



**SISTEMA INFORMATIVO PER LA RICOSTRUZIONE**  
Ordinanze n. 29, 51, 86 e s.m.i.  
Progetto SIEDER

**La Cambiale Errani**  
**Intestazione e Procure speciali**

con il supporto di:



- Criticità della intestazione e gli Istituti di Credito
  - Rendicontazione alla AdE
  - Deleghe alla firma in banca
- Tipologia di contributi (art. 3)
  - Contributi per le parti strutturali
  - Contributi sulle parti interne
- Mandati necessari alla richiesta dei contributi
  - Condominio con amministratore
  - Condominio senza amministratore
  - Comunione
- La morte dell'intestatario
  - Prima della richiesta
  - Dopo la richiesta prima della «cambiale errani»
  - Dopo la «cambiale errani»

# Criticità della intestazione

- Per ricostruire (obiettivo degli uffici tecnici) servono soldi
- I soldi sono forniti da CDP alle Banche (mutuo)
- Le Banche ripagano CDP annualmente
- Lo stato sconta alle Banche tasse per pari importo
  
- Le banche devono «comprare» il credito d'imposta
  - Di chi è il credito d'imposta?
  - La persona ha titolo per firmare la cessione o rischiano di scoprire tra qualche anno di non possedere quel credito?
  
- Le Banche devono rendicontare ad ADE
  - Quanti soldi
  - A chi
  - Con quali tempirestituiranno il credito cui sopra



## Chi può beneficiare del contributo

- Proprietari
- Usufruttuari
- Condomini per le parti comuni

## Chi si può sostituire nell'istanza

- Titolari di diritti reali di garanzia per il proprietario
- Aventi causa del defunto

# Rendicontazione alla AdE

*Protocollo n. 2013/14607*



*Integrazione al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'11 gennaio 2013 sulle modalità di fruizione del credito d'imposta, in caso di accesso al finanziamento agevolato, ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 6 luglio 2012, n.95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135.*

*Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica da parte dei soggetti finanziatori all'Agenzia delle entrate dei dati dei finanziamenti agevolati*

## ALLEGATO

**Specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati dei Finanziamenti eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, ai sensi dell'articolo 3-bis, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2012, n.95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135**



# Rendicontazione alla AdE

- Record tipo «C» – Dati dei contributi ed assegnatari

QUADRO SB - Comunicazione dati del Beneficiario (da compilare solo se il campo "Progressivo modulo vale "00000001")						
Dati del Soggetto Beneficiario (da compilare sempre, ad esclusione dei casi indicati)						
SB001001	Codice Fiscale del soggetto beneficiario	CF				Da non compilare: - in caso di interventi su parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari non costituito in condominio; - in presenza di aggregati edilizi nei quali i proprietari hanno nominato un procuratore speciale per lo svolgimento delle attività riguardanti l'attuazione degli interventi.

# Rendicontazione alla AdE

- Record tipo «C» – Dati dei contributi ed assegnatari

QUADRO SR - Comunicazione dati del Rappresentante (da compilare solo se il campo "Progressivo modulo vale "00000001")						
Dati del rappresentante (da compilare esclusivamente in presenza di rappresentante)						
SR001001	Codice fiscale del rappresentante	CF				Dati obbligatori in presenza di rappresentanti. - In caso di "Rappresentante di comunione" è obbligatoria la compilazione di almeno due codici fiscali di beneficiari (Quadro BE). - In caso di "Procuratore speciale" è obbligatoria la compilazione di almeno due codici fiscali di beneficiari (Quadro BE).
SR001002	1 = Amministratore di condominio	CB			Le sei caselle sono alternative	
SR001003	2 = Rappresentante di comunione	CB				
SR001004	3 = Rappresentante di società o ente	CB				
SR001005	4 = Rappresentante di cooperativa	CB				
SR001006	5 = Rappresentante di consorzio	CB				
SR001007	6 = Procuratore speciale di Aggregato edilizio	CB				

# Rendicontazione alla AdE

- Record tipo «C» – Dati dei contributi ed assegnatari

Elenco beneficiari						
BE001001	Codice fiscale Beneficiario	CF				Campi obbligatori in presenza di Comunione o Aggregato edilizio
BE001002	Codice fiscale Beneficiario	CF				
BE001003	Codice fiscale Beneficiario	CF				
BE001004	Codice fiscale Beneficiario	CF				
BE001005	Codice fiscale Beneficiario	CF				
BE001006	Codice fiscale Beneficiario	CF				



# Tipologie di richiedenti

- Proprietario singolo
  - Una sola persona possiede una casa
- Comunione di proprietari
  - Es. villetta di proprietà di marito e moglie
- Consorzio / Cooperativa di proprietari
  - Es. uno o più edifici con molteplici unità immobiliari che decidono di andare dal notaio e costituire un soggetto giuridico che li rappresenti indistintamente
- Condominio di proprietari
  - Es. edificio con più appartamenti
  - Es. villetta bifamiliare

# Condomini vs Comunioni (differenze)

## Condominio

- il condominio negli edifici viene ad esistenza per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali a prescindere dalla approvazione di un regolamento di condominio e della validità o completezza dello stesso.
- la disciplina del condominio negli edifici opera per il semplice fatto che coesistano in un fabbricato, , parti di proprietà comune e parti di proprietà esclusiva

## Comunione

- Si ha comunione quando la proprietà o altro diritto reale spetta a più soggetti tra loro in comune (art. 1100 c.c.).
- In funzione di tale contitolarità, tutti i partecipanti alla comunione debbono conseguentemente esercitare i diritti e le facoltà che a loro spettano sulla cosa, nei limiti in cui tale esercizio non impedisca agli altri comproprietari di godere e di disporre della stessa.

## Il contributo è di due tipologie (ART. 3 delle ordinanze)

- Contributo per le parti «strutturali»
- Contributo per le parti «interne»

**SOLO in caso di condominio, i contributi sulle parti strutturali sono trattati diversamente dalle parti interne**

# Contributi per le parti strutturali in un condominio

- **Ord. N. 29/2012 e smi - ART. 3 comma 4**

«Il costo dell'intervento di cui al comma 2 comprende le indagini e prove di laboratorio, le opere di pronto intervento e di messa in sicurezza, i compensi di amministratori dei condomini o di consorzi tra proprietari costituiti per gestire l'intervento unitario, le opere di **riparazione dei danni e di rafforzamento locale delle strutture danneggiate dell'intero edificio, le finiture connesse agli interventi sulle strutture e sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile**»

- **Codice Civile Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio)**

«Sono oggetto di **proprietà comune** ...

1) il suolo ... **le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari**, le scale, i portoni ... e in genere **tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune**;

2) ... ;

3) ... **gli impianti** per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, **fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva** dei singoli condomini»

- **Codice civile Art. 1118**

«... Il condòmino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.»



# Maggioranze nelle assemblee Condominiali

- Codice Civile Art. 1136

«**L'assemblea è regolarmente costituita** con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i **due terzi del valore dell'intero edificio** e i due terzi dei partecipanti al condominio.

**Sono valide le deliberazioni** approvate con un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.**»

- DL 74/2012 Art. 3 comma 4

«... possono essere **disposti dalla maggioranza dei condomini** che comunque rappresenti almeno la **metà del valore dell'edificio** ...

In deroga all'articolo 1136 del codice civile ... con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e **almeno un terzo del valore dell'edificio**»

- Es. VILLETTA BIFAMILIARE – basta uno su due
- Es. la metà dei proprietari è irreperibile – bastano i rimasti



# Maggioranze nelle Comunioni

- In caso di comunione gli interventi sono disposti con le maggioranze prescritte dal Codice Civile

- Codice Civile Art. 1108

*«Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione*

*1. Con deliberazione della **maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune** [1109 ], si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa [1120 ].*

*2. **Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti.**»*

# Contributi per le parti strutturali

- Se non esistono parti comuni - sono assegnati al/ai proprietari
  - Se i proprietari sono una Comunione
    - Codice Fiscale di tutti i proprietari
    - Rappresentati da una persona delegata all'uopo
  - Se i proprietari si sono costituiti a Consorzio / Cooperativa
    - Codice Fiscale è del proprietario (es. Consorzio)
    - Amministratore è quello del consorzio
- Se esistono parti comuni di cui all'art. 1117 del CC
  - Sono assegnati al condominio
  - Se il condominio è registrato presso AdE
    - Codice Fiscale è quello del condominio
    - Amministratore è colui che rappresenta il condominio
  - Se il condominio NON è registrato presso AdE
    - Codice Fiscale è di un rappresentante che «presta» il suo codice fiscale per la gestione delle parti comuni e rappresenta il condominio nei confronti della pubblica amministrazione



# Contributi sulle parti interne

## **Ord. N. 29/2012 e smi - ART. 3 comma 4bis/ter**

«Per le unità immobiliari inagibili che alla data del sisma erano / non erano destinate ad abitazione principale ... , il costo dell'intervento comprende, oltre a quanto previsto al comma 4, **le opere di finitura interne connesse ai predetti interventi.**»

**QUESTI CONTRIBUTI DEVONO ESSERE ASSEGNATI  
AI SINGOLI PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI SEMPRE**





# Cosa s'intende con abitazione a titolo principale

- L'abitazione in cui:
  - risiede il proprietario
  - oppure risiede il titolare di:
    - Contratto di locazione registrato
    - comodato gratuito
  - oppure è assegnata a soci di cooperative a proprietà indivisa

*I comuni possono ammettere coloro che non sono ancora in possesso del certificato di residenza anagrafica e che si trovano nel periodo dei 18 mesi previsti nella nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 131/1986 per l'ottenimento dell'aliquota agevolata "prima casa".*

# La richiesta del contributo

- **Ord. 29/2012 Art. 4 comma 5**  
**«La domanda, resa nelle forme della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà prevista dall'art. 47 del d.P.R 445/2000»**

## **PARTI STRUTTURALI**

- Proprietario unico nella RCR
- Rappresentante della Comunione nella RCR
  - a seguito di quanto dichiarato nella PARTE (A) DELLA PROCURA
- Rappresentante del Consorzio/Cooperativa nella RCR
- Rappresentante del Condominio nella RCR
  - a seguito di quanto dichiarato nel VERBALE DI ASSEMBLEA

## **PARTI INTERNE**

- Proprietario unico, Consorzio/Cooperativa nella RCR
- Ogni proprietario in una Comunione o Condominio  
DENTRO LA PARTE (A) DELLA PROCURA
  - Solamente se intende richiedere i contributi per le parti interne
  - Altrimenti NON SERVE PROCURA (e scompare dalla ordinanza)



# Mandati necessari ai contributi

## **PARTI STRUTTURALI**

- Proprietario singolo
  - Nessun mandato
- Comunione
  - Dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà + procure
- Condominio (registrato in AdE o meno)
  - Verbale di assemblea che decide di ricostruire
- Consorzio / Cooperativa
  - Nessun mandato ulteriore (è intrinseco nel ruolo)

## **PARTI INTERNE (PROPRIETÀ ESCLUSIVA)**

- Procura Speciale al rappresentante le parti comuni

# La gestione del contributo (FIRME)

**ONDE EVITARE CHE TUTTI FIRMINO TUTTO (IN COMUNE, IN BANCA)  
E CHE EVENTUALI IRREPERIBILI BLOCCHINO LA RICOSTRUZIONE  
SOLO UNA PERSONA (IL RAPPRESENTANTE) DEVE FIRMARE**

## **PARTI COMUNI**

- Firma il titolare della RCR – INTESTATARIO DELLA «CAMBIALE»
  - Se persona giuridica (es. Consorzio) o soggettività fiscale (es. Condominio)
  - Firma il rappresentante legale (Amministratore)

## **PARTI INTERNE**

- Firma il titolare della RCR – INTESTATARIO DELLA «CAMBIALE»
  - Se Condominio o Comunione serve la PARTE (B) DELLA PROCURA

# Deleghe e maggioranze in sintesi

	Parti Comuni	Parti Interne
Comunione o proprietario che delega	PARTE (A) + PARTE (B)	-
Consorzio / Cooperativa	-	-
Condominio registrato	VERBALE ASSEMBLEA	PARTE (A) + PARTE (B)
Condominio NON registrato	VERBALE ASSEMBLEA con dichiarazione sostitutiva di atto notorio	PARTE (A) + PARTE (B)
	Parti Comuni	Parti Interne
Comunione o proprietario che delega	Presenti $\frac{2}{3}$ Maggioranza $\frac{1}{2}$	-
Consorzio / Cooperativa	Statuto	Statuto
Condominio registrato	Presenti $\frac{1}{2}$ Maggioranza $\frac{1}{3}$	Libertà di rinunciare
Condominio NON registrato	Presenti $\frac{1}{2}$ Maggioranza $\frac{1}{3}$	Libertà di rinunciare

# In caso di DECESSO dell'avente titolo al contributo

## Art. 6 ordinanza 29 51 86 s.m.i.

- Comma 2-bis

*«Qualora il proprietario dell'unità immobiliare danneggiata alla data del sisma **sia deceduto successivamente**, il diritto a richiedere il contributo viene trasferito agli eredi con le medesime condizioni e nel rispetto degli stessi obblighi previsti dalla presente ordinanza.»*

- Comma 2-ter

*«A seguito di decesso di persona residente nella propria abitazione principale avvenuto prima della data degli eventi sismici, è riconosciuto a favore degli eredi legittimi un contributo pari al 100% delle spese ritenute ammissibili per la riparazione e il ripristino immediato dell'abitazione, seguendo le procedure e le modalità per la concessione di contributi previste dalla presente ordinanza, purché dimostrino di aver avviato e non concluso alla data del sisma le pratiche per la successione, che non abbiano beneficiato di contributo su altro immobile adibito ad abitazione principale e che si impegnino, almeno uno di essi, ad adibire l'immobile ereditato ad abitazione principale .»*

# L'apertura della successione

- AL MOMENTO DEL DECESSO di una persona
  - si apre la "successione ereditaria".
- I diritti patrimoniali del defunto vengono trasferiti ad altri soggetti che subentrano in tutte le situazioni giuridiche relative al DEFUNTO, sia per le attività, che per le passività.
- La successione può essere:
  1. **Legittima**, interamente regolata da norme di legge. Si applica quando manca un testamento o quando questo abbia disposto solo parzialmente del patrimonio del defunto.
  2. **Testamentaria**, in questo caso il defunto ha già stabilito a chi saranno trasferiti i suoi rapporti giuridici redigendo un apposito atto, il testamento.

1. **La successione a titolo universale** che si verifica quando una persona acquista tutti diritti ed obblighi del defunto o subentra in una quota degli stessi. Vi sarà, quindi un erede.
  2. **La successione a titolo particolare** quando una persona acquista solo uno o più diritti od obblighi determinati. Vi sarà quindi un legatario istituito in un testamento.
- Successione legittima
    - Se il defunto non ha disposto in tutto o in parte dei suoi beni, interviene la legge ad indicare come essi devono essere assegnati e distribuiti; si apre cioè una successione legittima.
    - I familiari che ereditano per legge sono:
      - coniuge
      - figli (legittimi, naturali, legittimati e adottivi)
      - fratelli (in assenza dei figli)
      - ascendenti (in assenza dei figli)
      - altri parenti entro il 6° grado (solo se unici eredi)



- **EREDITÀ**
  - Per acquistarla occorre
  - **Accettarla** entro 10 anni dall'apertura della successione.
- **LEGATO**
  - Si acquista all'atto stesso dell'apertura del testamento

# Per la richiesta dei contributi in base alle ordinanze 29, 51, 86 e s.m.i.

- È prevista che la qualità di avente causa del defunto venga inserita nella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.



- Potranno richiedere il contributo delegando un rappresentante per la presentazione dell'istanza.

# Ordinanza di Concessione del Contributo («Cambiale Errani»)

IN CASO DI RICHIESTA DI CONTRIBUTO  
DA PARTE DI AVENTI CAUSA  
O DA UN LORO DELEGATO

L'ORDINANZA D'ASSEGNAZIONE  
O EVENTUALI ATTI INTEGRATIVI O MODIFICATIVI  
**DEVONO INDICARE IL CF DEL DEFUNTO**



**SISTEMA INFORMATIVO PER LA RICOSTRUZIONE**  
Ordinanze n. 29, 51, 86 e s.m.i.  
Progetto SIEDER

**La Cambiale Errani**  
**Intestazione e Procure speciali**

con il supporto di:

