

L'Aquila, 17 giugno 2014

ALL'UFFICIO SPECIALE
PER LA RICOSTRUZIONE DELL'AQUILA

ALL'UFFICIO SPECIALE
PER LA RICOSTRUZIONE DEI COMUNI DEL CRATERE

ALL'ANCI ABRUZZO

COMMISSIONE REGIONALE ABI ABRUZZO

LORO SEDE

OGGETTO: *Sisma Abruzzo – Disciplina fiscale degli aggregati non costituitisi in consorzio*

In merito alla figura dell'aggregato, si ritiene opportuno, preliminarmente, richiamare la normativa di riferimento. Nell'ambito delle disposizioni emanate al fine di disciplinare le attività di ricostruzione post sisma 2009, l'art. 7 dell'O.P.C.M. n. 3820 del 12/11/2009, al comma 3 prevede che "*in caso di edifici, anche in calcestruzzo armato, inclusi in aggregati edilizi in muratura senza soluzione di continuità, si procede con interventi unitari di rafforzamento o miglioramento sismico, indipendentemente dalla diversità di classificazione di agibilità attribuita alle singole parti*". Il medesimo articolo stabilisce, inoltre, che tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'aggregato edilizio, al fine di procedere ai lavori, in alternativa alla costituzione del consorzio, possono rilasciare apposito atto di procura speciale ad un unico soggetto per lo svolgimento di tutte le attività riguardanti la completa attuazione degli interventi comuni relativi all'aggregato medesimo (art. 7, comma 10). In sostanza, la citata ordinanza individua nel "procuratore speciale" l'unica figura alternativa al "consorzio obbligatorio" per la gestione degli interventi di ricostruzione, cui si applicano le disposizioni previste per il rappresentante legale del consorzio obbligatorio. Mediante la procura speciale, il procuratore assume la

rappresentanza dei titolari del diritto di proprietà sulle unità immobiliari incluse in aggregati edilizi ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.1387 e ss. del codice civile; in tale qualità agisce in nome e per conto dei rappresentanti nei rapporti con i soggetti coinvolti nell'attività di riparazione/ricostruzione delle parti comuni degli edifici. A differenza di quanto previsto per la figura del consorzio obbligatorio disciplinata dal decreto n. 12/2010 del Commissario Delegato per la Ricostruzione, la figura dell'aggregato edilizio è definita nel medesimo decreto solo per il profilo tecnico. L'aggregato, per effetto della sostanziale equiparazione al consorzio obbligatorio prevista dalla normativa speciale, si configura di fatto in una forma di gestione di proprietà comuni equiparabile, per gli aspetti che in questa sede interessano, a quella che negli edifici è svolta dal condominio di cui all'art. 1117 e ss. del codice civile o, più propriamente, nel caso in esame, dal supercondominio, espressamente assoggettabile alla medesima normativa. Le disposizioni applicabili al procuratore speciale dell'aggregato edilizio sono quelle, come detto, applicabili al rappresentante legale del consorzio. In base alle suesposte considerazioni, si ritiene che il procuratore speciale debba richiedere il codice fiscale dell'aggregato edilizio, in quanto assimilabile per funzioni alla figura del condominio o, più propriamente, del supercondominio ed è tenuto ad applicare, ai sensi dell'art. 23 e seguenti del d.P.R. n. 600 del 1973, le ritenute alla fonte nei casi previsti dalla legge, con l'obbligo di effettuare gli adempimenti conseguenti in termini di versamento, certificazione e dichiarazione dei sostituti d'imposta.

Si prega di dare massima diffusione della presente

IL DIRETTORE REGIONALE

Rossella Rotondo

