

INCONTRI SUL CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

Attivo da realizzare - casi particolari (crediti bonus edilizi e licenze software)

Mercoledì 25 settembre 2024
Sala Convegni AIDC di Milano

**CREDITI FISCALI DA BONUS EDILIZI :
VALORIZZAZIONE E «GESTIONE» DELLE PATOLOGIE**

Il curatore ed i crediti fiscali da bonus:

- a) Natura dell'attività della società in procedura (solo imprese edili?);
- b) Presenza cantieri (rapporti contrattuali, istanze, contenzioso etc.);
- c) Verifica cassetto fiscale: ricevuti, ceduti, compensati e tipologia (codici, tracciabilità etc.);
- d) Dossier documentale dell'intervento edilizio/credito: criticità e patologie;
- e) Valutazione del credito fiscale: visto di conformità e comfort letter;
- f) Il mercato del credito fiscale.

Il curatore ed i crediti fiscali da bonus: il cassetto fiscale

Codice tributo 7712 - SCONTO ECOBONUS ART. 121 DL N. 34-2020																	
Anno	Crediti ricevuti			Crediti ceduti			Credito compensato nel modello F24 (*)			Credito utilizzabile nel modello F24	Cedibilità dei crediti						
	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	Prenotato	Utilizzato	TOTALE		Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	Cedibile tre volte a soggetti qualificati	Cedibile due volte a soggetti qualificati	Cedibile una volta a soggetti qualificati	Cedibile più volte a chiunque	Cedibile una volta a chiunque	Non cedibile
2022	0,00	549,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	549,00	549,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2023	0,00	1.860,10	0,00	0,00	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2024	0,00	1.860,10	0,00	0,00	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2025	0,00	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.860,10	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	0,00	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.860,10	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2027	0,00	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.860,10	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2028	0,00	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.860,10	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2029	0,00	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.860,10	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2030	0,00	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.860,10	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2031	0,00	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.860,10	1.860,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2032	0,00	1.311,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.311,10	1.311,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	0,00	18.601,00	0,00	0,00	3.720,20	0,00	0,00	549,00	549,00	14.331,80	14.331,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Anno	Crediti ricevuti			Crediti ceduti			Credito compensato nel modello F24 (*)			Credito utilizzabile nel modello F24	Cedibilità dei crediti						
	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	Prenotato	Utilizzato	TOTALE		Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	Cedibile tre volte a soggetti qualificati	Cedibile due volte a soggetti qualificati	Cedibile una volta a soggetti qualificati	Cedibile più volte a chiunque	Cedibile una volta a chiunque	Non cedibile
Totale	0,00	251.774,00	0,00	0,00	167.921,92	70.729,00	0,00	9.706,28	9.706,28	74.145,80	74.145,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Le norme principali

IN MATERIA EDILIZIA	IN MATERIA FISCALE	OPERATIVO
DPR 380/2001	DPR 917/1986 (TUIR)	DM 58/2017 (DM 65/17 E 24/2020)
NTC 2018	DL 63/2013	DM 6 agosto 2020 (MISE)
Norme attuative comunali (NTA – NTO – REC)	DL 34/2019	DM 329 del 6 agosto 2020 (MIT)
	DL 34/2020 e ss.mm.ii. ↓	Circolari ADE – Circolari MIT – Circolari CSLP

- Legge di bilancio 2021 (Legge 178/2020, articolo 1 commi 66-68)
- Decreto antifrode (Decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157) : introduzione dell'obbligo di visto e di asseverazione di congruità dei costi per i c.d. «bonus minori». Valore
- Legge di Bilancio 2022 (Legge 30 dicembre 2021, n. 234):Proroga del superbonus 110 edecalage delle aliquote per gli anni 2024-2025
- Conversione DL antifrode: prezzario DEI per tutti i bonus e «Valori massimi» dal 9/02/2022; introduzione ambito esclusione (edilizia libera e lavori inf. 10.000 euro)
- Decreto Sostegni Ter (DL 4/2022) : il limite al numero di cessioni ed il regime temporaneo dei crediti ceduti entro il 7 febbraio – 17 febbraio e indicazione CCNL applicati (dal 27/5 per lavori superiori a 70k)
- L. n. 4 del 27 gennaio 2022 (conversione DL 4/2022): modifica numero di cessioni e tipologia cessionari.
- DL 21/2022 – L. 51/2022 : obbligo SOA sopra i 516k
- Legge 21 settembre 2022, n. 1422 (articolo 33-ter) di conversione del decreto-legge 9 agosto 2022, n. 115
- Decreto Aiuti Quater (DL 176/2022) poi abrogato da L. 6/2023: regime proroga legato alle date di assemblea condominiale e CILAS (25/11/22 - 31/12/22)
- DL 11/2023: c.d. blocca cessioni
- L. 38/2023: modifiche al n. di cessioni e tipologie cessionari
- DL 39/2024 e L. 67/2024 : modifiche su utilizzo bonus, comunicazioni fiscali, ulteriore restrizione a nuovi interventi (stop in assenza spese sostenute)

Controlli e responsabilità: le norme (1)

ART. 119 DL 34/2020, comma 14

POLIZZA DI ASSICURAZIONE PROFESSIONALE «SPECIFICA» PER SUPERBONUS

14. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, **ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli** si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. **I soggetti di cui al primo periodo stipulano una polizza di assicurazione della responsabilità civile, per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.** L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa: a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione; b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario; c) garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile di cui alla lettera a) La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. **Si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689.** L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, è individuato nel **Ministero dello sviluppo economico.**

Controlli e responsabilità: le norme (2)

ART. 121 DL 34/2020, comma 1, 4 e 5

1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente: a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto.... b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti...

...

4. Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta di cui al comma 1 del presente articolo nei termini di cui all'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2

5. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1. L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471

Controlli e responsabilità: le norme (3)

ART. 121 DL 34/2020, comma 6 e 6 bis

6. Il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, **in presenza di concorso nella violazione con dolo o colpa grave**, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, **anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5** e dei relativi interessi.

6-bis. Ferma restando, nei casi di dolo, la disciplina di cui al comma 6 del presente articolo e fermo restando il divieto di acquisto di cui all'articolo 122-bis, comma 4, **il concorso nella violazione che, ai sensi del medesimo comma 6, determina la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari, è in ogni caso escluso con riguardo ai cessionari che dimostrino di aver acquisito il credito di imposta e che siano in possesso della seguente documentazione**, relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta, le cui spese detraibili sono oggetto delle opzioni di cui al comma 1:

- a) titolo edilizio abilitativo degli interventi, oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa vigente;
- b) notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'azienda sanitaria locale, oppure, nel caso di interventi per i quali tale notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza;
- c) visura catastale ante operam o storica dell'immobile oggetto degli interventi oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
- d) fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;
- e) asseverazioni, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e della congruità delle relative spese, corredate di tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;

...

Controlli e responsabilità: le norme (4)

ART. 121 DL 34/2020, 6 bis (segue)

...

f) nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, delibera condominiale di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese tra i condomini;

g) nel caso di interventi di efficienza energetica diversi da quelli di cui all'articolo 119, commi 1 e 2, la documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettere a) e c), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 6 agosto 2020, recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 246 del 5 ottobre 2020, oppure, nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza;

h) visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione sulle spese sostenute per le opere, rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997;

i) un'attestazione, rilasciata dal soggetto che è controparte nella cessione comunicata ai sensi del presente articolo, di avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli articoli 35 e 42 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Qualora tale soggetto sia una società quotata o una società appartenente al gruppo di una società quotata e non rientri fra i soggetti obbligati ai sensi dell'articolo 3 dello stesso decreto legislativo n. 231 del 2007, un'attestazione dell'adempimento di analoghi controlli in osservanza degli obblighi di adeguata verifica della clientela è rilasciata da una società di revisione a tale fine incaricata;

i-bis) nel caso di interventi di riduzione del rischio sismico, la documentazione prevista dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 329 del 6 agosto 2020, recante modifica del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017, recante "Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati";

i-ter) contratto di appalto sottoscritto tra il soggetto che ha realizzato i lavori e il committente.

Controlli e responsabilità: le norme (5)

ART. 121 DL 34/2020, comma 6 ter e quater

6-ter. L'esclusione di cui al comma 6-bis opera anche con riguardo ai cessionari che acquistano i crediti d'imposta da una banca o da altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca o da una società quotata o da altra società appartenente al gruppo della medesima società quotata facendosi rilasciare un'attestazione del possesso, da parte della banca, della società quotata o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione di cui al comma 6-bis. Resta fermo il divieto di cui all'articolo 122-bis, comma 4.

6-quater. Il mancato possesso di parte della documentazione di cui al comma 6-bis non costituisce, da solo, causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario, il quale può fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o della non gravità della negligenza. Sull'ente impositore grava l'onere della prova della sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario, ai fini della contestazione del concorso del cessionario nella violazione e della sua responsabilità solidale ai sensi del comma 6. Rimane ferma l'applicazione dell'articolo 14, comma 1-bis.1, del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91

Controlli e responsabilità: il recupero del credito fiscale

- Presupposto è il comma 5 dell'art. 121 DL 34/2020 (per tutti i bonus): **«mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta»**
- Il recupero dei crediti indebitamente compensati deve avvenire mediante l'atto di cui all'art. 38-bis del DPR 600/73, atto che presuppone l'avvenuta compensazione del credito;
- Termini, modalità ed entità delle sanzioni dipende da qualificazione (AdE) del credito: inesistente o non spettante

	Credito inesistente	Credito non spettante
Termini di recupero	8 anni da quando si compensa	5 anni da quando si compensa
<u>Riscossione in pendenza di giudizio</u>	Mai (recupero immediato di credito, interessi, sanzioni)	Mai (recupero immediato di credito, interessi, sanzioni)
<u>Definizione delle sanzioni</u>	Sì	Sì
<u>Accertamento con adesione</u>	Sì	Sì
Sanzioni	Dal 100% al 200%	30%
<u>Contraddittorio</u>	No	Sì

Le fasi del procedimento di creazione del bonus

ASSEMBLEA CONDOMINIALE	COMMITTENTE
CONTRATTO D'APPALTO	COMMITTENTE – IMPRESA
TITOLO EDILIZIO	COMMITTENTE – IMPRESA – PROFESSIONISTA TECNICO
NOTIFICA PRELIMINARE ART. 99 DLGS 81/08	COMMITTENTE – IMPRESA – PROFESSIONISTA TECNICO
LEGGE 10	COMMITTENTE – IMPRESA – PROFESSIONISTA TECNICO
ASSEVERAZIONE SISMICA (ALLB)	COMMITTENTE – IMPRESA – PROFESSIONISTA TECNICO
ESECUZIONE LAVORI (SAL)	IMPRESA
FATTURA FISCALE	COMMITTENTE – IMPRESA
PAGAMENTO DELLA FATTURA (BONIFICO PARLANTE)	COMMITTENTE
ASSEVERAZIONE ENERGETICA	PROFESSIONISTA TECNICO
ASSEVERAZIONE SISMICA (ALLEGATO 1- B1 -B2)	PROFESSIONISTA TECNICO - IMPRESA
FINE LAVORI	PROFESSIONISTA TECNICO
VISTO DI CONFORMITÀ - COMUNICAZIONE FISCALE	PROFESSIONISTA FISCALE

I requisiti : esempi patologie

ASSEMBLEA CONDOMINIALE	DATA ASSEMBLEA
CONTRATTO D'APPALTO	DATA – VALORE - SOA
TITOLO EDILIZIO	DATA – FORMA – OGGETTO – VINCOLI - CONTENUTI
NOTIFICA PRELIMINARE ART. 99 DLGS 81/08	DATA
LEGGE 10	CONTENUTO
ASSEVERAZIONE SISMICA (ALLB)	DM 58/2017 E SUE PATOLOGIE
ESECUZIONE LAVORI (SAL)	PROBLEMA INIZIO LAVORI – DURC DI CONGRUITA'
FATTURA FISCALE	IRREGOLARITA' – DATA- DESCRIZIONE OGGETTO
PAGAMENTO DELLA FATTURA (BONIFICO PARLANTE)	FORMA E TEMPO
ASSEVERAZIONE ENERGETICA	CONTENUTI E DATA
ASSEVERAZIONE SISMICA (ALLEGATO 1- B1 -B2)	CONTENUTI E DATA
FINE LAVORI	DATA VS FATTURE
VISTO DI CONFORMITÀ - COMUNICAZIONE FISCALE	CONTENUTI E DATA

Regolarità urbanistica:

presupposto per ogni bonus attuale ma anche del passato

- ✓ E' il problema del «primo Superbonus» sulla case unifamiliari (verandina, caminetto in garage «*tavernizzato*») e anche sui condomini (difformità interne che bloccano le parti comuni etc..)
- ✓ **Abusi su aree condominiali o su singoli appartamenti.**
- ✓ Condomini e Decreto agosto 2020: **in caso di lavori sulle parti comuni, le asseverazioni dei tecnici sulla conformità urbanistica dovranno riguardare solo le parti comuni**, senza guardare le eventuali irregolarità dei singoli immobili.

Lo «stato legittimo» dell'immobile

DPR 380/2001 - Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)

....

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti**, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Il certificato di «stato legittimo»

DPR 380/2001 - Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
3. **Le tolleranze esecutive** di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, **sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili**, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, **con apposita dichiarazione asseverata** allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

CILAS : i riferimenti normativi (1)

ART. 119 DL 34/2020 – L 77/2020

COMMA 13 TER

13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. **La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo** di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, **la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:**

- a) mancata presentazione della CILA;
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14

CILAS : i riferimenti normativi (2)

ART. 119 DL 34/2020 – L 77/2020 COMMA 13 QUATER E QUINQUIES

13-quater. Fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento .

13-quinquies. In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera, queste sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 .

Il regime di decadenza dei benefici fiscali

ART. 49 DPR 380 / 2001

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.
2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente .
3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.
4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Le agevolazioni in caso di sanatoria

ART. 50 DPR 380 / 2001

....

3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.

4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49.

5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

...

Allegato B e Sismabonus

Articolo 3 DM 58/2017 Modalità di attestazione

1. L'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza (1).
2. Il progettista dell'intervento strutturale, ad integrazione di quanto già previsto dal [decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001](#) e dal citato decreto 14 gennaio 2008, assevera, secondo i contenuti delle allegate linee guida, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato.
3. Conformemente alle disposizioni regionali, **il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire**, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'[articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001](#), per i successivi adempimenti, tempestivamente e **comunque prima dell'inizio dei lavori** (2).
4. Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista...

Allegato B e Sismabonus

4-bis. Al fine di usufruire delle misure di cui agli [articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 17 luglio 2020, n. 77](#), per le spese documentate e sostenute nel periodo compreso tra il 1^o luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti e redatte con le modalità di cui agli allegati B, B-1 e B-2 è richiesta apposita polizza assicurativa secondo le modalità di cui al citato articolo 119, comma 14 (3).

4-ter. Al fine di usufruire dell'opzione di cui all' [articolo 121, comma 1-bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 17 luglio 2020 n. 77](#), il direttore dei lavori emette lo stato di avanzamento dei lavori, di seguito SAL, con le modalità di cui al medesimo comma, redigendolo secondo il modello di cui all'allegato 1. Il SAL costituisce l'attestazione di conformità di quanto eseguito al progetto depositato, come asseverato dal progettista, per l'ottenimento dei benefici fiscali previsti nei casi di intervento in corso, a condizione che l'importo ed il numero dei SAL siano conformi a quanto previsto dal citato articolo 121, comma 1-bis. Il deposito dei SAL avviene con le modalità di cui al comma 5, al completamento dell'intervento contestualmente all'attestazione relativa all'ultimazione dei lavori, redatta secondo i modelli di cui all'allegato B-1 e, ove previsto il collaudo statico, all'allegato B-2 (4).

4- quater. La documentazione di cui ai commi 4-bis e 4-ter è consegnata dai professionisti incaricati ai soggetti di cui all' [articolo 119, comma 11, del citato decreto-legge n. 34 del 2020](#), ai fini dell'apposizione del visto di conformità ivi previsto (5).

5. L'asseverazione di cui al comma 2 e le attestazioni di cui al comma 4 sono depositate presso il suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente, per l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'[articolo 16, comma 1-quater, del citato decreto-legge, n. 63 del 2013](#).

6. L'asseverazione di cui al comma 2 è effettuata secondo il modello contenuto nell'allegato B che è parte integrante e sostanziale del presente decreto(6).

Vigilanza edilizia e bonus fiscali: un nuovo ruolo per i Comuni?

La Legge 67/2027 ha introdotto nel DL 39/2024 anche l'art. 4 ter avente ad oggetto “Attività di vigilanza e controllo degli enti comunali in relazione agli interventi di cui agli articoli 119 e 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34”.

La nuova disposizione prevede che “*Ferme restando le ulteriori ipotesi di partecipazione dei comuni all'accertamento dei tributi erariali previste ai sensi della normativa di riferimento, il competente ufficio comunale che, nell'ambito delle attività di vigilanza e di controllo previste dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, rilevi l'inesistenza, totale o parziale, degli interventi di cui agli articoli 119 e 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ne fornisce segnalazione qualificata agli uffici della Guardia di finanza e dell'Agenzia delle entrate nella cui circoscrizione sono ubicati gli immobili oggetto della segnalazione. Ai comuni che effettuano le segnalazioni di cui al comma 1 si applicano le disposizioni in materia di partecipazione dei comuni al contrasto all'evasione fiscale di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e di cui all'articolo 2, comma 10, lettera b), del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.*”

In buona sostanza, è stato introdotto l'**obbligo per i competenti uffici comunali di segnalare alla Guardia di Finanza e all'Agenzia delle Entrate la totale o parziale inesistenza di interventi edilizi oggetto di bonus fiscali** di cui siano venuti a conoscenza nell'ambito delle attività di vigilanza edilizia previste dal D.P.R. 380/2001.

Una bussola per il curatore

1. **RICERCA DEI CREDITI** : verifiche del cassetto fiscale, cessioni revocabili, cantieri non conclusi
2. **CREDITI LEGITTIMI/PATOLOGICI**: vizi formali, sostanziali, crediti non spettanti/inesistenti, azioni risarcitorie (committenti, tecnici, asseveratori, vistatori etc...);
3. **VALORIZZAZIONE DEL CREDITO**:
 - DD documentale/perizia ex 216 CCI;
 - Comfort letter (art. 121 DL 34/2020);
 - Gestione delle criticità;
 - Procedure competitive (oggetto e allegati);
4. **IL CREDITO DA CANTIERE NON CONCLUSO** : contratto d'appalto, fattura di conclusione lavori, penale, aliquota bonus etc..

GRAZIE DELL'ATTENZIONE

Avv. Daniele Giacomazzi - daniele@studiorighini.it

Studio Righini Commercialisti & Avvocati
<https://www.studiorighini.it/>

Piazza Cittadella, 13 - 37122 Verona - Italy
Tel. +39 045 596888 - Fax +39 045 596236
Via Monte di Pietà, 19 - 20122 Milano - Italy
Tel +39 02 45472804