

**Dr. Federico Desantis**  
**Dottore commercialista – revisore contabile**  
**Via delle Conce 54**  
**05100 Terni**  
**Tel. 0744/300727**  
**Email: [desantis.federico@libero.it](mailto:desantis.federico@libero.it)**

**Liquidazione giudiziale “I” N 06/2024 Tribunale di Terni**  
**Giudice delegato Dott. Alessandro Nastri**  
**Curatore: Dott. Leandro Campana**

**Analisi e stima dei crediti fiscali della  
sconto in fattura ex art 121 DL 34/2020**

**.. derivanti da**

## Paragrafo I

### Premessa e breve excursus normativo

Il sottoscritto Federico Desantis dottore commercialista iscritto all'Albo di Terni al n 265/A è stato incaricato dalla curatela della liquidazione giudiziale della \_\_\_\_\_ di verificare la completezza della documentazione contabile e extracontabile relativa ai lavori svolti e relativi crediti d'imposta ex artt. 119 e 121 DL 34/2020 di cui la Società è titolare, il loro valore nominale, e di procedere quindi alla stima ai fini della vendita competitiva a terzi.

Il superbonus è stato introdotto dall'art. 119 del DL 34/2020 per alcuni interventi edili qualificati di efficientamento energetico, miglioramento sismico, eliminazione delle barriere architettoniche ecc.

In sintesi è stato previsto, relativamente alle spese sostenute nella finestra temporale agevolata, il potenziamento al 110% delle detrazioni edilizie spettanti con riguardo ad interventi che già risultavano agevolati dall'ecobonus in base all'art. 14 del DL 63/2013, dal sismabonus di cui all'art. 16 del DL 63/2013, dalla detrazione IRPEF per interventi di installazione di impianti fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati in tali impianti, nonché per interventi di superamento o di eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi delle lett. e) e h) dell'art. 16-*bis* del TUIR, dal *bonus* "colonnine per la ricarica di veicoli elettrici", di cui all'art. 16-*ter* del DL 63/2013.

Il potenziamento al 110% della detrazione spettante sulle spese sostenute a partire dall'1.7.2020 per l'effettuazione di questi interventi (c.d. "superbonus"), ha trovato applicazione su tutte le spese agevolate sostenute dai beneficiari sino al 31.12.2022, per poi proseguire, solo per talune categorie soggettive di beneficiari e in presenza di determinate condizioni afferenti l'intervento agevolato, anche per le spese sostenute nel 2023, 2024 e 2025.

Tanto nella sua versione originaria al 110%, quanto nelle sue versioni depotenziate al 90-70-65%, la spettanza del superbonus, oltre che essere subordinata al sostenimento delle spese nella finestra temporale agevolata, è subordinata anche al rispetto delle condizioni specifiche, delle limitazioni soggettive, della tipologia di immobili e degli obblighi di asseverazione che risultano previsti dalla disciplina recata dall'art. 119 del DL 34/2020.

Per quanto concerne le condizioni specifiche, si tratta in particolar modo di quelle poste dall'art. 119 del DL 34/2020 con riguardo agli interventi di riqualificazione energetica (co. 3) e con riguardo agli interventi "fotovoltaici" (co. 7).

Per quanto concerne le limitazioni soggettive, il co. 9 dell'art. 119 del DL 34/2020 elenca i soggetti che possono effettuare gli interventi agevolati con il superbonus.

Per quanto concerne la tipologia di immobili che possono essere oggetto di interventi, trattasi essenzialmente delle unità immobiliari abitative o edifici a prevalente destinazione residenziale.

Per quanto concerne gli obblighi di asseverazione, il co. 13 dell'art. 119 del DL 34/2020 stabilisce che, ai fini della spettanza del superbonus sugli interventi di efficienza energetica

e di miglioramento sismico, è necessario il rilascio di specifiche "asseverazioni superbonus" da parte di tecnici abilitati.

La spettanza del superbonus, in presenza di tutti i relativi presupposti soggettivi e oggettivi, comporta non solo l'applicazione della percentuale di detrazione maggiorata ma anche l'applicazione dell'orizzonte temporale ridotto rispetto a quello ordinario per il recupero del credito (quinquennale per le spese sostenute nel 2020 o 2021 e quadriennale per le spese sostenute nel 2022 o 2023).

Per poter concretamente fruire del superbonus, il co. 11 dell'art. 119 del DL 34/2020 impone l'apposizione di un visto di conformità, a cura di un soggetto abilitato, sulla dichiarazione dei redditi nella quale è utilizzata la detrazione, oppure, nel caso di esercizio delle opzioni di cui all'art. 121 del DL 34/2020 per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione altrimenti spettante, sul modello di comunicazione che deve essere presentato telematicamente all'Agenzia delle Entrate, per rendere l'opzione, esercitata tra le parti, efficace anche nei suoi confronti.

In base all'art. 121 del DL 34/2020 è prevista infatti la possibilità di optare per il contribuente/committente relativamente alle spese sostenute e in alternativa alla detrazione in dichiarazione dei redditi, per il c.d. "sconto sul corrispettivo" applicato dal fornitore o per la cessione del credito (corrispondente alla detrazione spettante) a soggetti terzi, ivi comprese banche ed altri intermediari finanziari.

In particolare la prima modalità alternativa consiste nella scelta di fruire, in luogo della detrazione, di un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo che viene anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi agevolati e che può essere da questi recuperato sotto forma di credito di imposta utilizzabile in compensazione o ceduto a sua volta a terzi (tale cd "prima cessione" può essere effettuata a chiunque, viceversa le successive cessioni hanno delle limitazioni riguardo al loro numero e alla natura del cessionario).

Per quanto concerne la responsabilità solidale del cessionario del credito (nel caso di contestazioni riguardo la spettanza e o l'esistenza del credito in capo al cedente/committente), l'articolo 1, comma 1, lettera b, del DL 11/2023 individua delle ipotesi al ricorrere delle quali il fornitore o il cessionario del credito d'imposta non concorrono nella violazione per colpa grave e nelle quali, quindi, non si configura la responsabilità in solido con il beneficiario della detrazione qualora sia accertata la carenza dei relativi presupposti costitutivi.

Tale disposizione stabilisce che non ricorre l'elemento soggettivo della colpa grave e, quindi, è esclusa la responsabilità in solido del fornitore o del cessionario del credito d'imposta, laddove questi dimostri di essere in possesso di una specifica documentazione a sostegno della legittimità dell'agevolazione.

## Paragrafo II

### Individuazione e quantificazione dei crediti d'imposta

Dall'esame della "piattaforma di cessione dei crediti" del portale dell'Agenzia delle Entrate e della documentazione contabile e extracontabile risulta che la Sig.ra I. è titolare di crediti d'imposta derivanti dall'esecuzione di lavori strutturali e di riqualificazione energetica agevolati ex art. 119 del D.L. 34/2020 con un'aliquota del 110% acquisiti a seguito di sconto in fattura.

Trattasi nello specifico degli interventi edilizi eseguiti presso le abitazioni di proprietà della Sig.ra I. , codice fiscale

, abitazione sita a Labro (RI), individuata catastalmente al foglio 4, particella 137, subalterni 2 e 3, autorizzati con la CILAS protocollo del 24/05/2022. Il committente , ha infatti incaricato la .., nella persona del suo legale rappresentante ( , quale General Contractor per la progettazione e realizzazione degli interventi di efficientamento sismico e/o energetico agevolati, comprese le asseverazioni per l'ottenimento dei benefici fiscali tramite professionisti abilitati.

I crediti d'imposta di cui la è titolare sono stati generati a seguito delle asseverazioni redatte a stato di avanzamento, dei lavori strutturali e di riqualificazione energetica, ai quali è seguita la comunicazione di fine lavori al Comune in data 29/12/2023.

I crediti oggetto di analisi derivano dalle seguenti asseverazioni tecniche e fiscali:

- SAL 1 dei lavori di Supersismabonus
- SAL 1 dei lavori di Superecobonus

Ciò premesso per completezza sono stati esaminati anche i documenti afferenti ai successivi Sal effettuati a fine lavori, anche se in relazione a questi ultimi non sono maturati crediti d'imposta: per il sismabonus in quanto con il Sal 1 era già stato raggiunto il massimale di spesa di € 192.000, per l'ecobonus in quanto non è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate la comunicazione di cessione del credito dal committente alla ditta entro la scadenza perentoria del 04/04/2024.

Il valore nominale dei crediti Superbonus certificati ammonta complessivamente ad € 264.232,75, così suddivisi:

- € 132.000,00 derivanti dal SAL 1 Supersismabonus, utilizzabili in quote negli anni 2025-2026-2027 come da sottostante tabella

<b>Codice Tributo</b>	<b>Anno di utilizzo</b>	<b>Importo</b>	<b>Cedibilità</b>	<b>Codice univoco</b>	<b>identificativo</b>
7718	2025	26.400,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230331171614640850000001-000006	
7718	2026	26.400,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230331171614640850000001-000003	
7718	2026	26.400,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230331171614640850000001-000007	
7718	2027	26.400,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230331171614640850000001-000004	
7718	2027	26.400,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230331171614640850000001-000008	
<b>Totale</b>		<b>132.000,00</b>			

- € 132.232, 75 derivanti dal SAL 1 Superecobonus, utilizzabili in quote negli anni dal 2024-2025-2026-2027, come da sottostante tabella

<b>Codice Tributo</b>	<b>Anno di utilizzo</b>	<b>Importo</b>	<b>Cedibilità</b>	<b>Codice identificativo univoco</b>
7719	2027	3.960,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	231031151803615410000001-000004
7719	2026	3.960,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	231031151803615410000001-000003
7719	2025	3.960,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	231031151803615410000001-000002
7719	2024	3.960,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	231031151803615410000001-000001
7719	2027	1.618,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	231031151556103690000001-000004

7719	2026	1.618,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	231031151556103690000001-000003
7719	2025	1.618,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	231031151556103690000001-000002
7719	2024	1.618,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	231031151556103690000001-000001
7719	2027	1.584,75	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629092746131110000001-000004
7719	2026	1.584,75	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629092746131110000001-000003
7719	2025	1.584,75	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629092746131110000001-000002
7719	2027	3.770,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629092301211120000001-000002
7719	2026	3.770,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629092448618590000001-000003
7719	2025	3.770,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629092448618590000001-000002
7719	2027	5.580,75	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629092301211120000001-000004
7719	2026	5.580,75	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629092301211120000001-000003
7719	2027	7.775,25	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629091940497420000001-000008
7719	2026	7.775,25	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629091940497420000001-000007
7719	2025	7.775,25	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629091940497420000001-000006

7719	2027	7.775,25	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629091940497420000001-000004
7719	2026	7.775,25	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629091940497420000001-000003
7719	2025	7.775,25	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629091940497420000001-000002
7719	2027	1.616,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629091656386840000001-000004
7719	2026	1.616,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629091656386840000001-000003
7719	2025	1.616,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629091656386840000001-000002
7719	2027	1.873,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090842157090000001-000004
7719	2026	1.873,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090842157090000001-000003
7719	2025	1.873,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090842157090000001-000002
7719	2024	1.873,50	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090842157090000001-000001
7719	2027	1.983,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090607249080000001-000004
7719	2026	1.983,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090607249080000001-000003
7719	2024	1.983,00	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090607249080000001-000001
7719	2027	4.437,25	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090355542760000001-000004

7719	2026	4.437,25	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090355542760000001-000003
7719	2025	4.437,25	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090355542760000001-000002
7719	2024	4.437,25	cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	230629090355542760000001-000001
<b>Totale</b>		<b>132.232,75</b>		

In relazione all'anno di utilizzo i crediti sono quelli di seguito riportati

<b>Anno di utilizzo</b>	<b>Importo</b>
2024	13.872,25
2025	60.811,00
2026	94.774,75
2027	94.774,75
<b>Totale</b>	<b>264.232,75</b>



### Paragrafo III

#### Verifiche e controlli svolti per la spettanza dei crediti d'imposta ai fini della cedibilità a terzi

L'analisi dei documenti giustificativi dei crediti è stata eseguita sulla base di apposite check list, separatamente per il supersismabonus e per il superecobonus, che hanno ad oggetto la documentazione richiesta ex art. 1 comma 1 lettera b) del D.L. 11/2023 come convertito con modifiche dalla L. 38/2023 e ss.mm.ii. e di ulteriori documenti ritenuti significativi al fine del rispetto delle norme di riferimento con riguardo all'esistenza, la spettanza, l'ammontare e la cedibilità dei crediti d'imposta maturati da [redacted] e acquisiti dalla [redacted] attraverso lo sconto in fattura ai sensi dell'art. 121 del Decreto Rilancio.

In particolare i controlli hanno riguardato:

- A. la verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi per la maturazione del credito d'imposta;
- B. l'analisi della completezza della documentazione e delle asseverazioni inviate dai tecnici, delle abilitazioni amministrative, della documentazione catastale, relativi agli interventi sostenuti dal committente;
- C. la verifica della documentazione fiscale e contabile attestante il sostenimento delle spese;
- D. la verifica dei massimali di spesa ammissibili.

Le procedure di verifica sono state finalizzate al riscontro, nel caso concreto, della sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi che conferiscono il diritto alla detrazione fiscale in capo al beneficiario in base alle aliquote pro-tempore vigenti sulla scorta delle liste di controllo relative al tipo di Intervento agevolato oggetto di verifica.

L'attività di due diligence non include una verifica in ordine alla autenticità ed alla veridicità delle informazioni raccolte in quanto si è fatto affidamento sulla documentazione acquisita dalla [redacted] e dai tecnici da essa incaricati. In particolare la documentazione è stata fornita dai tecnici competenti per i quali si elencano sinteticamente i ruoli ricoperti nell'ambito dei lavori edili svolti:

- geom. Ciancuti Fabio progettista e direttore dei lavori architettonici e coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;
- Ing. Di Gioacchino Danilo progettista, direttore dei lavori e asseveratore dei lavori strutturali di miglioramento sismico;
- Ing. Canduzzi Marco collaudatore dei lavori strutturali;
- Ing. Temperoni Leonardo progettista e asseveratore dei lavori di riqualificazione energetica;
- Dr. Cavadenti Fabrizio, commercialista incaricato dell'apposizione del visto di conformità.

Riguardo alla cedibilità dei crediti, questi sono cedibili a chiunque e poi eventualmente dal cessionario ulteriori tre volte solo a soggetti qualificati (banche o intermediari finanziari

vigilati) tenendo conto della data di trasmissione della comunicazione di cessione del credito dal committente alla ditta.

Di seguito si riporta un sunto dei crediti e report dei controlli svolti in relazione all'intervento edilizio

### **Scheda riepilogativa**

Cod. Ade: 15

**Intervento: Supersismabonus**

Spesa agevolata € 192.000,00

Credito € 211.200,00

Aliquota 110%

Nota: Il credito di € 211.200 non coincide con quello cedibile sopra indicato in quanto una parte è stato già ceduto a terzi prima dell'apertura della procedura concorsuale

### **Identificazione del soggetto beneficiario della detrazione e dell'impresa che ha effettuato lo sconto in fattura ai sensi dell'art 121 del Decreto Rilancio**

Beneficiario della detrazione: Vallo (CS), il  
 codice fiscale \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria degli immobili  
 meglio specificato al punto 3, sul quale sono stati realizzati gli interventi di efficientamento  
 sismico agevolabili ai sensi dell'art. 119 del Decreto Rilancio, per i quali è stata comunicato  
 l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura alla \_\_\_\_\_, sede legale a Terni (TR,  
 piazza \_\_\_\_\_ codice fiscale e partita IVA ( \_\_\_\_\_ ), nella persona  
 del suo legale rappresentante Capocci Mauro.

### **Identificazione dei beni immobili interessati dagli Interventi agevolati**

Gli immobili oggetto di intervento agevolato sono censiti nel catasto fabbricati del comune  
 di Labro (RI), \_\_\_\_\_, al foglio 4, particella 137, subalterni 2 e 3, nella  
 disponibilità del committente \_\_\_\_\_ in quanto proprietaria.

### **Tipologia e qualificazione (e.g., intervento trainante/intervento trainato) dell'intervento agevolato**

Interventi di efficientamento sismico di cui all'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno  
 2013 n. 63 e di cui all'articolo 119 del Decreto Rilancio.

### **Periodo di sostenimento delle spese per interventi agevolati**

Dall'esame dei documenti esaminati, si evince che le spese relative agli interventi  
 agevolati sono state sostenute nel 2023.

## Verifiche svolte

Le verifiche relative ai documenti comprovanti i presupposti che danno diritto alla detrazione fiscale in relazione ad uno o più interventi agevolati sono svolte sulla base dell'elenco dei controlli sotto riportati

## Esito

In esito alle verifiche effettuate non si ravvisano criticità nella documentazione o motivi ostativi da segnalare in relazione all'operazione di vendita dei crediti fiscali rivenienti dagli interventi agevolati con il supersismabonus oggetto del report seguente.

## Lista controlli eseguiti e relativo esito

<i>Acquisto del credito d'imposta per interventi in ambito di efficientamento sismico rientranti nel c.d. Superbonus (aliquota detrazione 110%)</i>		
<u>Nr.</u>	<u>Descrizione verifica</u>	<u>Esito</u>
<i>Controlli relativi alle asseverazioni tecniche rilasciate dal Tecnico Abilitato</i>		
1	Acquisizione di copia dell'asseverazione tecnica All. B	Positivo
2	Verifica del tempestivo deposito dell'asseverazione tecnica all B presso il Comune	Positivo
3	Acquisizione di copia dell'asseverazione tecnica All. 1 Sal 1	Positivo
4	Verifica del tempestivo deposito dell'asseverazione tecnica All 1 sal 1 presso il Comune	Positivo
5	Acquisizione di copia dell'asseverazione tecnica All. B1 (fine lavori)	Positivo

6	Verifica del tempestivo deposito dell'asseverazione tecnica All B1 presso il Comune	Positivo Nota: L'All. B1 è stato depositato solamente in data 24/10/2024, quindi ben oltre la comunicazione di fine lavori al Comune. Ciò tuttavia non è pregiudizievole perché il termine non è perentorio e come confermato dalla risposta a interpello dell'AdE n. 189 del 01/10/2024, il deposito si considera tempestivo fintanto che avviene entro l'utilizzo del credito (si consideri che nel caso in oggetto a fine lavori non è maturato alcun credito in quanto già raggiunto il massimale di spesa con il Sal 1).
7	Acquisizione di copia dell'asseverazione tecnica All. B2	Positivo
8	Verifica del tempestivo deposito dell'asseverazione tecnica All B2 presso il Comune	Positivo
9	Verifica dei dati e delle firme apposte dal tecnico e/o dalla ditta esecutrice sulle asseverazioni	Positivo
10	Verifica dell'Iscrizione del progettista e del direttore dei lavori allo specifico ordine professionale	Positivo
11	Verifica della presenza della dichiarazione del Tecnico Abilitato di congruità dei costi sostenuti per l'intervento	Positivo

12	Verifica della conformità dell'asseverazione tecnica al modello ministeriale	Positivo
13	Verifica della presenza e della idoneità della polizza assicurativa del firmatario dell'asseverazione tecniche All. B	Positivo
14	Verifica della presenza e della idoneità della polizza assicurativa del firmatario dell'asseverazione tecniche All. 1	Positivo
15	Verifica della presenza e della idoneità della polizza assicurativa del firmatario dell'asseverazione tecniche All. B1	Positivo
16	Verifica della presenza e della idoneità della polizza assicurativa del firmatario dell'asseverazione tecniche All. B2	Positivo

Controlli di merito riguardanti le opere agevolate eseguite sugli edifici

1	Acquisizione visura catastale aggiornata dell'unità Immobiliare.	Positivo
2	Verifica della destinazione residenziale delle unità immobiliari e della sua classificazione in una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9.	Positivo
3	Controllo, in relazione al soggetto privato che detiene le unità immobiliari oggetto degli interventi, dell'esistenza di redditi imponibili in Italia acquisendo dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la produzione di redditi imponibili in Italia.	Positivo
4	Acquisizione conferma - mediante rilascio dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del soggetto privato che detiene l'unità immobiliare - che il superbonus del 110% non sia stato fruito per un numero massimo di due unità immobiliari (ivi inclusa l'unità oggetto degli interventi in esame).	Positivo
5	Per le unità immobiliari possedute da persone fisiche che esercitano attività di impresa o arti e professioni, acquisizione dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che le predette Unità Immobiliari non sono relative all'impresa o all'attività professionale, né costituiscono beni-merce.	
6	Verifica mediante acquisizione di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che per gli interventi edilizi che interessano l'immobile non si sia già beneficiato di alcuna agevolazione fiscale ulteriore a quella oggetto delle presenti verifiche.	Positivo
7	Verifica mediante acquisizione di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dell'assenza/presenza di	Positivo

	interventi della stessa natura sullo stesso immobile che rappresentano una mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti.	
8	Per i casi di detenzione delle unità immobiliari a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento (e.g. usufrutto, diritto di superficie, enfiteusi...), verifica di tale circostanza mediante riscontro con i dati rinvenuti dalle visure catastali aggiornate delle unità immobiliari.	Positivo
9	Per i soggetti privati titolari di diritti personali di godimento (e.g. locazione, comodato), controllo e acquisizione di copia della documentazione attestante la registrazione del contratto in data anteriore all'inizio dei lavori, unitamente alla copia della dichiarazione di consenso da parte del proprietario dell'unità immobiliare.	n.a.
10	Per i soggetti privati conviventi, controllo e acquisizione di dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la convivenza e che l'unità immobiliare è a disposizione e, come tale, idonea all'esplicazione della convivenza.	n.a.
11	Per i soggetti privati coniugi separati, verificare l'assegnazione dell'immobile nei suoi confronti sulla base della relativa sentenza di separazione giudiziale.	n.a.
12	Per i promissari acquirenti dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati, controllo e acquisizione di copia del contratto preliminare di acquisto registrato in data anteriore all'inizio dei lavori e attestazione di immissione in possesso.	n.a.
13	Verifica dell'ammontare massimo della detrazione spettante per gli interventi relativi alle Unità Immobiliari.	Positivo

Controlli di merito a carattere generale	
1	<p>Acquisizione di copia dei titoli abilitativi e relativa ricevuta di deposito (e.g. Scia; CILA; comunicazione all'ASL) oppure in presenza di interventi per i quali non viene richiesto il rilascio di alcun titolo abilitativo dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dal soggetto committente che gli interventi richiesti non necessitino di alcun titolo abilitativo.</p>
2	<p>Con esclusivo riferimento ai lavori edili (come previsti nell'allegato X del D.Lgs. 81/2008) avviati a partire dal 27 maggio 2022, con contratto di appalto siglato a partire dalla medesima data e di importo di spesa superiore ai 70.000,00 euro, verificare che nel contratto di appalto (stipulato tra l'impresa appaltatrice e il committente) sia previsto l'espresso richiamo di conformità alle disposizioni recate dal contratto collettivo del settore edile.</p> <p>In caso di (a) imprese non soggette alle disposizioni di cui sopra e/o (b) in caso di mancata indicazione di applicazione delle disposizioni vigenti previste dal CCNL edile all'interno delle singole fatture emesse, richiedere dichiarazione su atto notorio (c.d. "Form CCNL") da rilasciare a cura del legale rappresentate dell'impresa appaltatrice mediante cui dichiararsi di (i) non essere soggetto a tali obblighi nei casi di cui alla lettera (a); (ii) di osservare fedelmente le disposizioni previste dai contratti collettivi del settore edile nei casi di cui alla lettera (b) .</p> <p><u>Il Form CCNL deve essere acquisito, inoltre, ogni qualvolta nelle fatture emesse dall'impresa principale non sia chiaro chi sia l'effettivo prestatore dei servizi fatturati al committente. Tale Form non andrà chiesto, pertanto, nel solo caso in cui sia</u></p>



	<p>chiaro (dalla visione del contratto di appalto stipulato e fatture emesse dall'impresa principale) che (i) non vi siano prestatori di servizi terzi coinvolti (i.e. subappaltatori) e (ii) nelle fatture dell'impresa principale sia dichiarata l'applicazione delle disposizioni CCNL.</p> <p>Nei casi di opere edilizie subappaltate a soggetti terzi dall'impresa principale che ha il rapporto con il committente, acquisire (i) i contratti di subappalto e verificare che al loro interno sia dichiarata l'applicazione delle disposizioni recate dal contratto collettivo del settore edile; (ii) il Form CCNL da rilasciare a cura di ogni subappaltatore.</p>	
3	<p>Con esclusivo riferimento ai lavori edili iniziati a partire dal 1° novembre 2021 (da verificare dalla "data inizio lavori" dichiarata nel titolo abilitativo) e di importo di spesa superiore ai 70.000,00 euro, acquisire - in fase di Fine lavori - il DURC di congruità edilizia ai sensi del Decreto del Ministero del lavoro n. 143 2021 e il DURC online certificante il corretto adempimento di tutte le disposizioni vigenti in materia contributiva (DURC online deve avere come data di richiesta una data contestuale o successiva alla data di rilascio del DURC di congruità).</p>	<p>Negativo</p> <p>Non sono stati acquisiti alla data di conclusione dei lavori né il DURC né l'attestazione di congruità della manodopera.</p> <p>Si rappresenta che trattasi di adempimenti di natura contributiva e retributiva a carico della ditta esecutrice, la cui mancanza potrebbe causare la decadenza dai benefici fiscali per il committente/contribuyente ai sensi dell'art 4 comma 1 lettera d) del DM Finanze e Lavori pubblici 41/1998 a mente del quale "La detrazione non è riconosciuta in caso di.... violazione delle norme in materia di tutela della salute e della</p>

		<p>sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente”.</p> <p>Facendo presente che non risultano chiarimenti di prassi sulla esatta portata della norma, si segnala:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che i crediti oggetto di eventuale cessione sono maturati nei mesi di marzo e giugno 2023, ossia in un periodo in cui la ditta esecutrice l. aveva il Durc regolare (Durc del 19/04/2023 scadenza 17/08/2023) mentre è stato accertato che successivamente non sono stati assolti gli obblighi contributivi;</li> <li>- che ai sensi dell'art 121 comma 6 bis del DL 34/2020 (come modificato dal DL 11/2023) sarebbe in ogni caso esclusa la responsabilità solidale del cessionario del credito sulla base della documentazione acquisita</li> </ul>
4	Acquisizione copia delle fatture verificando che siano stato emesse dalle ditte che hanno eseguito i lavori, per gli importi dei lavori oggetto di detrazione.	Positivo

5	<p>Nel solo caso di impresa appaltatrice che esercita l'opzione dello "sconto in fattura", verificare che nella fattura emessa a fronte della prestazione resa, oltre alla dicitura di applicazione di "sconto in fattura" ai sensi dell'art. 121 del DL Rilancio, sia indicato l'ammontare effettivo di sconto pattuito (pertanto, il netto a pagare, se presente, deve considerare lo sconto applicato).</p>	Positivo
6	<p>Ad eccezione del caso di pagamento mediante "sconto totale in fattura", verificare l'avvenuto pagamento delle predette fatture, relative alle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi che hanno originato la detrazione, mediante bonifico bancario o postale acquisendone copia e verificando che per ciascun bonifico risultino il numero e la data della fattura, la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato, o mediante metodo di pagamento comunque idoneo al riconoscimento del diritto alla detrazione.</p>	n.a.
7	<p>Nel caso in cui l'opzione di cui all'art. 121 del Decreto Rilancio sia esercitata in relazione ad uno o più stati di avanzamento dei lavori ("SAL"), verifica dei seguenti punti: (i) ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 % dell'intervento complessivo (ii) l'importo dei corrispettivi liquidati in relazione al singolo SAL sia NON superiore alla percentuale degli interventi effettivamente realizzati, così come asseverati dal tecnico abilitato; (iii) il numero di SAL per i quali sia stata effettuata l'opzione di cui all'art. 121 del Decreto Rilancio non sia superiore a due. di sostenimento della</p>	Positivo

	spesa	
8	Nel caso di cedente rappresentato da impresa esecutrice delle opere agevolate che effettua lo sconto in fattura, acquisizione della comunicazione trasmessa all'Agenzia delle Entrate recante l'esercizio dell'opzione dello sconto in fattura e verifica che la data di trasmissione della predetta comunicazione sia successiva (o contestuale) alla data di emissione della fattura da parte dell'impresa appaltatrice e alla data di sostenimento della spesa da parte del committente (per la parte di spesa non coperta eventualmente dallo sconto).	Positivo
9	Nel caso di cedente rappresentato da impresa esecutrice delle opere agevolate, controllo finalizzato ad accertare che il CF/P.IVA indicato nel modello di Comunicazione trasmesso all'Agenzia delle Entrate per l'esercizio del c.d. sconto in fattura (come rinvenibile dal quadro D - Sezione Cessionari/Fornitori) sia corrispondente al CF/P.IVA dell'impresa che cederà il suo credito.	Positivo
10	Comunicazione di fine lavori del titolo abilitativo al Comune e relativa ricevuta di consegna	Positivo
11	Rispetto della normativa in materia di possesso attestazione Soa ai sensi dell'articolo 10-bis del Decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21	n.a.
<b>ULTERIORI DOCUMENTI</b>		
1	Contratto d'appalto datato e firmato da entrambe le parti.	Positivo
2	Tempestivo invio Notifica preliminare Asl	Positivo

Di seguito si riporta un sunto dei crediti e report dei controlli svolti in relazione all'intervento SUPERECOBONUS

### **Scheda riepilogativa**

Cod. Ade: 1-5-7-8-10-19-20-21

Intervento: Superecobonus

Spesa agevolata € 186.877,23

Credito € 205.564,95

Aliquota 110%

Nota: Il credito di € 205.564,95 non coincide con quello cedibile sopra indicato in quanto una parte è stato già ceduto a terzi prima dell'apertura della procedura concorsuale

### **Identificazione del soggetto beneficiario della detrazione e dell'impresa che ha effettuato lo sconto in fattura ai sensi dell'art 121 del Decreto Rilancio**

Beneficiario della detrazione: Vallo (CS), il  
 codice fiscale in qualità di proprietaria degli immobili  
 meglio specificato al punto 3, sul quale sono stati realizzati gli interventi di efficientamento  
 energetico agevolabili ai sensi dell'art. 119 del Decreto Rilancio, per i quali è stata  
 comunicato l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura alla  
 a Terni (TR, piazza : , codice fiscale e partita IVA ), sede legale  
 nella persona del suo legale rappresentante Capocci Mauro.

### **Identificazione dei beni immobili interessati dagli Interventi agevolati**

Gli immobili oggetto di intervento agevolato sono censiti nel catasto fabbricati del comune  
 di Labro (RI), al foglio 4, particella 137, subalterni 2 e 3, nella  
 disponibilità del committente in quanto proprietaria.

### **Tipologia e qualificazione (e.g., intervento trainante/intervento trainato) dell'intervento agevolato**

Interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013,  
 n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi  
 1 e 2 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio (sia trainanti che trainati).

### **Periodo di sostenimento delle spese per Interventi Agevolati**

Dall'esame dei documenti esaminati, si evince che le spese relative agli Interventi  
 Agevolati sono state sostenute nel 2023.

### **Verifiche svolte**

Le verifiche relative ai documenti comprovanti i presupposti che danno diritto alla  
 detrazione fiscale in relazione ad uno o più Interventi Agevolati sono svolte sulla base  
 dell'elenco dei controlli sotto riportati

**Esito**

In esito alle verifiche effettuate non si ravvisano criticità nella documentazione o motivi ostativi da segnalare in relazione all'operazione di vendita dei crediti fiscali rivenienti dagli interventi agevolati con il superecobonus oggetto del report seguente.

Lista controlli eseguiti e relativo esito

<i>Acquisto del credito d'imposta per interventi in ambito di efficienza energetica rientranti nel c.d. Superbonus (aliquota detrazione 110%)</i>		
<u>Nr.</u>	<u>Descrizione verifica</u>	<u>Esito</u>
<i>Controlli formali relativi all'asseverazione tecnica rilasciata dal Tecnico Abilitato ai sensi dell'art. 119, comma 13, lett. a), del D.L. n. 34/2020</i>		
1	Acquisizione dell'asseverazione tecnica all'ENEA col protocollo ASID (in sede di SAL e/o fine lavori).	Positivo
2	Verifica del rispetto del termine massimo di 90 giorni della trasmissione dell'asseverazione all'ENEA dalla data di SAL e/o fine lavori.	Positivo
3	Verifica dell'apposizione su ogni pagina dell'asseverazione della sottoscrizione del Tecnico Abilitato.	Positivo
4	Verifica dell'apposizione sulla pagina finale della sottoscrizione del Tecnico Abilitato e del timbro rilasciato dall'ordine di appartenenza del Tecnico Abilitato medesimo e presenza del numero di iscrizione all'ordine.	Positivo
5	Verifica della presenza della dichiarazione che l'asseverazione tecnica sia rilasciata ai sensi degli artt. 47, 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.	Positivo

6	Verifica della presenza della dichiarazione espressa del Tecnico Abilitato con la quale lo stesso specifica di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale ad un preciso indirizzo di posta elettronica certificata, anche ai fini della contestazione di cui al comma 2 dell'articolo 6 del Decreto Asseverazioni Ecobonus.	Positivo
7	Verifica della presenza della dichiarazione del Tecnico Abilitato di congruità dei costi sostenuti per l'intervento sia nell'importo complessivo sia per tipologia di intervento.	Positivo
8	Verifica della presenza della dichiarazione del Tecnico Abilitato che l'intervento, se relativo a condomini, riguarda parti comuni dell'edificio e, in ogni caso, abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno.	Positivo
9	Verifica della conformità dell'asseverazione tecnica al modello ministeriale di cui all'Allegato 1 o, a seconda dei casi, all'Allegato 2 del DM Asseverazioni (6 agosto 2020).	Positivo
11	Verifica della presenza della polizza assicurativa (stipulata dal tecnico abilitato) allegata all'asseverazione tecnica, con indicazione del numero di polizza, data di rilascio, dei dati dell'impresa di assicurazione (denominazione, sede legale) e dell'importo complessivamente assicurato, con evidenza, nel caso in cui la polizza non sia all risk, dell'espressa inclusione dei rischi inerenti all'attività di attestazione e	Positivo

	asseverazione fra quelli oggetto di copertura assicurativa.	
12	Verifica della disponibilità residua della copertura assicurativa, che deve essere maggiore o uguale all'importo dell'intervento asseverato (a tale riguardo, occorre verificare la rispondenza dei dati della polizza allegata all'asseverazione con le dichiarazioni rilasciate dal Tecnico Abilitato nell'asseverazione medesima).	Positivo
13	Verifica della presenza della dichiarazione che, alla data di presentazione dell'asseverazione, il massimale della Polizza Assicurativa è adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette asseverazioni o attestazioni.	Positivo
14	Verifica presenza schede descrittive dell'intervento col protocollo CPID	Positivo



Controlli di merito riguardanti le opere agevolate eseguite su unità private (funzionalmente autonome o site in edifici condominiali)		
1	Acquisizione visura catastale aggiornata dell'unità Immobiliare.	Positivo
2	In caso di unità immobiliare non sita all'interno di edifici condominiali, acquisizione dichiarazione sostitutiva di atto notorio dalla quale risulti la attestazione: (i) della autonomia funzionale dell'unità immobiliare; (ii) della preesistenza di un impianto di riscaldamento e l'allaccio alle utenze (almeno energia elettrica e gas, eventualmente telefono e adsl) e (iii) della presenza di uno o più accessi autonomi dall'esterno.	n.a.
3	Verifica della destinazione residenziale dell'unità immobiliare e della sua classificazione in una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9.	Positivo
4	Controllo, in relazione al soggetto privato che detiene l'unità immobiliare oggetto degli interventi, dell'esistenza di redditi imponibili in Italia acquisendo dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la produzione di redditi imponibili in Italia.	Positivo
5	Acquisizione conferma - mediante rilascio dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del soggetto privato che detiene l'unità immobiliare - che il superbonus del 110% non sia stato fruito per un numero massimo di due unità immobiliari (ivi inclusa l'unità oggetto degli interventi in esame).	Positivo
6	Per le unità immobiliari possedute da persone fisiche che esercitano attività di impresa o arti e professioni, acquisizione dichiarazione sostitutiva di atto notorio	n.a.

	attestante che le predette Unità Immobiliari non sono relative all'impresa o all'attività professionale, né costituiscono beni-merce.	
7	Verifica mediante acquisizione di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che per gli interventi edilizi che interessano l'immobile non si sia già beneficiato di alcuna agevolazione fiscale ulteriore a quella oggetto delle presenti verifiche.	Positivo
8	Verifica mediante acquisizione di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dell'assenza/presenza di interventi della stessa natura sullo stesso immobile che rappresentano una mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti.	Positivo
9	Per i casi di detenzione delle unità immobiliari a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento (e.g. usufrutto, diritto di superficie, enfiteusi...), verifica di tale circostanza mediante riscontro con i dati rinvenuti dalle visure catastali aggiornate delle unità immobiliari.	Positivo
10	Per i soggetti privati titolari di diritti personali di godimento (e.g. locazione, comodato), controllo e acquisizione di copia della documentazione attestante la registrazione del contratto in data anteriore all'inizio dei lavori, unitamente alla copia della dichiarazione di consenso da parte del proprietario dell'unità immobiliare.	n.a.
11	Per i soggetti privati conviventi, controllo e acquisizione di dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la convivenza e che l'unità immobiliare è a disposizione e, come tale, idonea all'esplicazione della convivenza.	n.a.
1	Per i soggetti privati coniugi separati	n.a.

2	verificare l'assegnazione dell'immobile nei suoi confronti sulla base della relativa sentenza di separazione giudiziale.	
1 3	Per i promissari acquirenti dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati, controllo e acquisizione di copia del contratto preliminare di acquisto registrato in data anteriore all'inizio dei lavori e attestazione di immissione in possesso.	n.a.
1 4	Verifica dell'ammontare massimo della detrazione per gli interventi relativi all'Unità Immobiliare.	Positivo
<i>Controlli di merito riguardanti gli interventi relativi a spese trainate</i>		
1	Verifica dell'esecuzione delle spese relative agli interventi trainati nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori trainanti	Positivo
2	In relazione alle opere relative all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo, acquisizione del contratto di cessione perfezionato tra il cliente e il GSE dell'energia non destinata all'autoconsumo oppure acquisizione della comunicazione di accettazione dell'istanza presentata dal cliente, propedeutica alla successiva attivazione della convenzione, rilasciata dal GSE.	Positivo

Controlli di merito a carattere generale		
1	<p>Acquisizione delle attestazioni APE <i>ante</i> e <i>post</i> intervento e verificare che dal confronto fra le due attestazioni APE risulti il miglioramento di almeno due classi energetiche.</p>	Positivo
2	<p>Acquisizione di copia dei titoli abilitativi e relativa ricevuta di deposito (e.g. Scia; CILA; comunicazione all'ASL) oppure in presenza di interventi per i quali non viene richiesto il rilascio di alcun titolo abilitativo dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dal soggetto committente che gli interventi richiesti non necessitano di alcun titolo abilitativo.</p>	Positivo
3	<p>Con esclusivo riferimento ai lavori edili (come previsto nell'allegato X del D.Lgs. 81/2008) avviati a partire dal 27 maggio 2022, con contratto di appalto siglato a partire dalla medesima data e di importo di spesa superiore ai 70.000,00 euro, verificare che nel contratto di appalto (stipulato tra l'impresa appaltatrice e il committente) e nelle fatture emesse dall'impresa appaltatrice sia previsto l'esplicito richiamo di conformità alle disposizioni recate dal contratto collettivo del settore edile.</p> <p>In caso di (a) imprese non soggette alle disposizioni di cui sopra e/o (b) in caso di mancata indicazione di applicazione delle disposizioni vigenti previste dal CCNL edile all'interno delle singole fatture emesse, richiedere dichiarazione su atto notorio (c.d. "Form CCNL") da rilasciare a cura del legale rappresentante dell'impresa appaltatrice mediante cui dichiararsi di (i) non essere soggetto a tali obblighi nei casi di cui alla lettera (a); (ii) di osservare fedelmente le disposizioni previste dai</p>	n.a.

	<p>contratti collettivi del settore edile nei casi di cui alla lettera (b) .</p> <p><u>Il Form CCNL deve essere acquisito, inoltre, ogni qualvolta nelle fatture emesse dall'impresa principale non sia chiaro chi sia l'effettivo prestatore dei servizi fatturati al committente. Tale Form non andrà chiesto, pertanto, nel solo caso in cui sia chiaro (dalla visione del contratto di appalto stipulato e fatture emesse dall'impresa principale) che (i) non vi siano prestatori di servizi terzi coinvolti (i.e. subappaltatori) e (ii) nelle fatture dell'impresa principale sia dichiarata l'applicazione delle disposizioni CCNL.</u></p> <p>Nei casi di opere edilizie subappaltate a soggetti terzi dall'impresa principale che ha il rapporto con il committente, acquisire (i) i contratti di subappalto e verificare che al loro interno sia dichiarata l'applicazione delle disposizioni recate dal contratto collettivo del settore edile; (ii) il Form CCNL da rilasciare a cura di ogni subappaltatore.</p>	
4	<p>Con esclusivo riferimento ai lavori edili iniziati a partire dal 1° novembre 2021 (da verificare dalla "data inizio lavori" dichiarata nel titolo abilitativo) e di importo di spesa superiore ai 70.000,00 euro, acquisire - in fase di Fine lavori - il DURC di congruità edilizia ai sensi del Decreto del Ministero del lavoro n. 143 2021 e il DURC online certificante il corretto adempimento di tutte le disposizioni vigenti in materia contributiva (DURC online deve avere come data di richiesta una data contestuale o successiva alla data di rilascio del DURC di congruità).</p>	<p>Negativo</p> <p>Non sono stati acquisiti alla data di conclusione dei lavori né il DURC né l'attestazione di congruità della manodopera.</p> <p>Si rappresenta che trattasi di adempimenti di natura contributiva e retributiva a carico della ditta esecutrice, la cui mancanza potrebbe causare la decadenza dai benefici fiscali per il committente/contribuyente ai sensi dell'art 4 comma 1 lettera d) del</p>

DM Finanze e Lavori pubblici 41/1998 a mente del quale "La detrazione non e' riconosciuta in caso di... violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonche' di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente".

Facendo presente che non risultano chiarimenti di prassi sulla esatta portata della norma, si segnala:

- che i crediti oggetto di eventuale cessione sono maturati nei mesi di marzo e giugno 2023, ossia in un periodo in cui la ditta esecutrice l. aveva il Durc regolare (Durc del 19/04/2023 scadenza 17/08/2023) mentre è stato accertato che successivamente non sono stati assolti gli obblighi contributivi;
- che ai sensi dell'art 121 comma 6 bis del DL 34/2020 (come modificato dal DL 11/2023) sarebbe in ogni caso esclusa la responsabilità solidale del cessionario del

		credito sulla base della documentazione acquisita
5	Acquisizione copia delle fatture verificando che siano state emesse dalle ditte che hanno eseguito i lavori, per gli importi dei lavori oggetto di detrazione.	Positivo
6	Nel solo caso di impresa appaltatrice che esercita l'opzione dello "sconto in fattura", verificare che nella fattura emessa a fronte della prestazione resa, oltre alla dicitura di applicazione di "sconto in fattura" ai sensi dell'art. 121 del DL Rilancio, sia indicato l'ammontare effettivo di sconto pattuito (pertanto, il netto a pagare, se presente, deve considerare lo sconto applicato). Qualora lo sconto applicato non sia visualizzabile nella copia di cortesia della fattura, chiedere e acquisire copia della "fattura elettronica" trasmessa al sistema SDI per verificare che lo sconto sia stato effettivamente applicato e comunicato.	Positivo
7	Ad eccezione del caso di pagamento mediante "sconto totale in fattura", verificare l'avvenuto pagamento delle predette fatture, relative alle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi che hanno originato la detrazione, mediante bonifico bancario o postale acquisendone copia e verificando che per ciascun bonifico risultino il numero e la data della fattura, la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato, o mediante metodo di pagamento comunque idoneo al riconoscimento del diritto alla detrazione.	n.a.

8	Nel caso in cui l'opzione di cui all'art. 121 del Decreto Rilancio sia esercitata in relazione ad uno o più stati di avanzamento dei lavori ("SAL"), verifica dei seguenti punti: (i) ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 % dell'intervento complessivo (ii) l'importo dei corrispettivi liquidati in relazione al singolo SAL sia NON superiore alla percentuale degli interventi effettivamente realizzati, così come asseverati dal tecnico abilitato; (iii) il numero di SAL per i quali sia stata effettuata l'opzione di cui all'art. 121 del Decreto Rilancio non sia superiore a due.	Positivo
9	Nel caso di esercizio di "cessione del credito" o "sconto in fattura" applicato in sede di SAL, verificare che all'interno dell'Asseverazione tecnica trasmessa ad ENEA sia asseverato il raggiungimento del SAL minimo (i.e. 30%) per ciascuno degli interventi dichiarati dal tecnico abilitato.	Positivo
10	Nel caso di cedente rappresentato da impresa esecutrice delle opere agevolate che effettua lo sconto in fattura, acquisizione della comunicazione trasmessa all'Agenzia delle Entrate recante l'esercizio dell'opzione dello sconto in fattura e verifica che la data di trasmissione della predetta comunicazione sia successiva (o contestuale) alla data di emissione della fattura da parte dell'impresa appaltatrice e alla data di sostenimento della spesa da parte del committente (per la parte di spesa non coperta eventualmente dallo sconto).	Positivo
11	Nel caso di cedente rappresentato da impresa esecutrice delle opere agevolate, controllo finalizzato ad accertare che il CF/P.IVA indicato nel modello di Comunicazione trasmesso all'Agenzia	Positivo



	delle Entrate per l'esercizio del c.d. sconto in fattura (come rinvenibile dal quadro D- Sezione Cessionari/Fornitori) sia corrispondente al CF/P.IVA dell'impresa che cederà il suo credito	
12	Comunicazione di fine lavori del titolo abilitativo al Comune e relativa ricevuta di consegna	Positivo
13	Rispetto della normativa in materia di possesso attestazione Soa ai sensi dell'articolo 10-bis del Decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21	n.a.
<b>ULTERIORI DOCUMENTI</b>		
1	Contratto d'appalto datato e firmato da entrambe le parti.	Positivo
2	Tempestivo invio Notifica preliminare Asl	Positivo
3	Redazione e deposito relazione ex c. 1 art. 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192	Positivo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Paragrafo IV

### Formazione dei lotti e stima del valore di mercato dei crediti

Come riportato in precedenza la vendita di crediti d'imposta cedibili a chiunque così utilizzabili

Anno di utilizzo	Importo
2024	13.872,25
2025	60.811,00
2026	94.774,75
2027	94.774,75
Totale	264.232,75

Tenuto conto che i crediti dell'anno 2024 devono essere utilizzati in F24 entro la scadenza perentoria del 31/12/2024, pena la loro perdita ex art. 121 comma 3 del DL 34/2020 mentre gli altri crediti possono essere ceduti senza tale urgenza, si ritiene opportuno formare 2 lotti separati

#### Lotto 1

Crediti d'imposta anno 2024 valore nominale € 13.872,25

#### Lotto 2

Crediti d'imposta anno 2025 valore nominale € 60.811,00

Crediti d'imposta anno 2026 valore nominale € 94.774,75

Crediti d'imposta anno 2027 valore nominale € 94.774,75

#### Totale valore nominale dei crediti lotto 2 € 250.360,50

Per la stima del valore di mercato dei crediti è stato usato un criterio sintetico-comparativo, prendendo come termine di paragone il prezzo che mediamente viene corrisposto sul mercato per operazioni analoghe.

A riguardo si segnala brevemente che dagli ultimi mesi del 2020 fino agli inizi del 2022 vi era una rilevante domanda di acquisto di crediti derivanti da interventi agevolati con il superbonus, alimentata in gran parte dalle banche e in misura inferiore dalle compagnie assicurative e da grandi Società soprattutto del comparto energetico. I prezzi di vendita oscillavano all'epoca dal 80% sino ad oltre il 90% del valore nominale dei crediti.

Successivamente vi sono state numerose modifiche normative che hanno limitato la cedibilità dei crediti o imposto oneri e responsabilità aggiuntive per i cessionari e numerosi provvedimenti di sequestro dei crediti emessi dall'autorità giudiziaria per frodi. Tali eventi, unitamente alla saturazione della capienza fiscale da parte delle Banche, hanno causato una drastica riduzione della domanda, lasciando il comparto in balia a sé stesso e ad un mercato privo di regole, con creazione di mercati secondari ove operano soggetti non qualificati, senza alcun controllo sui prezzi delle cessioni. Ad oggi vengono proposte: dubbie operazioni di cartolarizzazione, piattaforme on line di compravendita di crediti con una gran mole di offerte di vendita e poche operazioni concluse, acquisti da parte di aziende di medio grandi dimensioni con pagamento dilazionato pluriennale

contestualmente all'utilizzo del credito da parte del cessionario o più frequentemente acquisto di singole annualità. Tali modalità di vendita appaiono incompatibili con le procedure tipiche della liquidazione dei beni nelle procedure concorsuali e prevedono inoltre costi per l'intermediazione, per tale motivo si ritiene che i crediti possano essere venduti dalla curatela mediante procedure competitive con offerta rivolta direttamente ai soggetti utilizzatori (in compensazione) dei crediti fiscali. Il corrispettivo di tali vendite, per il pagamento in un'unica soluzione di più annualità, avviene sul mercato a percentuali variabili concordate di volta in volta tra le parti, che ad oggi in base anche all'importo complessivo da cedere si aggirano intorno al 65% del valore nominale dei crediti ceduti. Tenuto conto dell'esiguità del credito relativo all'annualità 2024 si ritiene anche per il lotto 1 congrua tale stima.

Pertanto in conclusione:

#### **Lotto 1**

**Crediti d'imposta anno 2024 valore nominale € 13.872,25**

**Valore di stima € 9.016,96**

#### **Lotto 2**

**Crediti d'imposta anno 2025 valore nominale € 60.811,00**

**Crediti d'imposta anno 2026 valore nominale € 94.774,75**

**Crediti d'imposta anno 2027 valore nominale € 94.774,75**

**Totale valore nominale dei crediti lotto 2 € 250.360,50**

**Valore di stima € 162.734,32**

Si allegano le stampe della piattaforma di cessione crediti della estratte dal sito dell'Agenzia delle Entrate e la documentazione visionata giustificativa dei crediti

Allegato 1: stampe della piattaforma di cessione crediti della | al sito Agenzia delle Entrate

Allegati da 2 a 16 documentazione Supersismabonus

Allegati da 17 a 21 documentazione Superrecobonus

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti

Terni, 08/11/2024

Dott. Federico Desantis

DESANTIS FEDERICO  
 Dottore Commercialista  
 Via delle Conche, 14 - 05400 Terni  
 Tel./Fax 0744 300727  
 E-mail: desantis.federico@libero.it