

- R. Impoco 07/10.2022

Da "SEBASTIANO ZORZI" <sebastiano.zorzi@avvragusa.legalmail.it>
A "dirigente.cuc@pec.comunevittoria-rg.it" <dirigente.cuc@pec.comunevittoria-rg.it>
Data giovedì 6 ottobre 2022 - 12:44

Riscontro a Nota CUC - Provveditorato Prot. Gen. 18884 del 9/5/2022 Condominio "Sole e Mare" di Scoglitti

Vedasi allegati

--

Avv. Sebastiano Zorzi

Allegato(i)

lettera 6-10-2022.pdf (205 KB)
Nota 202210051622.pdf (797 KB)

COMUNE DI VITTORIA
C.U.C.
"Centrale Unica di Consuntivo"
Sezione di Vittoria
Data 07 OTT 2022
Prot. N° /C.U.C.

38359

STUDIO LEGALE

Avv. Sebastiano Zorzi

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Ruggero Settimo, 31/A - 97019 VITTORIA (RG)

Tel. Fax 0932/863593

e-mail: sebastiano.zorzi@yahoo.it

pec: sebastiano.zorzi@avvrugusa.legalmail.it

CF: ZRZSST44E13M088A - P.IVA: 00388260887

Vittoria, 6 ottobre 2022

Per PEC dirigente.cuc@pec.comunevittoria-rg.it

Al
COMUNE DI VITTORIA
CUC Provveditorato
97019 VITTORIA

Oggetto: *Riscontro a Nota CUC - Provveditorato Prot. Gen. 18884 del 9/5/2022*
Condominio "Sole e Mare" di Scoglitti

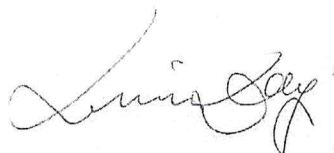
Facendo riferimento alla mia datata 9/6/2022, di pari oggetto, con la quale mi riservavo di inoltrare lo schema di adesione richiesto da codesta Amministrazione al fine di poter completare il relativo iter procedimentale, con la presente trasmetto la *"Nota esplicativa su interventi con Superbonus vari"* predisposta dall'Impresa affidataria dei lavori C.G. COSTRUZIONI Srl, completa di tutti i dettagli necessari sottoscritta sia dall'Impresa appaltatrice, sia dal Tecnico progettista-direttore dei lavori Ing. Rosario Cappello, sia dal Consulente fiscale asseveratore Dott. Giorgio Giannone, sia dal Condomino tramite l'Amministratore pro tempore Walter Zorzi.

Rimango in attesa di cortese riscontro con contestuale comunicazione della prosecuzione dell'iter procedimentale che consenta di portare a compimento sia gli adempimenti relativi alle quote di cessione con sconto in fattura di cui al Superbonus 110% per l'indicato ammontare di € 79.798,55 di spettanza di codesto Ente; sia quelli relativi all'Equity che codesto Ente dovrà versare per la parte di spesa non cedibile ed ammontante a complessivi € 7.651,27 da cui con l'adozione dell'atto di impegno di spesa e conseguenziale liquidazione dovranno essere defalcati € 1.409,66 già oggetto della Determina di liquidazione n. 923 del 22/4/2022 (con un residuo dovuto di € 6.241,61).

Conseguentemente, codesto Ente dovrà adottare i provvedimenti di pertinenza affinché vengano corrisposti alla Impresa appaltatrice gli importi dovuti per **€ 79.798,55** -giusta dettaglio specificato nella nota esplicativa allegata- tramite l'atto autorizzativo della cessione con sconto in fattura in ordine alla quota cedibile degli interventi su parti condominiali **ed ulteriori € 6.241,61** per oneri di spettanza dovuti pro quota al Condominio (al netto di quanto già versato con la Determina di cui sopra) per la quota di Equity non cedibile, il tutto come rilevabile nel dettaglio dalla Nota esplicativa allegata alla presente.

Distinti saluti

Allegato: ut supra



Nota esplicativa su interventi con Superbonus vari

La presenta nota viene redatta su richiesta del Committente Condominio "Sole e Mare", sito in via Plebiscito n.18 - 18 A/B - Scoglitti - frazione di Vittoria (RG), rappresentato dal suo Amministratore pro-tempore e legale rappresentante Walter Zorzi, conseguente alla nota di replica indirizzata al predetto Amministratore del 09 maggio 2022, prot. Generale 18884, alla pec Sebastiano.zorzi@vvragsusa.legalmail.it, da parte del Comune di Vittoria, CUC - Provveditorato, nella qualità di Condomino proprietario unico dell'unità immobiliare posta a p.t., con entrata da via Plebiscito, 18, distinto, all'Agenzia del Territorio di Vittoria, al foglio 193 particella 709, sub 13, categoria A/3, per un valore di quota millesimale di comproprietà condominiale pari a 94 millesimi.

La succitata richiesta da parte del Comune di Vittoria concerne la specifica delle misure attivate per il progetto di riqualificazione dello stabile condominiale, delle singoli voci di spesa a carico della propria unità immobiliare e delle parti comuni condominiali conseguenti al contratto d'appalto per le esecuzione delle opere progettuali da parte della scrivente Società C.G. Costruzioni srl, con sede a Chiaramonte Gulfi (RG), rappresentata dall'Amministratore Geom. Santo Cutrone, incaricata dal Condominio attraverso l'assemblea condominiale del 09 agosto 2021.

Il tecnico Progettista e Direttore dei Lavori incaricato dalla scrivente è l'Ing. Rosario Cappello, iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.°588, con studio in Chiaramonte Gulfi, via Ritrovato Cappella, 6, il quale ha redatto il computo metrico preventivo di progetto con l'utilizzo del prezzario regionale della Regione Sicilia per le voci di costo ivi previste mentre per le voci non compendiate sono state effettuate le relative analisi preventive di costo.

La C.G. Costruzioni s.r.l. dichiara di possedere tutti i vigenti requisiti di legge per l'esecuzione di opere edili -oggetto di agevolazioni fiscali Superbonus- nonché dei mezzi atti e necessari alla loro realizzazione. Altresì dichiara la congruità dei costi, dei prezzi unitari e dei quantitativi di cui al citato computo metrico progettuale, congiuntamente al predetto tecnico incaricato ing. Rosario Cappello, e specifica che, per quanto concerne le asseverazioni legge previste per legge dalle recenti normative in materia di Superbonus, il professionista fiscale incaricato è il Dott. Commercialista Giorgio Giannone, con studio in Modica, via Sacro Cuore, 12. Entrambi i predetti professionisti sottoscrivono, a tale uopo, la presente nota per presa visione ed accettazione congiuntamente al richiamato Amministratore condominiale.

Le misure attivate per la realizzazione delle opere sono in sintesi:

- *Superbonus 110%* di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77
- *Eco-Sismabonus ordinario* agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni nella legge 3 agosto 2013, n. 90 e s.m.i.;
- *Bonus edilizia* di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917
- *Bonus Facciate* di cui alla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224.

I costi di realizzazione del progetto di recupero conservativo e di efficientamento energetico dell'immobile vengono gestiti con l'esercizio dell' opzione per lo "sconto in fattura", cioè con la cessione del credito d'imposta nella forma pro-soluto da parte del Committente Condominio e dei Condomini, di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 sia in riferimento alle parti comuni condominiali che a quelle pertinenziali alle singole unità abitative.

Nel caso in cui il condomino Comune di Vittoria possa comunque provvedere all'utilizzo dello sconto in fattura, limitatamente alle opere su parti comuni condominiali, la scrivente Impresa C.G. Costruzioni s.r.l. si impegna ed obbliga a riconoscere lo "sconto sul corrispettivo", in misura integrale rispetto a quanto previsto dalla specifica normativa per le diverse tipologie di lavorazione e forniture, con la conseguente cessione del credito d'imposta cedibile nella forma *pro-soluto*, per la quota di spesa attribuibile al Condomino Comune di Vittoria dopo che lo stesso avrà formalizzato tale scelta esercitando l'opzione di cui all'art. 121 del Decreto Rilancio.

Per effetto di quanto in precedenza esposto, l'Ente autorizza da subito l'Amministratore *pro-tempore* del Condominio a compiere nella qualità tutti gli atti necessari al conseguimento dei benefici, inclusa l'autorizzazione alla cessione dei dati per la trasmissione dei dati fiscali/amministrativi tramite il menzionato Studio Commerciale del Dott. Giorgio Giannone.

Laddove nella trasmissione dei dati all'Agenzia delle Entrate o in fasi successive del procedimento, il Comune di Vittoria venisse escluso anche per le parti comuni condominiali anche attraverso un provvedimento di revoca successivo riconducibile ad inadempienza e/o responsabilità dell'Ente, lo stesso rimarrà obbligato al pagamento complessivo delle opere di progetto realizzate senza il beneficio di alcuna agevolazione, cioè dovrà corrispondere all'Appaltatrice l'importo pari ad euro 82.614,30 (euro ottantaduecentoquattordici/30), oltre oneri di legge, secondo le modalità di legge ed in funzione dei SAL, salvo variazioni per inderogabili varianti in corso d'opera, cui andranno detratti eventuali importi già versati per le medesime finalità.

Il costo complessivo delle opere di progetto ammonta ad euro 1.312.739,81 (euro unmilionetrecentododicimilasettecentotrentanove/81), oltre oneri di legge, di cui euro 39.382,00 (euro trentanovemilatrecentoottantadue/00) costituiscono costi per la sicurezza (3% dell'ammontare complessivo dei lavori), qui specificatamente indicato ai sensi art. 26, co. 5°, D.Lgs. 81/2008).

- Gli interventi previsti possono così suddividersi in funzione delle richiamate normative e dei valori di costo complessivi per l'intero Condominio nel suo complesso:

a - Interventi che rientrano tra quelli che possono beneficiare del Superbonus 110%:

Il corrispettivo per la realizzazione di tali opere ammonta ad euro 1.243.793,81 (euro unmilione duecento quarantatremilasettecentonovantatre/81), oltre oneri di legge.

b - Interventi che rientrano tra quelli che possono beneficiare di detrazione fiscale diversa dal Superbonus 110%:

Il corrispettivo per la realizzazione di queste opere ammonta complessivamente ad euro 68.946,00 (euro sessantottomilanovecento quarantasei/00) oltre oneri di legge così ripartito:

- euro 38.540,73 (euro trentottomilacinquecento quaranta/73) oltre oneri di legge cedibile al 90%;
- euro 30.405,27 (euro trentamilaquattrocentocinque/27) oltre oneri di legge cedibile al 50%.

- La quota del corrispettivo totale non coperta dallo sconto in fattura, di seguito il "Corrispettivo Non Coperto".

Il "corrispettivo non coperto" per la realizzazione di una parte delle predette opere ammonta ad euro 25.951,32 (euro venticinquemilanovecentocinquantunotuno/32) oltre oneri di legge.

Di tale importo è stato corrisposto dal Committente Condominio alla scrivente Appaltatrice, attraverso i seguenti bonifici bancari:

- 1) bonifico del 30.12.2021 di euro 818,53 (euro ottocentodiciotto/53), quale 10% del valore facciale della fattura n.°74/f del 27.12.2021 di euro 8.185,32 di cui euro 7.441,20 imponibile ed euro 744,12 per i.v.a. al 10%, per lavori su parti comuni sulle facciate dell'edificio condominiale;
- 2) bonifico del 30.12.2021 di euro 3.077,92 (euro tremilazeroasettantasette/92), quale 10% del valore facciale della fattura n.°75/f del 27.12.2021 di euro 30.777,24 di cui euro 27.979,31 imponibile ed euro 2.797,93 i.v.a. al 10%, per lavori di manutenzione straordinaria sui balconi prospicienti la via Plebiscito.
- 3) bonifico del 30.12.2021 di euro 432,57 (euro quattrocentotrentadue/57), quale 10% del valore facciale della fattura n.°81/f del 29.12.2021 di euro 4.325,66 di cui euro 3.932,42 imponibile ed euro 393,24 i.v.a. al 10%, per competenze tecniche.

Le precedenti fatture, emesse dalla scrivente C.G. Costruzioni s.r.l., per un ammontare complessivo di euro 43.288,22, sono relative al *Bonus Facciate al 90%*, per lavori di manutenzione straordinaria su parti comuni dell'edificio, pratica CILA prot.7067/2021 del 26.11.2021.

In aggiunta alle precitate fatture, vi è quella relativa ai costi per l'occupazione del suolo pubblico di cui alla suddetta pratica CILA prot.7067/2021 del 26.11.2021, con bonifico del 30.12.2021 di euro 936,00 (euro novecentotrentasei/00), quale valore facciale della fattura n.°83/f del 29.12.2021 di euro 936,00.

Per quanto attiene al riparto dei singoli importi relativi all'unità del Comune di Vittoria, si riassume come di seguito:

- quota *Superbonus 110%* (Sismabonus): euro 79.798,55 quota interamente cedibile a meno di "eventuale" respingimento da parte dell'Agenzia delle Entrate per le motivazioni in precedenza esposte.

- quota *Bonus facciate* 90%: euro 669,47 di cui cedibile il 90% e il rimanente 10% a carico del Comune pari ad euro 66,95 oltre oneri di attualizzazione per euro 72,94 ed iva al 10% per euro 13,99 con un importo finale complessivo di euro 153,89.

- quota Bonus al 50%: euro 2.116,27 di cui cedibile il 50%; la quota residua a carico del Comune è pari ad € 1.058,13 oltre oneri di attualizzazione pari ad euro 221,63 ed iva al 10% per 127,98 per un importo finale complessivo di euro 1.407,74.

Quindi, la quota complessiva non coperta a carico del Comune di Vittoria per il bonus facciata ed il bonus ristrutturazione è pari ad euro 1.561,63.

In ultimo, l'unità abitativa di proprietà del Comune non ha i requisiti oggettivi per accedere all'Ecobonus 100%, al fine di avere la dovuta uniformità architettonica della porzione di facciata dell'immobile del Comune di Vittoria, saranno altresì a carico di quest'ultimo sia la sostituzione degli infissi esterni che la coibentazione della porzione di facciata sulla via Plebiscito, calcolati come in appresso:

-infissi finestra m.1,77x1,97 = mq. 3,49 → mq. 3,50;

ingresso m.1,05x2,67 = mq. 2,80 → mq. 2,80;

sommano mq. 6,30 x euro 730,00 = euro 4.599,00.

-coibentazione termica mq. 13,60 x euro 68,90/mq = euro 937,04

In totale euro 5.536,04

oltre iva al 10% per un importo finale pari ad euro 6.089,64

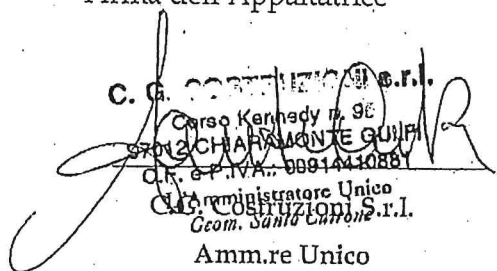
In definitiva, l'importo complessivo a carico del Comune (nell'ipotesi possa accedere ai benefici di cui ai richiamati bonus edilizi) risulterà pari ad euro 1.561,63 + euro 6.089,64, per un importo complessivo finale di euro 7.651,27 (euro settemilaseicentocinquantuno/27).

Si fa rilevare che le talune differenze di importi di cui all'Allegato D, accluso alla presente nota, sono dovute all'inapplicabilità dell'agevolazione di cui all'Ecobonus 110% sull'unità immobiliare del Comune di Vittoria, attraverso verifica postuma, per l'impossibilità di effettuare accessi preventivi alla data della stesura del documento.

Si allega alla presente nota, così per come richiesto dall'Ente, copia dell'atto di adesione per l'accesso ai benefici fiscali in precedenza più volte richiamati.

Vittoria, 28 settembre 2022.

Firma dell'Appaltatrice


C. G. COSTRUZIONI S.r.l.
Corso Kennedy n. 95
97012 CHIARAMONTE GULFI
C.F. e P.IVA: 00914410881
Amministratore Unico
C.G. COSTRUZIONI S.r.l.
Geom. Santo Cutrone
Amm.re Unico

Geom. Santo Cutrone n.q.

e per presa visione ed accettazione

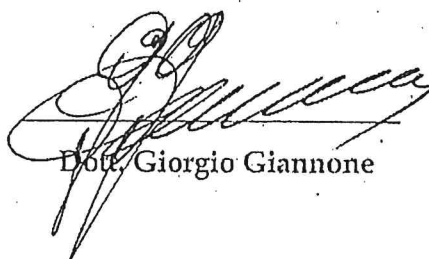
Firma del Progettista e

Direttore dei lavori

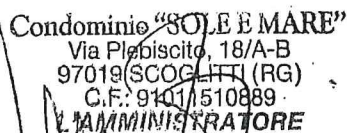

Ing. Rosario Cappello


Firma del Consulente

Fiscale Asseveratore


Dott. Giorgio Giannone

Firma del Committente


Condominio "SOLE E MARE"
Via Plebiscito, 18/A-B
97019 (SCOGLIATI) (RG)
C.F.: 91011510889
L'AMMINISTRATORE

Condominio Sole e Mare

Amm.re pro-tempore

Walter Zorzi n.q.