' assimilato al **termine dei danni gravi**, fissato per il **31 dicembre 2023**, la presentazione della domanda di contributo degli interventi di riparazione e rafforzamento locale di **edifici con esito «E» e livello operativo L0 definito dopo il 30 novembre 2020**.

## Principali disposizioni e modifiche – Art. 2 (Danni gravi)

### Art. 2 comma 1

E' introdotto il termine ultimo, fissato al **31 dicembre 2023**, per l'integrazione e il completamento delle domande presentate in forma semplificata ai sensi dell'OCSR n.123 del 31 dicembre 2021, ad esclusione dei casi di edifici in aggregato/intervento unitario/compensi immobiliari, con almeno un edificio l.o.>L0, o inseriti in piani attuativi o PSR. Pena sospensione delle misure emergenziali.

### Art. 2 comma 2

E' introdotto il termine, fissato a **150 gg** dalla cessazione della causa impeditiva e comunque entro il **31 dicembre 2023**, per la presentazione delle istanze di edifici oggetto di delocalizzazione obbligatoria, ove per motivi non imputabili al beneficiario, non risulta ancora non individuata l'area di riedificazione. Pena sospensione delle misure emergenziali.

### Art. 2 comma 3

E' introdotto il termine, fissato a **150 gg** dalla cessazione della causa impeditiva e comunque entro il **31 dicembre 2023**, per la presentazione delle istanze di edifici con comprovati impedimenti alla presentazione della domanda, per motivi non imputabili al beneficiario o professionista incaricato. Pena sospensione delle misure emergenziali.

### Art. 2 comma 4

E' introdotto il termine, stabilito per gli appalti della ricostruzione pubblica, in caso di edifici di proprietà mista, pubblico-privato, con prevalenza pubblica.

## Principali disposizioni e modifiche – Art. 3 (Priorità istruttoria) – Art.4 (Sanzioni)

### Art. 3 comma 1

E' introdotto il termine definitivo, fissato al 31 ottobre 2023, per la presentazione delle domande, in forma completa, relative ad edifici con danni gravi, che usufruiscono del CAS, ad esclusione dei casi di edifici in aggregato/intervento unitario/compensi immobiliari, con almeno un edificio l.o.>L0, o inseriti in piani attuativi o PSR. Pena sospensione delle misure emergenziali.

### Art. 3 comma 2

E' introdotta la priorità istruttoria alle istanze con soggetti che usufruiscono delle misure emergenziali.

### Art. 4 commi 1 e 2

E' introdotta la sospensione delle misure emergenziali (CAS) per le domande presentate oltre i termini previsti dall'OCSR n.142 del 30 maggio 2023, oltre la definitiva inammissibilità, per i danni lievi, ai sensi dell'art.38 del TU, anche per l'eventuale ulteriore rigetto dell'istanza.

Principali disposizioni e modifiche – **Scadenario Danni Lievi**

	Termine per la presentazione delle domande di contributo
Edifici con DANNO LIEVE che rinuncia al SuperBonus rafforzato	entro 150 giorni dall'entrata in vigore dell'OCSR n.142 del 30 maggio 2023 (31 maggio 2023)
Pertinenze con esito «B» o «C» e livello operativo L0, associate ad edifici agibili	
Edifici già parzialmente inagibili prima del 24 agosto 2016, e risultati totalmente inagibili, a seguito degli eventi sismici del 2016, con esito «B» e livello operativo L0 (fattispecie previste dall'art. 104 co.3 del TU)	
Edifici con esito «B» o «C» e livello operativo L0 fuori cratere a cui è possibile applicare, dopo la scadenza del 30 novembre 2020, le previsioni dell'1-sexies	
Edifici con esito «B» o «C» e livello operativo L0 che per ragioni di comprovati e documentati impedimenti oggettivi indipendenti dalla volontà del soggetto legittimato o del professionista incaricato, non è stato possibile procedere alla presentazione della domanda	
Edifici con esito «B» o «C» e livello operativo L0 dichiarati inagibili a seguito di valutazione di agibilità successiva al 30 novembre 2020	entro 150 giorni dalla notifica dell'ordinanza di inagibilità OVERO entro 150 giorni dall'entrata in vigore dell'OCSR n.142 del 30 maggio 2023 (31 maggio 2023) nei casi in cui la notifica dell'ordinanza di inagibilità sia intervenuta antecedentemente alla stessa
Istanza con DANNO LIEVE rigettata ai sensi dell'OCSR n.121 del 22 ottobre 2021	entro il 31 luglio 2023
Interventi di riparazione e rafforzamento locale di edifici con esito «E» e livello operativo L0 definito dopo il 30 novembre 2020	entro il 31 dicembre 2023 (applicazione dei termini per i danni gravi)

Principali disposizioni e modifiche – **Scadenario Danni Gravi**

	Termine per la presentazione delle domande di contributo
Integrazione e completamento delle domande presentate in forma semplificata ai sensi dell'OCSR n.123 del 31 dicembre 2021, ad esclusione dei casi di edifici in aggregato/intervento unitario/compensi immobiliari, con almeno un edificio l.o.>L0, o inseriti in piani attuativi o PSR.	entro il 31 dicembre 2023
Presentazione delle domande, in forma completa, relative ad edifici con danni gravi, che usufruiscono di forme di assistenza DIVERSE DAL CAS, ad esclusione dei casi di edifici in aggregato/intervento unitario/compensi immobiliari, con almeno un edificio l.o.>L0, o inseriti in piani attuativi o PSR	
Presentazione delle istanze di edifici oggetto di delocalizzazione obbligatoria, ove per motivi non imputabili al beneficiario, non risulta ancora non individuata l'area di riedificazione	entro 150 giorni dalla cessazione della causa impeditiva e comunque entro il 31 dicembre 2023
Presentazione delle istanze di edifici con comprovati impedimenti alla presentazione della domanda, per motivi non imputabili al beneficiario o professionista incaricato	
Edifici di proprietà mista, pubblico-privato, con prevalenza pubblica	termini stabiliti per la realizzazione degli appalti nella ricostruzione pubblica
Presentazione delle domande, in forma completa, relative ad edifici con danni gravi, che usufruiscono del CAS, ad esclusione dei casi di edifici in aggregato/intervento unitario/compensi immobiliari, con almeno un edificio l.o.>L0, o inseriti in piani attuativi o PSR	entro il 31 ottobre 2023

Incontro formativo sugli aggiornamenti del Testo Unico introdotti dalle ultime ordinanze,  
nuova programmazione delle scadenze, novità organizzative e procedurali

**Lunedì 26 Giugno 2023**

## Modifiche concernenti le figure professionali e relativi compensi

### ART. 114 DEL TESTO UNICO

#### ❖ Comma 2 - *sostituito dall'art. 6, comma 1 dell'Ord. 139/2023*

Il contributo pubblico è corrisposto direttamente



- *al professionista incaricato della progettazione architettonica e dell'asseverazione, che è anche il coordinatore dell'intervento nei rapporti con l'USR e con i soggetti pubblici titolari di potere autorizzatorio*
- *al direttore dei lavori e, in base alle esigenze, ad un diverso direttore specialistico strutturale*
- *al coordinatore della sicurezza in fase di progettazione*
- *al coordinatore in fase di esecuzione*
- *al geologo*
- *al collaudatore dell'intervento*
- *a due figure specialistiche*

#### DA RILEVARE CHE L'ORD. 108/2020 ALL'ART. 1 È RIMASTA INVARIATA.

Il nuovo limite numerico dei professionisti compensabili può rientrare tra le disposizioni di maggior favore di cui all'art. 1 dell'ord. 131/2023, purché non aumenti il contributo già riconosciuto.



*Il limite numerico massimo è aumentato a **10** e le figure professionali possono essere anche diverse da quelle indicate, purché previste dalla legge e fermo restando la presenza di quelle essenziali.*

Il ruolo di **coordinamento nei rapporti con l'USR e con i soggetti pubblici** titolari di potere autorizzatorio può essere svolto, **in corso d'opera, anche dal direttore dei lavori, quando diverso dal progettista architettonico.**

**ATTENZIONE!** Il ruolo di coordinamento in capo sia al progettista, in una prima fase, che al DL, in corso d'opera, comporta un parziale riconoscimento ad entrambe le figure della prestazione complessiva ("Progettazione integrale e coordinata") e all'origine considerata solo in capo al progettista. Si ricorda che nel compenso della progettazione sono comprese la redazione delle schede aedes, rilievi geometrici e laserscanner, pertanto, laddove attribuite al di fuori della prestazione della progettazione, occorre che vengano decurtati i relativi importi dal calcolo della parcella del progettista.

#### Piattaforma GE.DI.SI. :

Adeguate alla norma ammettendo un **limite massimo di 10 professionisti**, a prescindere dal numero di prestazioni, che può essere > 10

Adeguate alla norma per permettere al DL di svolgere il ruolo di coordinatore in corso d'esecuzione dei lavori.

Il progettista procuratore potrà delegare il DL al ruolo di coordinatore compilando apposita delega preimpostata nel GE.DI.SI..

Il DL coordinatore avrà unico accesso per poter operare nell'intero fascicolo, mentre il progettista avrà la sola autorizzazione alla lettura. Questo passaggio tra professionisti già indicati nel contratto originario non comporterà alcuna modifica allo stesso

## Anticipazione 50% e SAL 0 per amministratori di condominio e presidenti di consorzio

- ❖ Art.122, comma 1 – In attuazione dell'art. 34, comma 7bis, del DL 189/2016, l'**anticipazione del 50%** può essere erogata non solo al progettista, al geologo e alle imprese esecutrici delle indagini preliminari geognostiche e prove **MA ANCHE agli amministratori di condominio e ai presidenti di consorzio**, aventi i requisiti di cui all'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile.

*L'art. 7, comma 1, lett. b), dell'ordinanza n. 139 modifica il comma 4 lettera. b) dell'art. 122 del Testo unico, specificando che la dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli articoli 46 e 47, del d.P.R. n. 445/2000, deve contenere anche l'importo delle spese per le attività professionali di competenza degli amministratori di condominio e dei presidenti di consorzio*

- ❖ Art.73, comma 9 – *da ultimo sostituito dall'art. 8, comma 1, dell'ordinanza n. 136 del 22 marzo 2023*

*Il **SAL 0** può essere richiesto anche in favore degli amministratori di condominio e ai presidenti di consorzio aventi i requisiti di cui all'art. 71-bis delle disposizioni di attuazione al codice civile*



*importo non superiore all'**80%** delle quote della parte del contributo agli stessi destinato*

Possono richiedere sia l'anticipazione del 50% che il SAL 0 :

- i soggetti che svolgono il ruolo di amministratore di condominio o presidente di consorzio in maniera professionale;
- i proprietari che svolgono tali mansioni anche se privi di requisiti professionali, di cui alle lettere f) e g), comma 1 dell'art. 71-bis disp. att. cc. (= diploma, corso di formazione e aggiornamento professionale).

**ATTENZIONE!** In caso di condominio il compenso è riconosciuto solo in caso di obbligo di registrazione dello stesso.

**ATTENZIONE!** L'**incremento del 50%** delle percentuali previste dal comma 1 dell'art. 124, è ammesso solo in ragione della necessità di garantire adeguata professionalità alle attività degli amministratori di condominio o dei presidenti dei consorzi, anche ai fini assicurativi, quindi, **solo in caso di esercizio di attività professionale.**

Incrementi e anticipazioni per gli amministratori di condominio e presidenti di consorzio rientrano tra le disposizioni di maggior favore di cui all'art. 1 dell'ord. 131/2023

Incontro formativo sugli aggiornamenti del Testo Unico introdotti dalle ultime ordinanze,  
nuova programmazione delle scadenze, novità organizzative e procedurali

**Lunedì 26 Giugno 2023**

## Anticipazione IVA per imprese beneficiare del contributo

Istituto «**FONDO ANTICIPAZIONI IVA**»  
**35 Mln** per il 2023



In fase di **SALDO FINALE**, l'IVA anticipata andrà restituita (*per intero o a rate o con cessione credito*)



I **SOGGETTI AVENTI TITOLO** al **CONTRIBUTO**, possono presentare all'USR la domanda di anticipazione dell'IVA relativa al costo dell'intervento



**Siamo in attesa** che il Commissario trasferisca agli USR le relative risorse e stabilisca le modalità per il loro recupero



Incontro formativo sugli aggiornamenti del Testo Unico introdotte dalle ultime ordinanze,  
nuova programmazione delle scadenze, novità organizzative e procedurali

**Lunedì 26 Giugno 2023**

## **MODIFICHE APPORTATE ALL' Art. 23 – Delocalizzazioni obbligatorie**

- **Comma 7 modificato dall'OCSR 140/2023**

Viene riscritto il primo periodo del comma 7 sul calcolo del contributo:

- ✓ Minor importo tra il costo intervento di ricostruzione con delocalizzazione comprensivo di ogni spesa conseguente e il costo convenzionale calcolato sulla base del costo parametrico (tabelle 6 e 7 - Allegati 4 e 5) per il livello operativo L4 calcolato sulla superficie utile dell'edificio da delocalizzare
- ✓ Incremento fino al 30% del costo convenzionale comprende tutte le spese non più connesse al solo acquisto dell'area ma connesse alla delocalizzazione (indagini geologiche sul vecchio sito, acquisto della nuova area, onorari e spese notarili per trasferimenti di proprietà ed ogni spesa conseguente e connessa alla delocalizzazione);
- ✓ Le spese di demolizione e smaltimento macerie dell'edificio da delocalizzare non sono più ricomprese nelle spese rientranti nel 30% essendo possibile l'applicazione dell'incremento del 10% di cui alla lett. d) della tabella 7 Allegati 4 e 5

- **Comma 18 introdotto dall'OCSR 140/2023**

Viene introdotto il comma 18 riguardante:

- ✓ il divieto di acquisto della nuova area dal coniuge, dai parenti o affini fino al primo grado e dalla persona legata da rapporto giuridicamente rilevante ai sensi dell'art. 1 della L76/2016;
- ✓ La non applicazione in questi casi dell'obbligo di cessione gratuita dell'area originaria al Comune.

## **MODIFICHE APPORTATE ALL' Art. 30 – Acquisto di edificio abitativo in alternativa alla delocalizzazione**

- **Comma 1 modificato dall'OCSR 139/2023**

Viene modificato il comma 1 sui requisiti dell'edificio da acquistare:

- ✓ Restano i requisiti di: agibilità, legittimità, conformità alla normativa urbanistica ed edilizia;
- ✓ Viene eliminato il requisito "non oggetto di contributo", pertanto è possibile acquistare un edificio che sia già stato oggetto di contributo, con lavori terminati;
- ✓ Viene specificato che la valutazione della sicurezza, di cui al par. 8.3 delle NTC, è richiesta solo nei casi di obbligatorietà della stessa.
- ✓ Viene eliminata la possibilità di acquisto di un immobile in un comune confinante, con popolazione non superiore a 30,000 abitanti, previo assenso dei comuni interessati. Pertanto l'acquisto è possibile solo all'interno dello stesso comune;

- **Commi 4 e 5 sostituiti dall'OCSR 139/2023**

Vengono sostituiti i commi 4 e 5:

- ✓ Negli edifici con più unità immobiliari viene introdotta la possibilità per i proprietari di delocalizzare, previa deliberazione unanime dell'assemblea di condominio, in parte tramite acquisto di unità immobiliari equivalenti anche non localizzate nello stesso edificio, in parte tramite ricostruzione in altro sito. In tal caso il contributo verrà calcolato secondo quanto previsto dall'art. 30 per le singole unità che optano per l'acquisto di unità immobiliari equivalenti e secondo quanto previsto dall'art. 23 per le unità che optano per la ricostruzione in altro sito. Fermo restando la determinazione del contributo nei limiti delle quote spettanti alle singole unità immobiliari;
- ✓ Per gli immobili non situati nei comuni di cui all'Allegato 7, la nuova unità immobiliare equivalente non potrà essere di superficie superiore a quella da delocalizzare;

## **MODIFICHE APPORTATE ALL' Art. 30 – Acquisto di edificio abitativo in alternativa alla delocalizzazione**

- **Comma 9 modificato dall'OCSR 139/2023**

Viene modificato il comma 9 introducendo la possibilità:

- ✓ Per gli edifici rientranti nell'ambito dei Piani Attuativi l'acquisto di un immobile in alternativa alla delocalizzazione con ricostruzione può avvenire anche in un comune confinante, con popolazione non superiore a 30,000 abitanti, previo assenso dei comuni interessati;

- **Comma 10 sostituito dall'OCSR 140/2023**

Viene riscritto il comma 10 sul calcolo del contributo:

- ✓ Incremento fino al 20% del contributo concedibile comprende le indagini geologiche sul vecchio sito, onorari e spese notarili per trasferimenti di proprietà ed ogni spesa conseguente e connessa alla delocalizzazione, atto pubblico di cessione gratuita dell'area);

Incontro formativo sulle modifiche del Testo Unico introdotte dalle ultime ordinanze, Decreto Ricostruzione, nuova programmazione delle scadenze, novità organizzative e procedurali

**Lunedì 26 Giugno 2023**

## Prezzario di riferimento e gestione delle Analisi Prezzo

Con l'entrata in vigore del DL 3/2023 e delle modifiche al Testo Unico ed alla OCSR 126 introdotte con OCSR 136 e OCSR 139:



(\*) Applicazione del nuovo regime per le istanze depositate a far data dal 07/04/2023 (entrata in vigore della OCSR 136)

**IMPORTANTE! Non è più possibile scegliere singole voci dal listino più conveniente!**

## Incrementi dei Costi Parametrici – Allegato 5 Tab. 7 lett. «m»

### Incrementi dei Costi Parametrici – Allegato 5 Tab. 7 lett. «m»

**fino** al 10% per gli interventi di ripristino strutturale o realizzazione di opere di sostegno necessarie ad assicurare l'agibilità dell'edificio danneggiato che abbiano un rapporto diretto con l'edificio stesso e garantiscono la stabilità del terreno

IL PROFESSIONISTA **ASSEVERA E COMPROVA** la sussistenza dei presupposti per il riconoscimento e specifica l'incremento voluto

**Fino al 10%** (non si riconosce il 10% ma una percentuale commisurata all'incidenza del costo dell'opera di sostegno sul costo dell'edificio oggetto di domanda di contributo)

Come da esempi slide successive

Se l'incremento del **10%** risulta **insufficiente** a coprire i costi effettivi sull'opera di sostegno.

il soggetto avente titolo può chiedere all'USR di procedere ad una **stima diretta** del medesimo intervento, allegando **un'apposita relazione tecnica** a dimostrazione dell'insufficienza dell'incremento.

l'USR verifica l'ammissibilità degli interventi secondo la procedura speciale di cui all'art. 59 del presente Testo unico (**PROCEDURA SPECIALE**).

**IPORTANTE! L'incremento deve essere valutato per singolo edificio**

## Esempi applicativi incremento lett. «m» della Tab. 7 dell'Allegato 5 – Muri di sostegno

### ESEMPIO 1 – l'accollo è generato interamente dall'opera di sostegno:

- a) Costo convenzionale edificio **senza** incrementi= 80.000 €
- b) Costo convenzionale edificio **con** altri incrementi (es. 25%) = 100.000 €
- c) Costo intervento (esclusa opera di sostegno)= 95.000 €
- d) Costo intervento opera di sostegno = 10.000 €
- e) Costo intervento compresa opera di sostegno (c+d) = 105.000 €
- e) Accollo da opera di sostegno (e-b)= **5.000 €**

**Incremento = (accollo da opera di sostegno / costo convenzionale SENZA incrementi) \*100 = 6,25%**

Pertanto nel foglio di calcolo nel foglio «RICHIESTA» nella **cella I84** va inserita la percentuale del **62,5%** in maniera tale che l'incremento di cui alle celle G84 e H84 risulti del **6,25%** (i decimali non verranno visualizzati ma sono considerati nel calcolo)

### ESEMPIO 2 – l'accollo da opera di sostegno si aggiunge ad un accollo già presente:

- a) Costo convenzionale edificio **senza** incrementi= 80.000 €
- b) Costo convenzionale edificio **con** altri incrementi (es. 25%) = 100.000 €
- c) Costo intervento (esclusa opera di sostegno)= 105.000 €
- d) Costo intervento opera di sostegno = 7.000 €
- e) Costo intervento (compresa opera di sostegno)= 112.000 €
- f) Accollo da opera di sostegno (e-c)= **7.000 €**

**Incremento = (accollo da opera di sostegno / costo convenzionale SENZA incrementi) \*100 = 8,75%**

Pertanto nel foglio di calcolo nel foglio «RICHIESTA» nella **cella I84** va inserita la percentuale del 87,5% in maniera tale che l'incremento di cui alle celle G84 e H84 risulti del **8,75%** (i decimali non verranno visualizzati ma sono considerati nel calcolo)

### ESEMPIO 3 – l'opera di sostegno non genera accolti:

- a) Costo convenzionale edificio **senza** incrementi= 80.000 €
- b) Costo convenzionale edificio **con** altri incrementi (es. 25%) = 100.000 €
- c) Costo intervento (esclusa opera di sostegno)= 80.000 €
- d) Costo intervento opera di sostegno = 19.000 €
- e) Costo intervento compresa opera di sostegno (c+d)= 99.000 €
- f) Accollo da opera di sostegno = **0 €**

**Incremento = (accollo da opera di sostegno / costo convenzionale SENZA incrementi) \*100 = 0%  
 INCREMENTO NON AMMESSO!**

### ESEMPIO 4: variante in corso d'opera che comporta accollo non presente nel decreto iniziale

- a) Costo convenzionale edificio **senza** incrementi= 80.000 €
- b) Costo convenzionale edificio **con** altri incrementi (es. 25%) = 100.000 €
- c) Costo intervento (esclusa opera di sostegno) da decreto iniziale= 80.000 €
- d) Costo intervento opera di sostegno = 7.000 €
- e) Costo intervento (compresa opera di sostegno) da decreto iniziale= 89.000 €
- f) Accollo da opera di sostegno da decreto iniziale = 0 €
- g) Costo intervento variante (esclusa opera di sostegno)= 105.000 €
- h) Costo intervento compresa opera di sostegno (d+g)= 112.000 €
- i) Accollo da opera di sostegno (h-g) = 7.000 €

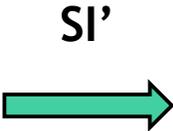
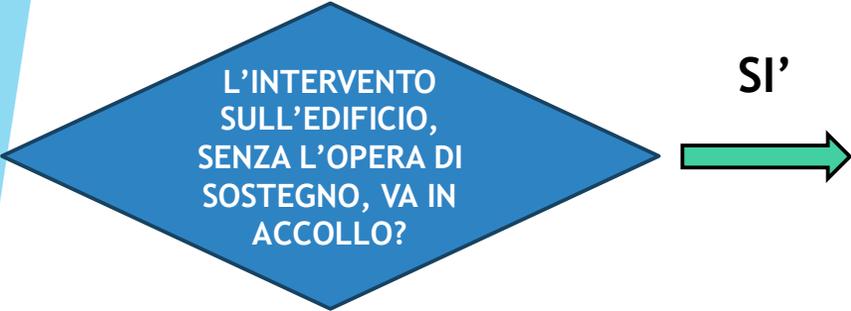
**Incremento = (accollo da opera di sostegno / costo convenzionale SENZA incrementi) \*100 = 8,75%  
 INCREMENTO PUO' ESSERE RICONOSCIUTO IN FASE DI PRESENTAZIONE VARIANTE**

Pertanto nel foglio di calcolo nel foglio «RICHIESTA» nella **cella I84** va inserita la percentuale del 87,5% in maniera tale che l'incremento di cui alle celle G84 e H84 risulti del 8,75% (i decimali non verranno visualizzati ma sono considerati nel calcolo)

### N.B.:

Le stesse modalità di gestione del foglio di calcolo possono essere adottate nel caso di richiesta di incremento fino al 10% per liquefazione, cedimenti differenziali, ecc di cui al punto 7.1 Allegato 5 TU.

**PROCEDURA PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DEL COSTO PARAMETRICO PER LE OPERE DI SOSTEGNO**



Costo intervento SENZA opera di sostegno: € 250,000  
Costo convenzionale comprensivo di ogni altro eventuale incremento: € 200,000  
Costo convenzionale al netto degli altri incrementi: € 180,000  
Costo opera di sostegno: € 30,000  
 $€ 30,000 / € 180,000 \times 100 = 16,6 \%$



CALCOLARE LA DIFFERENZA «DIFF» TRA IL COSTO CONVENZIONALE (AL LORDO DI TUTTI GLI ALTRI EVENTUALI INCREMENTI) E IL COSTO DELL'INTERVENTO SULL'EDIFICIO



Costo intervento SENZA opera di sostegno: € 250,000  
Costo convenzionale comprensivo di ogni altro eventuale incremento: € 260,000  
Diff: € 260,000 - € 250,000 = € 10,000  
Costo convenzionale al netto degli altri incrementi: € 240,000  
Costo opera di sostegno: € 30,000  
 $(€ 30,000 - € 10,000) / € 240,000 \times 100 = 8,3 \%$

## Nuova definizione edificio singolo

### ALLEGATO 5 AL TU TABELLA 7 - INCREMENTI DEI COSTI PARAMETRICI

- e) del 20% per gli interventi di ricostruzione di edifici singoli unifamiliari e bifamiliari con livelli operativi L1, L2 e L3 e del 25% per quelli classificati con livello operativo L4. Per edificio singolo si intende anche il risultato raggiunto dall'edificio originario al quale, con progressivi accrescimenti edilizi operati negli anni, siano stati affiancati ampliamenti e/o superfetazioni, fermo restando il carattere di uni e bi-familiarietà. La presente maggiorazione non è comunque cumulabile con quelle previste per gli aggregati di cui all'articolo 13 del presente Testo unico;

### Ord. 139/2023



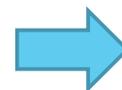
- e) <sup>79</sup> del 20% per gli interventi di ricostruzione da eseguirsi su edifici singoli isolati unifamiliari e bifamiliari comprendenti superfici accessorie con livelli operativi L1, L2 e L3 e del 25% per quelli classificati con livello operativo L4. Per edificio singolo isolato si intende quello costituito da un edificio singolo, nonché anche il risultato raggiunto dall'edificio originario al quale, con progressivi accrescimenti edilizi operati negli anni, siano stati affiancati ampliamenti e/o superfetazioni, fermo restando il carattere di uni e bi-familiarietà. La presente maggiorazione non è comunque cumulabile con quelle previste per gli aggregati di cui all'articolo 13 del presente Testo unico e non è applicabile a edifici aventi sola funzione pertinenziale. Ai fini dell'applicazione del suddetto incremento, il numero delle unità immobiliari dello stato di fatto deve rimanere invariato nello stato di progetto. Il medesimo incremento è riconosciuto anche agli edifici isolati comprendenti una o due unità immobiliari di superficie complessiva non superiore a 220 mq e con destinazioni d'uso diverse da quella abitativa. Tale limite dimensionale non si applica agli edifici strategici.

L'Ord. n. 126/2022 aveva esteso la maggiorazione agli edifici L1, L2 ed L3

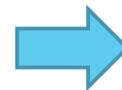
NOTE

Con Decr. n. 329/2022 veniva specificato che «singolo» indica l'edificio isolato (unica unità strutturale) e che «ricostruzione» ha un'accezione estensiva, comprendente il miglioramento e l'adeguamento

## Nuova definizione edificio singolo



**NO INCREMENTO**  
Se i due edifici sono nati  
già con questa  
separazione tra UUII



Fattispecie riconducibile  
all'art. 14 «Interventi  
unitari»

**In linea di principio, almeno una unità immobiliare deve articolarsi su più  
unità strutturali  
(tenere in considerazione il concetto di «PROGRESSIVI ACCRESCIMENTI»)**

## Nuova definizione edificio singolo

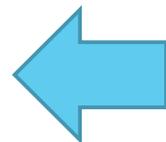
1 o 2 UUII + eventuali pertinenze



1 o 2 UUII con giunto  
(anche non efficace sismicamente)



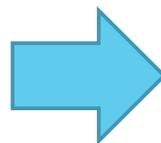
## Nuova definizione edificio singolo



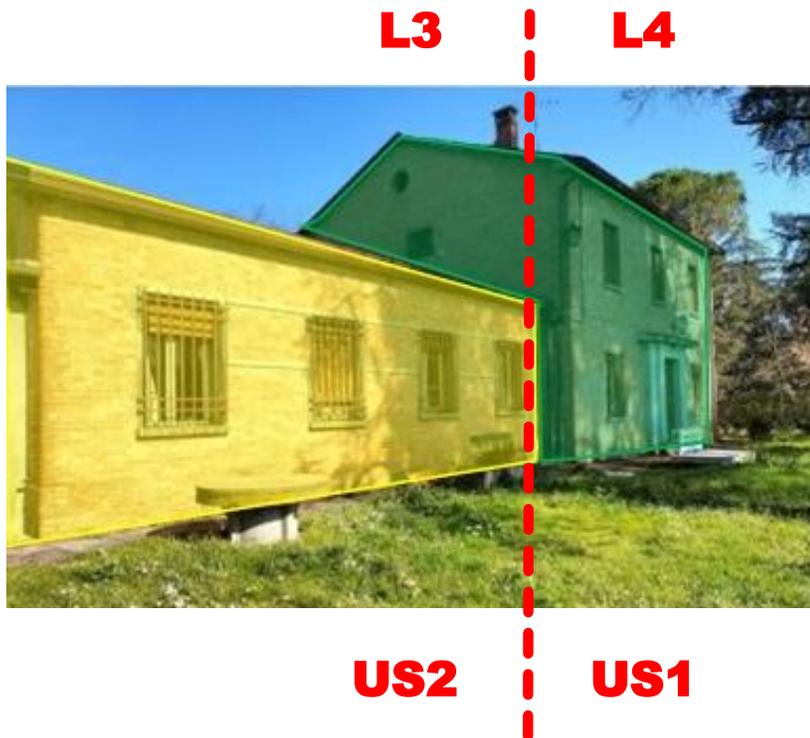
**1 o 2 UUII non abitative < 220\* mq**

**\* Limite dimensionale per ogni UUII**

**1 o 2 UUII e nessun limite di superficie**



## Nuova definizione edificio singolo / Esempi applicativi incremento 20% - 25%



### ESEMPIO 1: US1 + ampliamento (US2) – superficie totale 100 mq

**US1** / Destinazione abitativa / L4 (\*) / superficie 60 mq – incremento teorico 25%

**US2** / Destinazione abitativa / L3 / superficie 40 mq – incremento teorico 20%

**Incremento ponderato =  $(25\% \times 0,60) + (20\% \times 0,40) = 23\%$**

Nel foglio «RICHIESTA» nella **cella I91** va inserita la percentuale del 92% (incremento ponderato / incremento standard da fdc L4 =  $23\% / 25\%$ ) in maniera tale che l'incremento effettivo di cui alla **colonna H91** risulti del 23%

(\*) Livello operativo «principale» indicato nella cella E22

## Nuova definizione edificio singolo / Esempi applicativi incremento 20% - 25%



### ESEMPIO 2: US1 + ampliamento (US2) + pertinenza esterna (US3) – superficie totale 100 mq

**US1** / Destinazione abitativa / L3 (\*) / superficie 60 mq – incremento teorico 20%

**US2** / Destinazione abitativa / L0 / superficie 30 mq – **incremento teorico 0% (non ammissibile per danni lievi)**

**US3** / Destinazione pertinenza esterna / L4 / superficie 10 mq – **incremento teorico 0% (non ammissibile per pertinenze esterne)**

**Incremento ponderato =  $(20\% \times 0,60) = 12\%$**

Nel foglio «RICHIESTA» nella **cella I91** va inserita la percentuale del 60% (incremento ponderato / incremento standard da fdc L3 =  $12\% / 20\%$ ) in maniera tale che l'incremento effettivo di cui alla **colonna H91** risulti del 12%

(\*) Livello operativo «principale» indicato nella cella E22