

Ai componenti del Tavolo Tecnico Congiunto in materia di ricostruzione privata

Rappresentanti di Ordini e Collegi Professionali

Rappresentanti delle Associazioni di Categoria degli Imprenditori Edili

Rappresentanti dei Comuni del cratere

**OGGETTO: chiarimenti per la ricognizione degli importi eccedenti il contributo ricostruzione ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali relative al c.d. Superbonus - commi 1-ter e 4-quater dell'art. 119 d.l. 34/2020**

Nell'ambito delle attività di assistenza e coordinamento in capo all'Agenzia, stante le richieste di supporto pervenute dai destinatari della presente ed al fine di creare le più ampie condizioni per il completamento degli interventi di ricostruzione post-sisma, si fornisce un quadro riepilogativo delle disposizioni propedeutiche all'identificazione degli importi ammessi a contributo ai sensi delle Ordinanze 29, 51 ed 86/2012 e ss.mm.ii, derivandosi, di conseguenza, le c.d. eccedenze in ragione della complessiva spesa sostenuta.

In premessa pare comunque opportuno evidenziare che:

- si ritiene risultino note al beneficiario eventuali specifiche lavorazioni qualificate come non ammissibili a contributo in quanto non riconducibili alle finalità dello stesso (cfr. LG VI edizione §8 - costo dell'intervento, Decreto n. 2490 del 24 Agosto 2016<sup>1</sup>). Opere che, per altro, non possono concorrere alla rendicontazione propedeutica all'erogazione del contributo, la quale afferisce all'esecuzione di *lavori ammessi*;
- Il quesito n.6 del documento AdE - Dipartimento Casa Italia del luglio 2021<sup>2</sup> chiarisce l'applicabilità della detrazione anche per le *spese di completamento eventualmente rimaste fuori dal contributo*, precisando che "*l'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato*". Non risultano quindi dubbi interpretativi rispetto al soggetto preposto, per conto del richiedente beneficio, all'identificazione delle opere e relativi costi.

Per la ricognizione degli importi ammessi, seguono quindi i rimandi sia ai contenuti degli atti di concessione che alle previsioni espresse di cui alle ordinanze.

1. Il c.d. allegato unico alla concessione/rideterminazione, alla tabella "**DESTINAZIONE PAGAMENTI PER RUOLO**" evidenzia la ripartizione del contributo per **opere** e **prestazioni professionali**; il confronto tra importi ammessi a contributo e quanto contrattualmente pattuito con i rispettivi soggetti identifica univocamente le eccedenze: (i) sulle singole prestazioni professionali, (ii) sulle complessive opere.

<sup>1</sup> Decreto n. 2490 del 24 Agosto 2016 - Approvazione dell'atto di indirizzo "Definizioni in tema di finiture interne ad integrazione di quanto previsto dalle Linee Guida relative all'applicazione delle ordinanze commissariali per la ricostruzione degli edifici interessati dalle ordinanze n. 29, 51 e 86 del 2012"

<sup>2</sup> "INCENTIVI FISCALI SISMABONUS ed ECOBONUS nei TERRITORI COLPITI DA EVENTI SISMICI - QUESITI E SOLUZIONI" - luglio 2021



2. All'interno dell'allegato unico alla tabella A "**ALLOCAZIONE DEL CONTRIBUTO PER BENEFICIARIO**" è riepilogata la ripartizione del contributo sulle diverse unità immobiliari in ragione dell'inquadramento dell'**edificio** (condominio formalmente costituito o di fatto, comunione, unico proprietario). Non essendo derogati i principi di cui al CC, per ogni UI può essere determinata la competente complessiva **quota di contributo** sia per **opere** che **prestazioni professionali** di cui ai totali indicati in "**DESTINAZIONE PAGAMENTI PER RUOLO**". Pare utile evidenziare che, in caso di "condomini", nella tabella "**ALLOCAZIONE DEL CONTRIBUTO PER BENEFICIARIO**" sono esplicitati sulle singole UI i contributi per **finiture interne**, derivandosi quindi immediatamente, per confronto, le eventuali eccedenze su detta categoria omogenea dettagliata nel CME. Si vedano le esemplificazioni nell'allegato tecnico alla circolare.
3. In riferimento, per semplicità espositiva, alle previsioni di cui all'Ord. 86/2012 e smi, l'**art. 3 comma 5** indica le macrocategorie di costi ammessi a contributo [**opere strutturali** (miglioramento sismico/ricostruzione), **indagini e prove per la redazione del progetto**, **finiture connesse agli interventi sulle strutture e sulle parti comuni**, **compensi amministratori**] cui, per congruenza, sono da aggiungersi le c.d. **spese tecniche** (**art. 3 comma 12**); al medesimo **art. 3 comma 6** è indicato che possono essere oggetto di contribuzione, *oltre a quanto previsto al comma 5*, le c.d. "**finiture interne**"; si noti che la strutturazione del quadro economico (da redigersi sia in fase di concessione che di rendicontazione finale) ricalca dette categorie omogenee. Riepilogando quindi, **il contributo è prioritariamente destinato alle macrocategorie di costi di cui al comma 5 dell'art. 3 (oltre alle c.d. spese tecniche) e, solo in via subordinata, alle opere di cui al comma 6 del medesimo articolo (finiture interne)**.
4. Stante gli importi del contributo per **opere** e **prestazioni professionali** identificabili secondo quanto richiamato al pt.1, considerate le precisazioni sulla **prioritaria allocazione del contributo** di cui al pt.3 e data la logica di **ripartizione delle spese tra beneficiari (e relative UI)** di cui al pt.2, consegua l'identificazione, anche per quanto attiene alle **opere**, delle specifiche macrocategorie **ammesse a contributo**<sup>3</sup>; si vedano le esemplificazioni nell'allegato tecnico alla circolare.

A corredo delle indicazioni di cui sopra, seguono alcune avvertenze rispetto alle condizioni che possono portare alla generazione di quote a carico, su specifiche spese, in ragione dei costi proposti<sup>4</sup>.

- A. In prima battuta ed indipendentemente dalla capienza consentita dal c.d. "costo convenzionale", possono sussistere quote di spesa non ammissibili a contributo, quindi "a carico", in virtù:
  - i. del superamento della massima incidenza percentuale consentita per "finiture" dell'intervento edilizio [art. 3 comma 14];
  - ii. del superamento della massima incidenza percentuale consentita (sull'importo dei lavori ammissibili) per prestazioni tecniche e compensi degli amministratori [art. 3 commi 12 e 12-bis - Decreto CD n.53 del 17 gennaio 2014];
  - iii. oltre a quanto sopra specificato si rimanda agli analoghi limiti previsti per "opere provvisionali" ed "indagini e prove".

Tanto specificato, risulta evidente la puntuale rispondenza tra suddette quote "a carico" e specifiche categorie di costi su cui le stesse insistono.

- B. Individuati gli importi delle macrocategorie rientranti nelle percentuali consentite come sopra riepilogato, ulteriori quote "a carico" possono derivare dal superamento del c.d. "costo convenzionale" per ogni singola unità immobiliare. In proposito, si rimanda a quanto sancito al

---

<sup>3</sup> Si rileva che l'usuale cronologia nell'esecuzione degli interventi ricalca l'impostazione esposta rispetto ai costi prioritariamente ammessi a contributo, consentendo ai primi SAL di computare le opere ammesse che afferiscono agli interventi strutturali, mentre, con l'avanzamento del cantiere, potranno essere contabilizzati gli interventi di finitura.

<sup>4</sup> Per semplicità espositiva il riferimento è agli articoli dell'ordinanza 86/2012 e smi

comma 13 dell'art. 3: *“l'entità del contributo per l'intero edificio è pari alla somma dei contributi spettanti alle parti comuni ed alle singole unità immobiliari”*; definito il costo convenzionale per ogni UI (Superficie x Costo Parametrico x Incrementi ammissibili) e attribuita alla UI la relativa frazione di costo dell'intervento, il confronto tra gli importi - minore tra quota di “costo dell'intervento” e “costo convenzionale” - determinerà il contributo, quindi le eventuali “quote a carico”. Tenuto conto dell'ammissibilità a contributo dei costi per “finiture interne” (comma 6 dell'art. 3) solo in via subordinata alle opere di cui al comma 5 art. 3, si deriva, per ogni UI, l'effettiva allocazione degli importi a carico rispetto alle macrocategorie di spesa.

Per ogni eventuale ulteriore approfondimento dei concetti sopra espressi si rimanda alle schematizzazioni di cui al documento “Vademecum-Allegati-MUDE\_V3.0.pdf” al link <http://assistenzamude.sisma2012.it/knowledgebase.php?article=170> (disponibile dal 2013).

Da ultimo si desidera osservare che gli interventi finanziati attraverso le Ordinanze 29, 51 ed 86/2012 e ss.mm.ii. sono finalizzati al rientro in seguito ai danni prodotti dagli eventi sismici; in alcuni casi, contestualmente all'intervento propedeutico al ripristino dell'agibilità, sono consentiti integrati interventi di efficientamento energetico (cfr. LG §12.3). Ricordando il principio di necessità delle varianti nel corso dei lavori sancita all'art. 3 delle Ordinanze 29, 51 ed 86/2012, si deriva, da tale complessivo quadro normativo, la non ammissibilità a contributo di eventuali variazioni esclusivamente finalizzate all'adeguamento dell'intervento alle caratteristiche previste per l'accesso ai bonus fiscali.

Distinti Saluti

Enrico Cocchi  
*firmato digitalmente*

**ALLEGATO ALLA CIRCOLARE**

chiarimenti per la ricognizione degli importi eccedenti il contributo ricostruzione ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali relative al c.d. Superbonus - commi 1-ter e 4-quater dell'art. 119 d.l. 34/2020

**ESEMPIO 1: Unica unità immobiliare in co-proprietà con costo intervento eccedente il c.d. costo convenzionale**

ALLEGATO UNICO ALLA ORDINANZA DI CONCESSIONE		
RICHIEDENTE	[REDACTED]	
TIPO	Comunione	Interni separati: NO
NOME/DENOMINAZIONE	[REDACTED]	
RAPPRESENTATO DA	[REDACTED]	

TABELLA A						
ALLOCAZIONE DEL CONTRIBUTO PER BENEFICIARIO						
UI	PERSONA FISICA / GIURIDICA	CF / PIVA	%	COSTO INTERVENTO	QUOTA A CARICO(*)	CONTRIBUTO
1	[REDACTED]	[REDACTED]	50%	€ 147.714,23	€ 51.436,73	€ 96.277,50
1	[REDACTED]	[REDACTED]	50%	€ 147.714,24	€ 51.436,74	€ 96.277,50
TOTALE				€ 295.428,47	€ 102.873,47	€ 192.555,00

TABELLA B - MUDE					
QUADRO RIEPILOGATIVO					
TIPOLOGIA DI CONTRIBUTO	IMPORTO AMMESSO	QUOTA A CARICO TOTALE (*)	DI CUI COPERTA DA ASSICURAZIONE	DI CUI DA RIMBORSARE	CONTRIBUTO CONCESSO
PRIVATI	€ 295.428,47	€ 102.873,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 192.555,00
ENTI PUBBLICI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PREVISTO	€ 0,00
ONLUS	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE	€ 295.428,47	€ 102.873,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 192.555,00

NOTE	
Almeno uno dei soggetti può detrarre l'IVA	NO
Almeno una UI non è alloggio principale / attività produttiva in esercizio	NO
Almeno una UI ha superato il costo convenzionale	SI
E' stato superato il limite per la riduzione delle vulnerabilità	NON PREVISTO
E' stato superato il limite per il miglioramento energetico	NON PREVISTO
E' stato superato il limite per le spese tecniche	NO
E' stato superato il limite per le spese geologiche	NO
E' stato superato il limite per compensi per amministratori	NO

DESTINAZIONE PAGAMENTI PER RUOLO					
NOME E COGNOME	CODICE FISCALE	PRIVATI	ENTI PUBBLICI	ONLUS	TOTALE
IMPR [REDACTED]	[REDACTED]	€ 173.492,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 173.492,28
PROG [REDACTED]	[REDACTED]	€ 5.645,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.645,74
STRUT [REDACTED]	[REDACTED]	€ 2.783,11	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.783,11
TERM [REDACTED]	[REDACTED]	€ 1.987,94	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.987,94
SICP [REDACTED]	[REDACTED]	€ 1.192,76	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.192,76
SICE [REDACTED]	[REDACTED]	€ 1.590,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.590,35
DLAV [REDACTED]	[REDACTED]	€ 2.862,63	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.862,63
DSTRU [REDACTED]	[REDACTED]	€ 932,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 932,74
COLL [REDACTED]	[REDACTED]	€ 636,14	€ 0,00	€ 0,00	€ 636,14
CERT [REDACTED]	[REDACTED]	€ 238,55	€ 0,00	€ 0,00	€ 238,55
GEOL [REDACTED]	[REDACTED]	€ 1.192,76	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.192,76
TOTALE		€ 192.555,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 192.555,00

Ammessi a fronte di un costo per opere di € 266.181,41

€ 17.869,96

Ammessi a fonte di un costo intervento di € 295.428,47

**Dati da Richiesta**

Importo richiesto per opere strutturali € 117.985,56 IVA INCLUSA

Importo richiesto per finiture connesse € 148.195,85 IVA INCLUSA (<70% totale opere)

**Totale opere € 266.181,41 IVA INCLUSA (€ 241.983,10 IVA ESCLUSA)**

Importo totale richiesto per **Spese Tecniche** €27.417,06 IVA INCLUSA (€22.473,00 IVA ESCLUSA < 10% totale opere)

Importo richiesto per **Geologo** € 1.830,00 IVA INCLUSA (€1.500 IVA ESCLUSA < 0,6-1,5% totale opere)

**Totale intervento € 295.428,47 IVA INCLUSA > costo convenzionale € 192.555,00 >>>> il contributo è pari al costo convenzionale;**

**Opere ammesse a contributo:** opere strutturali per € 117.985,56 IVA INCLUSA ed €(173.492,28-117.985,56) = € 55.506,72 IVA INCLUSA per finiture connesse

**Importi eccedenti il contributo per Opere (finiture connesse) = € 148.195,85-55.506,72= € 92.689,13 IVA INCLUSA**

**ESEMPIO 2: Edificio condominiale in cui alcune UI hanno superato il costo convenzionale**

**ALLEGATO UNICO ALLA ORDINANZA DI RIDETERMINAZIONE**

RICHIEDENTE: [REDACTED]

TIPO: Condominio Interni separati: SI

**TABELLA A**

ALLOCAZIONE DEL CONTRIBUTO PER BENEFICIARIO

P.COMUNI	UI	NOME E COGNOME	CODICE FISCALE	%	COSTO INTERVENTO	QUOTA A CARICO(*)	CONTRIBUTO	TIPO
	1	[REDACTED]	[REDACTED]	100%	€ 226.171,66	€ 0,00	€ 226.171,66	PR
	2	[REDACTED]	[REDACTED]	100%	€ 44.040,25	€ 0,00	€ 44.040,25	PR
	2	[REDACTED]	[REDACTED]	100%	€ 64.423,05	€ 6.183,81	€ 58.239,24	PR
		<b>TOTALE</b>			<b>€ 334.634,96</b>	<b>€ 6.183,81</b>	<b>€ 328.451,15</b>	

Importi a carico per finiture interne € 6.183,81 contributo per finiture interne € 102.279,49

**TABELLA B**

QUADRO RIEPILOGATIVO

TIPOLOGIA DI CONTRIBUTO	IMPORTO AMMESSO	QUOTA A CARICO TOTALE (*)	DI CUI COPERTA DA ASSICURAZIONE	DI CUI DA RIMBORSARE	CONTRIBUTO CONCESSO
PRIVATI	€ 334.634,96	€ 6.183,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 328.451,15
ENTI PUBBLICI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PREVISTO	€ 0,00
ONLUS	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 334.634,96</b>	<b>€ 6.183,81</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 328.451,15</b>

NOTE

Almeno uno dei soggetti può detrarre l'IVA	NO
Almeno una UI non è alloggio principale / attività produttiva in esercizio	NO
Almeno una UI ha superato il costo convenzionale	SI
E' stato superato il limite per la riduzione delle vulnerabilità	NON PREVISTO
E' stato superato il limite per il miglioramento energetic	NON PREVISTO
E' stato superato il limite per le spese tecniche	NO
E' stato superato il limite per le spese geologiche	NO
E' stato superato il limite per compensi per amministratori	NO

DESTINAZIONE PAGAMENTI PER RUOLO

NOME e COGNOME	CODICE FISCALE	PRIVATI	ENTI PUBBLICI	ONLUS	TOTALE
IMPR [REDACTED]	[REDACTED]	€ 292.527,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 292.527,45
PROG [REDACTED]	[REDACTED]	€ 7.783,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.783,47
STRUT [REDACTED]	[REDACTED]	€ 5.747,79	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.747,79
SICP [REDACTED]	[REDACTED]	€ 2.993,64	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.993,64
SICE [REDACTED]	[REDACTED]	€ 3.592,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.592,37
DLAV [REDACTED]	[REDACTED]	€ 7.184,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.184,74
DSTRU [REDACTED]	[REDACTED]	€ 5.747,79	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.747,79
COLL [REDACTED]	[REDACTED]	€ 1.436,95	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.436,95
CERT [REDACTED]	[REDACTED]	€ 1.436,95	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.436,95
<b>TOTALE</b>		<b>€ 328.451,15</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 328.451,15</b>

➤ **Opere ammesse a contributo:**

- Opere Strutturali e Finiture Connesse Condivise per € 190.247,96 IVA INCLUSA  
TOT CONTRIBUTO P.COMUNI- TOT CONTRIBUTO S.T. = (226.171,66-35.923,70) = € 190.247,96 IVA INCLUSA
- Finiture interne per € 102.279,49 IVA INCLUSA (ripartite su 2 UI)

Totale opere ammesse = € 292.527,45 (vedi importo ruolo "impresa")

➤ **Importi eccedenti il contributo per Opere (finiture connesse interne UI 2) = € 6.183,81 IVA INCLUSA**

➤ **Totale Opere (amm. e non) = Totale opere ammesse + quota a carico per finiture interne = € 298.711,26 IVA INCLUSA**

**ESEMPIO 3: Condominio di fatto composto da 1 UI abitazione principale, 1 UI abitazione non principale (di pari superficie) con contributo al 50% per c.d. "finiture interne" - esempio di calcolo contributo**

Totali costi opere (strutturali, finiture parti comuni) + spese tecniche = 100.000

Costi finiture interne UI1 = 20.000 (abitazione principale)

Costi finiture interne UI2 = 20.000 (abitazione non principale)

Costo convenzionale UI1 = UI2 = 60.000

Costo ammissibile UI1 minore tra [(100.000/2)+20.000 = 70.000 ; 60.000]

Contributo UI1= (60.000)100% >> **a carico 10.000 finiture interne**

Costo ammissibile UI2 minore tra [(100.000/2)+20.000 = 70.000 ; 60.000 ]

Contributo UI2= (100.000/2)100%+ [(60.000-(100.000/2)]50%=55.000 >> **a carico 15.000 finiture interne**