



AGGIORNAMENTO - PARERE SUL VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO

DEI CREDITI FISCALI TRACCIABILI NELLA DISPONIBILITÀ DELLA  
SOCIETÀ LA COMETA SOCIETÀ COOPERATIVA IN SCIOLIMENTO  
PER ATTO D'AUTORITÀ ALLA DATA DEL 19/11/2025



COMMITTENTE



La Cometa Società Cooperativa in scioglimento per atto d'autorità



LOCALITÀ RE PUPILLO N.2

85051 BELLA (PZ)

CF E P.IVA: 01922260763

PROCEDURA IN ESSERE



SCIOLIMENTO PER ATTO D'AUTORITÀ n. 85/SAA/2023



Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 02/08/2023



COMMISSARIO LIQUIDATORE



Danilo Tacchilei



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Come da "proposta contrattuale" ai sensi dell'art. 9, comma 4, del D.L. n. 1/2012, convertito con modificazioni nella Legge n. 27/2012 (c.d. Legge Concorrenza), il Sig. Danilo Tacchilei, Commissario Liquidatore della società "La Cometa Società Cooperativa" – in scioglimento per atto d'autorità ai sensi del D.D. n. 85/SAA/2023 emanato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy in data 02/08/2023 – ha conferito incarico allo scrivente, Dott. Mauro Cesarini, con studio in Foligno, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia al n. 1110 – Sez. A, di procedere all'aggiornamento, alla data odierna, del parere già reso il 14 febbraio 2025.

Il presente aggiornamento ha quale finalità l'individuazione del possibile valore di realizzo dei crediti fiscali tracciabili, alla data odierna, risultanti dalla "Piattaforma Cessioni Crediti" dell'Agenzia delle Entrate, intestati alla società cooperativa oggi sciolta, nonché l'analisi e l'indicazione delle possibili soluzioni operative percorribili per il relativo realizzo, nel rispetto della vigente normativa e dello stato della procedura.

La presente relazione, rappresenta il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte del sottoscritto perito, in piena e assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato o coinvolto nella valutazione dei suddetti crediti. Alcune considerazioni preliminari per una corretta interpretazione:

- non è stato previsto lo svolgimento di verifiche contabili integrative sui documenti messi a disposizione;
- l'incarico non era esteso allo svolgimento d'attività di revisione sulla documentazione ricevuta di natura contabile e non contabile, pertanto la suddetta documentazione è stata assunta come corretta e rispondente alla realtà desconoscendo, in caso contrario, ogni eventuale responsabilità;
- tale lavoro non rappresenta attestazione di *due diligence* ai sensi dei commi da 6-bis a 6-quater all'articolo 121 del Decreto Rilancio come introdotti dal decreto-legge 16 febbraio 2023.
- il presente parere è frutto di una valutazione valida complessivamente e non potrà essere utilizzata estrapolando parti di essa dall'intero contesto vista la peculiarità e la specificità del caso di genere;
- le conclusioni raggiunte sono basate sul complesso di informazioni disponibili e delle valutazioni effettuate alla data di valenza del presente che è la data di redazione dello stesso;
- la documentazione esaminata: contratto di sub-appalto La Cometa società cooperativa- La Cometa Srl dei cantieri in essere, Lavoro del Geometra Mirco Cavadenti "relazione tecnica sullo stato dei lavori in corso", stampa della Piattaforma Cessioni Crediti di Agenzia Entrate.

che La Cometa Società Cooperativa in scioglimento per atto d'autorità ex art. 2545-septiesdecies c.c. è titolare di crediti fiscali tracciabili e regolarmente accettati rivenienti dall'applicazione del così detto *Sconto in fattura*, "sconto superbonus<sup>1</sup> 110 art. 119 DL n.34-2020" convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77, come risultanti dalla "Piattaforma Cessioni Crediti di Agenzia Entrate";

che, in particolare, i crediti oggetto del presente, sono derivanti, per la maggior parte, dalle lavorazioni edilizie eseguite (e debitamente asseverate<sup>2</sup>) per il completamento dei lavori su edifici unifamiliari, di committenti privati, (Fine Lavori), intervenuti in corso di esercizio provvisorio di cui all'art. 307 co.2 C.C.I.L.<sup>3</sup>, attraverso regolare contratto di sub-appalto sottoscritto in tale periodo a cui si rimanda per ogni eventuale approfondimento;

che allo stato dei fatti, come risulta agli organi della procedura, le lavorazioni risultano ultimate;

che è "di fatto" preclusa la possibilità di usufruire della cessione dei crediti attraverso il mercato controllato per i lavori già effettuati in quanto il meccanismo di acquisizione della cessione dei crediti legati ai bonus edilizi attraverso questo canale è "praticamente" chiuso<sup>4</sup>. L'acquisizione dei crediti fiscali da parte delle Banche, come sostanzialmente era stata pensata dal legislatore, è di fatto venuta meno con il decorrere del tempo, con le strette normative del nuovo esecutivo che si sono succedute per una serie di ragioni sostanzialmente legate alla mancanza di coperture.

<sup>1</sup> Il Superbonus è un'agevolazione fiscale introdotta dall'articolo 119 del Decreto-Legge n. 34/2020, noto come "Decreto Rilancio". Questa misura prevede una detrazione del 110% per le spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020, relative a specifici interventi volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici, a consolidarne la struttura o a ridurre il rischio sismico. Tra gli interventi ammessi rientrano anche l'installazione di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Questa agevolazione si aggiunge alle detrazioni già esistenti per la riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus) e per il recupero del patrimonio edilizio, inclusi gli interventi antisismici (sismabonus), disciplinati rispettivamente dagli articoli 14 e 16 del Decreto-Legge n. 63/2013.

La Legge di Bilancio 2022 ha esteso la durata del Superbonus, stabilendo scadenze differenti in base ai beneficiari e alle tipologie di intervento. In particolare, il Superbonus è riconosciuto:

- **Fino al 31 dicembre 2023:** con una detrazione del 110% per le spese sostenute entro questa data.
- **Per l'anno 2024:** con una detrazione del 70% per le spese sostenute durante l'anno.
- **Per l'anno 2025:** con una detrazione del 65% per le spese sostenute durante l'anno.

Queste disposizioni si applicano ai condomini e alle persone fisiche che non esercitano attività d'impresa, arte o professione, per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se di un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche. Sono inclusi anche gli interventi effettuati su singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o edificio, nonché quelli su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione. La detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

In alternativa alla detrazione diretta, l'articolo 121 del Decreto-Legge n. 34/2020 consente di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto in fattura praticato dai fornitori dei beni o servizi, o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Questa scelta deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate utilizzando l'apposito modello.

È importante notare che, per le unità immobiliari unifamiliari, il Superbonus al 110% è stato applicabile per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, a condizione che entro il 30 settembre 2022 fossero stati completati almeno il 30% dei lavori previsti. Dal 1° gennaio 2024, l'aliquota del Superbonus per i condomini è scesa al 70%, e nel 2025 scenderà ulteriormente al 65%.

<sup>2</sup> il tecnico (Geometra, Architetto o Ingegnere) che assevera la congruità dei prezzi, l'esecuzione dei lavori ed il Commercialista che appone il visto di conformità.

<sup>3</sup> regolarmente autorizzato in data 28/09/2023 dall'organo di vigilanza (Mimit)

Tutto ciò premesso è importante, per i fini che ci occupano, ribadire nuovamente il significato del fatto che il credito fiscale compaia nella piattaforma "cessione dei crediti".

#### COSA SIGNIFICA CHE IL CREDITO COMPARA NELLA PIATTAFORMA CESSIONE DEI CREDITI

Quando il credito derivante da uno sconto in fattura<sup>5</sup> compare sulla piattaforma cessione dei crediti dell'Agenzia delle Entrate, significa che sono stati completati una serie di passaggi formali e documentali che coinvolgono diversi soggetti, tra cui il tecnico abilitato, il commercialista o altro soggetto che ha apposto il visto di conformità, e l'ENEA. Questi passaggi sono necessari per garantire che l'operazione sia conforme alla normativa prevista dall'articolo 121 del Decreto Rilancio (D.L. 34/2020) e dalle successive disposizioni attuative.

Il primo passo è l'emissione della fattura da parte dell'impresa esecutrice dei lavori, la quale applica lo sconto in fattura pari all'importo della detrazione fiscale spettante al cliente. Ad esempio, per lavori rientranti nel Superbonus 110%, l'impresa sconta al cliente l'intero importo agevolabile, acquisendo il diritto al relativo credito d'imposta. La fattura deve riportare in modo chiaro l'importo dello sconto e specificare la natura degli interventi eseguiti, che devono necessariamente rientrare tra quelli previsti dalla normativa sui bonus edili.

Successivamente, interviene il tecnico abilitato, che ha il compito di redigere un'asseverazione tecnica. Questa documentazione serve ad attestare che i lavori effettuati rispettano i requisiti tecnici richiesti dalla legge e che i costi sostenuti sono congrui rispetto ai massimali previsti. Se i lavori riguardano interventi di efficientamento energetico, come accade per l'Ecobonus o il Superbonus, l'asseverazione viene trasmessa all'ENEA tramite il

<sup>5</sup> Lo sconto in fattura è una modalità di utilizzo dei bonus edili che consente al beneficiario di ottenere uno sconto immediato sull'importo dei lavori, trasferendo il credito d'imposta all'impresa che ha eseguito l'intervento. L'impresa può poi utilizzare questo credito per compensare le proprie imposte o cederlo a terzi, come banche o intermediari finanziari.

Introdotto dal Decreto Crescita (DL n. 34/2019, convertito con Legge n. 58/2019), lo sconto in fattura è stato successivamente esteso a tutti i bonus edili con il Decreto Rilancio (DL n. 34/2020, convertito con Legge n. 77/2020), incluso il Superbonus 110%. Questa misura ha incentivato massicciamente i lavori di riqualificazione energetica e sismica, rendendoli accessibili anche a chi non aveva capienza fiscale sufficiente per usufruire delle detrazioni.

Tuttavia, l'ampio utilizzo dello sconto in fattura ha portato a fenomeni di frode, spingendo il legislatore a introdurre controlli più rigidi con il Decreto Antifrode (DL n. 157/2021), che ha reso obbligatori il visto di conformità e l'asseverazione tecnica. Successivamente, il Decreto Sostegni-ter (DL n. 4/2022) ha limitato il numero di cessioni dei crediti fiscali per contrastare ulteriormente gli abusi, permettendo una prima cessione libera e due ulteriori solo tra soggetti qualificati (come banche e intermediari finanziari).

A causa dell'impatto sui conti pubblici e delle difficoltà nel mercato delle cessioni, il Governo ha deciso di bloccare la possibilità di optare per lo sconto in fattura per i nuovi lavori con il Decreto-Legge n. 11/2023, a partire dal 17 febbraio 2023, mantenendo però delle eccezioni per gli interventi già avviati o per accordi vincolanti sottoscritti prima di quella data.

Attualmente, lo sconto in fattura non è più disponibile per i nuovi interventi edili, ma rimane valido per i crediti già maturati, che possono essere utilizzati come detrazioni o ceduti a terzi nei limiti stabiliti dalla normativa vigente.

portale dedicato, entro 90 giorni dal termine dei lavori. Questa fase è cruciale per garantire che l'intervento eseguito contribuisca realmente al risparmio energetico dell'edificio.

A questo punto, entra in gioco il commercialista o un altro soggetto abilitato, che appone il visto di conformità. Questo passaggio serve a certificare che tutta la documentazione sia completa e conforme alla normativa vigente. Il visto di conformità attesta che le spese sono state effettivamente sostenute, che i lavori rientrano tra quelli agevolabili e che l'asseverazione tecnica è stata correttamente inviata all'ENEA. Questo controllo preventivo è stato introdotto per contrastare eventuali frodi e garantire la correttezza delle operazioni.

Una volta ottenuto il visto di conformità, il commercialista provvede a trasmettere la Comunicazione dell'opzione di sconto in fattura all'Agenzia delle Entrate. Questa comunicazione deve essere effettuata telematicamente utilizzando il portale dell'Agenzia, e deve avvenire entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese. La comunicazione ufficializza la scelta di fruire dello sconto in fattura e trasferisce il credito corrispondente all'impresa esecutrice.

A seguito della ricezione della comunicazione, l'Agenzia delle Entrate verifica la correttezza formale della documentazione. Se tutte le informazioni risultano corrette e complete, il credito compare sulla Piattaforma Cessione dei Crediti a nome dell'impresa che ha applicato lo sconto. Questo momento è fondamentale perché ufficializza il riconoscimento del credito d'imposta, rendendolo disponibile per l'utilizzo in compensazione fiscale o per una successiva cessione a terzi.

Quando il credito diventa visibile sulla piattaforma, l'impresa può accettarlo oppure cederlo ulteriormente a terzi. Questa possibilità di cessione successiva consente alle imprese di ottenere liquidità immediata, convertendo il credito in denaro.

L'intero processo è regolamentato da una serie di norme precise, tra cui l'art. 121 del Decreto Rilancio, il Decreto Anti-frodi (D.L. 157/2021), che ha introdotto l'obbligo del visto di conformità per tutte le opzioni di sconto in fattura e cessione del credito, e vari provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate che disciplinano le modalità operative per la trasmissione delle comunicazioni e la gestione dei crediti sulla piattaforma.

In conclusione, il fatto che il credito compaia sulla piattaforma cessione dei crediti dell'Agenzia delle Entrate non è semplicemente un passaggio contabile, ma rappresenta il culmine di un iter complesso e articolato che coinvolge più figure professionali e diversi livelli di controllo documentale. Questo dovrebbe garantire la correttezza dell'operazione e la piena conformità alla normativa vigente.

Fatta questa premessa lo scrivente passa all'analisi della situazione odierna rinviando al parere in atti per quanto riguarda l'"excursus storico della normativa

A seguito delle restrittive modifiche normative intervenute in materia di Superbonus e cessione del credito, il sistema bancario italiano ha fortemente ridotto, e in molti casi di fatto sospeso, l'acquisizione di nuovi crediti fiscali non già contrattualizzati. In particolare, Poste Italiane, con decorrenza 30 maggio 2024, ha cessato la possibilità di presentare nuove richieste di cessione ai sensi del D.L. 34/2020.

Alcuni istituti hanno mantenuto una operatività estremamente limitata e selettiva, prevalentemente rivolta alla propria clientela e a condizioni stringenti. Tra questi, BPER Banca ha previsto nel 2025 specifici plafond con requisiti ristrettivi (soglia minima pari a €20.000 e preclusione per soggetti in procedure liquidatorie), configurando un mercato non più accessibile in modo generalizzato.

Con riferimento a Intesa Sanpaolo, si rileva esclusivamente un piano straordinario attivato dal 2023 per crediti degli associati all'“Associazione Esodati del Superbonus”, per un importo complessivo pari a circa €80–110 milioni, intervento del tutto eccezionale e non assimilabile a canale ordinario per nuovi crediti. In tal senso si colloca anche il mancato interesse manifestato dalla filiale di Muro Lucano, ove la Cooperativa “La Cometa” aveva già esaurito i propri plafond precedentemente contrattualizzati.

Tale quadro si innesta sulla condizione attuale della Cooperativa, in scioglimento per atto di autorità, circostanza che, sul piano prudenziale e regolamentare, impedisce di fatto la contrattualizzazione con istituti di credito, i quali sono tenuti a verificare la continuità operativa, la solidità patrimoniale e la capacità del cedente di rispondere a eventuali recuperi d'imposta. Pertanto, anche in presenza di crediti astrattamente regolari, non sussistono le condizioni per cessioni bancarie o “istituzionali”.

## SOLUZIONI ALTERNATIVE PER LA CESSIONE DEI CREDITI: IL MERCATO PRIVATO

Alla luce del blocco pressoché generalizzato delle cessioni bancarie, come illustrato nel paragrafo precedente, l'unica modalità attualmente praticabile di smobilizzo dei crediti residui consiste nella cessione a soggetti privati (imprese e titolari di partita IVA) abilitati all'utilizzo diretto in compensazione, ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020.

Un mercato alternativo di scambio di crediti fiscali si è pertanto sviluppato spontaneamente tra operatori privati, come risultato dell'incontro tra cedenti (imprese che hanno sostenuto direttamente



i costi degli interventi edilizi confidando nella rivendibilità del credito) e cessionari dotati di capienza fiscale. L'offerta risulta attualmente molto elevata, mentre la domanda si presenta selettiva e limitata, a causa di:

- incertezza normativa e interpretativa in continua evoluzione;
- assenza di un meccanismo standardizzato di scambio;
- necessità di verifiche documentali e tecniche in capo all'acquirente;
- difficoltà di valutare la convenienza economica dell'acquisto.

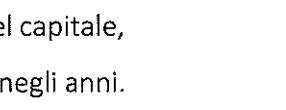


Analisi economico-fiscale dell'acquirente privato



Il potenziale cessionario non finanziario valuta l'acquisto del credito con logiche assimilabili a quelle bancarie, considerando in particolare:

1. **Capienza fiscale futura:** l'acquirente deve poter compensare l'intero credito nelle annualità previste (generalmente 4 o 5 anni per il Superbonus). In caso di incipienza, la quota residua non è recuperabile e viene definitivamente persa, con un impatto economico diretto. Ne consegue che l'elemento temporale incide in maniera determinante sulla definizione del prezzo di scambio.
2. **Costo opportunità/costo del capitale:** un'impresa che utilizza liquidità o risorse finanziabili per acquistare un credito fiscale attualizza il beneficio futuro secondo il proprio costo del capitale, includendo anche aspettative inflazionistiche che riducono il valore delle detrazioni negli anni. L'acquisto è conveniente solo se il rendimento fiscale (risparmio netto) supera il rendimento minimo atteso da investimenti alternativi.
3. **Tassazione del differenziale:** la differenza positiva tra valore nominale del credito e prezzo sostenuto per l'acquisto costituisce sopravvenienza attiva imponibile (art. 88 TUIR), come chiarito dalla risposta AE n. 105/2020. Tale effetto incide ulteriormente sul rendimento effettivo e, quindi, sul prezzo massimo sostenibile dall'acquirente.



Alla luce dei fattori sopra esposti, un acquirente privato privo di possibilità di ulteriore cessione del credito può essere interessato all'operazione solo a fronte di uno sconto significativo rispetto al valore nominale, sconto nella pratica superiore a quello storicamente praticato dagli istituti di credito.

La scarsità della domanda e l'abbondanza dell'offerta rendono estremamente probabile che, con il decorso del tempo, i cedenti possano liquidare i propri crediti soltanto accettando ribassi rilevanti a favore dell'acquirente.

Pertanto, pur essendo ad oggi l'unica via praticabile, la cessione a privati avviene esclusivamente se il prezzo offerto consente al cessionario di ottenere un effettivo vantaggio fiscale in termini di rendimento netto.

## FATTORI CHE INFLUENZANO IL PREZZO DI SCAMBIO

### Numero di anni di recupero e finestra temporale dell'utilizzo

Il valore di mercato cresce al diminuire delle annualità di recupero (un credito compensabile in 4 o 5 anni è più appetibile di uno recuperabile in 10). Tuttavia, non rileva solo l'orizzonte teorico, ma la concreta possibilità di utilizzare il credito nell'esercizio di maturazione.

È quindi più agevole valutare l'acquisto di un credito riferito al 2025 rispetto a uno riferito al 2027, che richiede proiezioni pluriennali sulla capienza fiscale e sarà utilizzabile solo tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2027.

Nel caso di specie, essendo alla data del 19/11/2025, i crediti con maturazione 2025 subiscono un'ulteriore penalizzazione: eventuali cessioni perfezionate nel mese di dicembre (tenuto conto dei tempi minimi dell'iter procedurale e pubblicitario) ridurrebbero drasticamente la possibilità di utilizzo effettivo, limitato alle sole ultime scadenze dell'anno (tipicamente quella del 16 dicembre). Ciò comporta non solo una riduzione del valore economico, ma anche una forte restrizione della platea degli acquirenti, limitata a soggetti strutturalmente organizzati e dotati di elevatissima e immediata



capienza fiscale, i quali, tuttavia, avendo già programmato per tempo i propri impegni in un mercato saturo di offerta, difficilmente risultano interessati a operazioni "last minute".

#### Tipologia dell'intervento edilizio e qualità del procedimento

La qualità del procedimento edilizio e dello stato dei lavori incide direttamente sul valore. Crediti riferiti a SAL o interventi non completamente ultimati comportano rischio di decadenza del beneficio originario, oggi aggravato dall'evoluzione normativa e dall'assenza di giurisprudenza consolidata. Tali elementi incidono negativamente sul prezzo.

#### Responsabilità solidale e costi di verifica documentale

Il DL 11/2023 ha introdotto condizioni per escludere la responsabilità solidale del cessionario, subordinandola al possesso di specifica documentazione tecnico-amministrativa. Ne consegue che, nella prassi, l'acquirente incarica professionisti (tecnici e commercialisti) per una *due diligence* documentale e, in alcuni casi, tecnica, i cui costi incidono mediamente dal 3% al 5% del valore del credito, riducendo ulteriormente il prezzo sostenibile.

Sebbene tali verifiche tutelino il cessionario da responsabilità fiscale e sanzionatoria, permane un rischio residuale legato a possibili sequestri cautelari che, in casi estremi, possono colpire anche il credito acquistato.

#### Intermediazione tramite piattaforme private

Sono presenti piattaforme di intermediazione tra venditori e acquirenti. Tuttavia, i costi di intermediazione risultano talvolta elevati e poco compatibili con una procedura di scioglimento per atto d'autorità, rendendole, nella presente fattispecie, soluzione residuale e utilizzabile solo in assenza di acquirenti diretti.



Dall'analisi della piattaforma di cessione dei crediti dell'Agenzia delle Entrate, nell'area riservata alla Cooperativa La Cometa (attualmente in fase di scioglimento per atto d'autorità), risulta che la stessa detiene crediti fiscali tracciabili derivanti dall'applicazione del meccanismo del così detto "sconto in fattura" per il completamento dei lavori rientranti nel cosiddetto "Superbonus 110%": interventi sottoposti quindi agli incentivi fiscali di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 (*Superbonus 110% e Sismabonus 110%*) con anno di maturazione (riferimento) 2025, 2026 e 2027 (codice tributo 7719).

Tali crediti, generati tramite lo sconto in fattura applicato per lavori edilizi agevolabili già completati e debitamente asseverati, ammontano complessivamente a € 108.751,50. Essi risultano regolarmente accettati e sono cedibili a chiunque, con la possibilità di essere ulteriormente trasferiti a soggetti qualificati.

Crediti cedibili				
Tipologia credito	Codice tributo	Cedibilità	N. di rate cedibili	Importo complessivo rate cedibili
<b>SCONTO SUPERBONUS 110 ART.119 DL 34/20 - OPZ DA 01/04/2023</b>	7719	Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	75	108.751,50

I crediti, come anticipato in premessa, derivano, per la quasi totalità, dagli interventi di completamento su edifici unifamiliari di committenti privati, eseguiti durante l'esercizio provvisorio ai sensi dell'art. 307, comma 2, del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (C.C.I.I.) debitamente autorizzato dall'autorità di vigilanza (*Mimit*).

In concreto tali lavori eseguiti per il completamento dei cantieri in essere possono essere meglio individuati nella *"relazione tecnica sullo stato dei lavori in corso di ultimazione"*, redatta dal Geometra nominato dalla procedura (agli atti della procedura) ed in particolare riguardano i seguenti cantieri<sup>6</sup>:

C-. \_\_\_\_\_ interventi di miglioramento e adeguamento sismico e efficientamento energetico di cui al D.L. n.34 del 19/05/2020 – “Decreto Rilancio” e D.L. 76/20 e succ. modd. ed integg. (c.d. Superbonus

<sup>6</sup> Per dare consequenzialità di lettura e approfondimento vengono riportate “volutamente” le lettere dei cantieri interessati come elencati nella relazione

**Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719**

Anno di riferimento	Credito cedibile (In Euro)	Codice identificativo univoco	Cantiere	Codice fiscale ultimo cedente
2025	€ 934,25	231027114105779140000001-000014	C	
2025	€ 10,75	231027115134750930000001-000014	C	
2025	€ 703,50	231027121229789230000001-000014	C	
2025	€ 395,25	231027131238719420000001-000014	C	
2025	€ 310,75	231027132256749150000001-000014	C	
2026	€ 934,25	231027114105779140000001-000015	C	
2026	€ 10,75	231027115134750930000001-000015	C	
2026	€ 703,50	231027121229789230000001-000015	C	
2026	€ 395,25	231027131238719420000001-000015	C	
2026	€ 310,75	231027132256749150000001-000015	C	
2027	€ 934,25	231027114105779140000001-000016	C	
2027	€ 10,75	231027115134750930000001-000016	C	
2027	€ 703,50	231027121229789230000001-000016	C	
2027	€ 395,25	231027131238719420000001-000016	C	
2027	€ 310,75	231027132256749150000001-000016	C	

€ 7.063,50  
interventi di efficientamento energetico (di cui al D.L. n.34 del 19/05/2020 – "Decreto Rilancio" e D.L. 76/20 e successive modificazioni ed integrazioni) nell'edificio sito nel

**Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719**

Anno di riferimento	Credito cedibile (In Euro)	Codice identificativo univoco	Cantiere	Codice fiscale ultimo cedente
2025	€ 30,25	240215183506775600000001-000010	E	
2025	€ 5,75	240215184010700250000001-000010	E	
2025	€ 60,50	240215184737732510000001-000010	E	
2025	€ 5,75	240215185237753790000001-000010	E	
2026	€ 30,25	240215183506775600000001-000011	E	
2026	€ 5,75	240215184010700250000001-000011	E	
2026	€ 60,50	240215184737732510000001-000011	E	
2026	€ 5,75	240215185237753790000001-000011	E	
2027	€ 30,25	240215183506775600000001-000012	E	
2027	€ 5,75	240215184010700250000001-000012	E	
2027	€ 60,50	240215184737732510000001-000012	E	
2027	€ 5,75	240215185237753790000001-000012	E	

€ 306,75

interventi di miglioramento-adeguamento sismico ed efficientamento energetico (di cui al D.L. n.34 del 19/05/2020 – "Decreto Rilancio" e D.L. 76/20 e successive modificazioni ed integrazioni) nell'edificio sito nel

Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719					
Anno di riferimento	Credito cedibile (In Euro)	Codice identificativo univoco	Cantiere	Codice fiscale ultimo cedente	
2025 €	1.639,50	23123109392777730000001-000002	I		
2025 €	3.604,00	23123109485878178000001-000010	I		
2025 €	5.343,50	23123109591678570000001-000010	I		
2025 €	1.211,00	231231100722789150000001-000010	I		
2025 €	1.281,75	231231101911793050000001-000010	I		
2025 €	441,25	231231102844797980000001-000010	I		
2025 €	856,75	231231103427701480000001-000010	I		
2025 €	953,75	231231103848703800000001-000010	I		
2026 €	1.639,50	23123109392777730000001-000003	I		
2026 €	3.604,00	231231094858781780000001-000011	I		
2026 €	5.343,50	23123109591678570000001-000011	I		
2026 €	1.211,00	231231100722789150000001-000011	I		
2026 €	1.281,75	231231101911793050000001-000011	I		
2026 €	441,25	231231102844797980000001-000011	I		
2026 €	856,75	231231103427701480000001-000011	I		
2026 €	953,75	231231103848703800000001-000011	I		
2027 €	1.639,50	23123109392777730000001-000004	I		
2027 €	3.604,00	231231094858781780000001-000012	I		
2027 €	5.343,50	23123109591678570000001-000012	I		
2027 €	1.211,00	231231100722789150000001-000012	I		
2027 €	1.281,75	231231101911793050000001-000012	I		
2027 €	441,25	231231102844797980000001-000012	I		
2027 €	856,75	231231103427701480000001-000012	I		
2027 €	953,75	231231103848703800000001-000012	I		
€	45.994,50				

'interventi di miglioramento-adeguamento sismico (di cui al D.L. n.34 del 19/05/2020 –

"Decreto Rilancio" e D.L. 76/20 e successive modificazioni ed integrazioni) nell'edificio sito

Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719					
Anno di riferimento	Credito cedibile (In Euro)	Codice identificativo univoco	Cantiere	Codice fiscale ultimo cedente	
2025 €	1.263,75	231227113639749150000001-000002	L		
2025 €	1.440,50	231227114011764330000001-000002	L		
2025 €	4.949,00	231227115139711860000001-000002	L		
2025 €	76,00	231227120024749730000001-000002	L		
2025 €	3.560,25	231227120321763820000001-000002	L		
2026 €	1.263,75	231227113639749150000001-000003	L		
2026 €	1.440,50	231227114011764330000001-000003	L		
2026 €	4.949,00	231227115139711860000001-000003	L		
2026 €	76,00	231227120024749730000001-000003	L		
2026 €	3.560,25	231227120321763820000001-000003	L		
2027 €	1.263,75	231227113639749150000001-000004	L		
2027 €	1.440,50	231227114011764330000001-000004	L		
2027 €	4.949,00	231227115139711860000001-000004	L		
2027 €	76,00	231227120024749730000001-000004	L		
2027 €	3.560,25	231227120321763820000001-000004	L		
€	33.868,50				

interventi di efficientamento energetico (di cui al D.L. n.34 del 19/05/2020 – “Decreto Rilancio” e D.L. 76/20 e successive modificazioni ed integrazioni) ed interventi di ristrutturazione edilizia (art.16-bis del DPR 917/86 Tuir e L. Bilancio 2021) nell’edificio sito r \_\_\_\_\_

Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719				
Anno di riferimento	Credito cedibile (In Euro)	Codice identificativo univoco	Cantiere	Codice fiscale ultimo cedente
2025 €	1.652,00	230831130441481070000001-000002	M	
2025 €	3.348,75	230831130447481240000001-000002	M	
2025 €	2.172,00	230831130453481370000001-000002	M	
2026 €	1.652,00	230831130441481070000001-000003	M	
2026 €	3.348,75	230831130447481240000001-000003	M	
2026 €	2.172,00	230831130453481370000001-000003	M	
2027 €	1.652,00	230831130441481070000001-000004	M	
2027 €	3.348,75	230831130447481240000001-000004	M	
2027 €	2.172,00	230831130453481370000001-000004	M	
€	21.518,25			

Su tali crediti va preliminarmente rilevato che il relativo cantiere risultava già completato alla data dello scioglimento della Cooperativa. Nel corso dell’anno 2025, in occasione di approfondimenti documentali richiesti da soggetti terzi interessati ad operazioni di acquisto dei crediti fiscali, è emersa una criticità connessa agli interventi “trainati” del presente cantiere. In particolare, è stata rilevata l’emissione di una fattura con sconto in fattura, datata 20/07/2023, emessa dalla “La Cometa Società Cooperativa”, ancora in bonis, successivamente alla dichiarazione di fine lavori avvenuta in data 27/06/2023.

La normativa di riferimento stabilisce che le spese relative agli interventi trainati possano beneficiare della detrazione solo se sostenute non solo durante il periodo di vigenza dell’agevolazione, ma anche nell’intervallo temporale compreso tra l’inizio e la conclusione dei lavori trainanti. Poiché, nel caso dello sconto in fattura, il sostenimento della spesa coincide con la data di emissione della fattura, l’emissione successiva alla data di fine lavori comporta la mancanza del presupposto temporale necessario alla spettanza dell’agevolazione per i soli interventi trainati.

Ne discende che la fattura in oggetto non poteva essere legittimamente emessa con applicazione dello sconto in fattura e il relativo credito non risulta fiscalmente spettante. Trattandosi di una causa ostantiva di natura sostanziale, non sanabile, il credito derivante dai soli interventi trainati è potenzialmente oggetto di contestazione da parte dell’Agenzia delle Entrate. Pertanto, fatti salvi eventuali ulteriori riscontri documentali, tali crediti, riferiti a operazioni poste in essere quando la Cooperativa era ancora in bonis e dunque estranei alla gestione commissariale, non verranno considerati nel prosieguo della presente attività peritale.

#### ANALISI DEI CREDITI TRACCIABILI OGGETTO DEL PRESENTE

Pertanto, i crediti oggetto del presente elaborato, non essendo stati contrattualizzati e dovendo essere posti in vendita dalla procedura, per un importo nominale complessivo pari a € 87.233,25, vengono di seguito riepilogati in forma schematica al fine di evitare inutili appesantimenti espositivi. La tabella che segue riporta, per ciascun anno di maturazione, il relativo ammontare e la tipologia di agevolazione da cui il credito trae origine.

Anno di riferimento (maturazione) del credito	Credito cedibile (In Euro)	Tipologia
2025	€ 29.077,75	Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719
2026	€ 29.077,75	Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719
2027	€ 29.077,75	Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719

Considerato che la Cooperativa si trova attualmente in procedura di scioglimento per atto di autorità, non sussistono le condizioni operative e patrimoniali necessarie per l'eventuale contrattualizzazione di nuove cessioni da parte degli intermediari bancari. Tale circostanza risulta confermata dal mancato interesse manifestato anche dalla Filiale Intesa Sanpaolo di Muro Lucano, istituto presso il quale La Cometa Società Cooperativa aveva già contrattualizzato ulteriori cantieri, esaurendone il relativo plafond disponibile per l'acquisto dei crediti edilizi. Pertanto, allo stato e in assenza di ulteriori opzioni percorribili presso il sistema bancario, la procedura potrà valutare esclusivamente la messa in vendita dei crediti sul mercato privato, mediante contratti di cessione riferiti alla prima cessione ai sensi dell'art. 121 D.L. 34/2020, nei limiti di legge, evitando inutili ulteriori aggravamenti gestionali ed esponenziali rischi di responsabilità.

#### **ANALISI DEI PREZZI DELLE CESSIONI DEI CREDITI FISCALI NEL MERCATO DEI PRIVATI.**

L'attuale mercato delle cessioni tra privati, sviluppatosi a seguito dello stallo delle tradizionali cessioni bancarie, riflette condizioni di prezzo sensibilmente inferiori rispetto a quelle praticate dagli istituti di credito prima della chiusura delle operazioni di acquisto dei crediti edilizi. Basti ricordare che, fino al blocco del mercato "istituzionale", le banche applicavano percentuali prossime all'85% del valore nominale quando la cessione era effettuata direttamente dal beneficiario finale, e tra l'80% e l'82% quando la cessione proveniva dall'impresa realizzatrice dei lavori, come nel caso in esame.

Nel contesto attuale, la determinazione del prezzo non può più assumere tali parametri di riferimento, essendo oggi condizionata principalmente:

- dal fattore temporale di concreta utilizzabilità del credito, in particolare per quelli con maturazione 2025, il cui utilizzo effettivo risulta limitato alla sola scadenza fiscale del 16 dicembre 2025 (ultima data utile per compensare mediante modello F24, con irrilevanza delle scadenze successive al 31/12/2025);
- dall'incertezza normativa residua per i crediti con maturazione negli anni successivi (2026 e 2027), tipicamente oggetto, nel mercato privato, di un ulteriore abbattimento cautelativo del valore rispetto al nominale.

In ragione di tali elementi e con criteri prudenziali coerenti con una procedura di liquidazione per atto d'autorità, si ritiene di poter proporre, alla data odierna, la seguente stima dei valori di mercato dei crediti fiscali posseduti dalla Cooperativa Cometa, generati da interventi agevolati al 110% mediante sconto in fattura, regolarmente ultimati, certificati e vistati<sup>7</sup>:

Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719			
Anno di riferimento (maturazione) del credito	Credito cedibile (In Euro)	% DA APPLICARE AL VALORE NOMINALE	
2025	€ 29.077,75	70%	
2026	€ 29.077,75	75%	
2027	€ 29.077,75	70%	

#### VALORE DI MERCATO DEI CREDITI FISCALI DELLA COOPERATIVA LA COMETA NEL MERCATO DEI PRIVATI

Applicando ai crediti nominali della società cooperativa le percentuali di prezzo sopra riportate, nella tabella successiva viene esposto il valore di mercato:

Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719			
Anno di riferimento (maturazione) del credito	Credito cedibile (In Euro)	% DA APPLICARE AL VALORE NOMINALE	VALORE DI MERCATO DEI CREDITI STIMATO
2025	€ 29.077,75	70%	€ 20.354,43
2026	€ 29.077,75	75%	€ 21.808,31
2027	€ 29.077,75	70%	€ 20.354,43

Il cui totale è pari ad €62.517,17.

<sup>7</sup> Tali valori sono frutto di un'attenta analisi attraverso il criterio della stima comparata diretta presso operatori interessati da tali tipo di transazioni e attraverso l'ausilio di colleghi Dottori Commercialisti che personalmente impegnati nella redazione di *Due diligence* di cui al DL 11/2023 hanno assistito numerosi clienti nelle acquisizioni di tali tipologie di crediti.

I crediti fiscali detenuti dalla Cometa Società Cooperativa derivano da lavori edilizi completati entro il 31 dicembre 2023, nonostante la società sia stata posta in scioglimento per atto d'autorità grazie all'esercizio provvisorio autorizzato dal Mimit. In un mercato caratterizzato da un'elevata offerta di crediti e una domanda limitata, questa situazione potrebbe rappresentare un elemento disincentivante per potenziali acquirenti, indicando un possibile aumento del rischio percepito. Tuttavia, è importante sottolineare un aspetto positivo significativo: questi crediti fiscali provengono da interventi edilizi completati e certificati con la chiusura dei lavori ("fine lavori"), anziché da stati di avanzamento lavori (SAL). Questo riduce notevolmente il rischio di decadenza dal diritto alla detrazione fiscale per il beneficiario originario, poiché i lavori sono stati interamente completati. Pertanto, l'acquisto di tali crediti comporta un rischio inferiore rispetto a quelli associati ai SAL, dove l'incertezza sulla conclusione dei lavori e sulla maturazione del credito è maggiore. Nonostante ciò, nel mercato privato, privo delle verifiche documentali e sostanziali precedentemente garantite dagli advisor degli istituti di credito (come Deloitte, RCT, Termo, etc..), persiste una diffusa diffidenza tra gli acquirenti. Questa è ulteriormente accentuata dall'incertezza normativa, dalla mancanza di giurisprudenza consolidata e dalle interpretazioni normative spesso contraddittorie. Di conseguenza, sebbene il rischio principale ricada sul committente originario che ha ceduto il credito, non si possono escludere potenziali effetti negativi per il terzo cessionario nel caso emergano cause di decadenza del beneficio fiscale.

Inoltre, l'assenza di una *due diligence* preventiva, come previsto dal Decreto-Legge 11/2023, che nel mercato istituzionale (bancario) offre maggiore sicurezza attraverso un controllo accurato della documentazione e della regolarità del processo edilizio, rappresenta un ulteriore elemento di rischio nel mercato privato. Questo influenza negativamente sul valore di mercato del credito fiscale.

È importante sottolineare che, secondo il comma 6-quater dell'articolo 121 del Decreto-Legge 34/2020, introdotto dal Decreto-Legge 11/2023, il mancato possesso di parte della documentazione richiesta non costituisce, di per sé, causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario. Il cessionario può dimostrare la propria diligenza o l'assenza di colpa grave con qualsiasi mezzo di prova. Tuttavia, anche se non obbligatoria, una *due diligence*<sup>8</sup> accurata è spesso considerata necessaria dal cessionario per tutelarsi,

<sup>8</sup> Tale percentuale del 3% rappresenta il costo medio necessario per la redazione della perizia Due Diligentie da parte di un professionista abilitato (Commercialista, Ingegnere) comprensivo del costo di un tecnico (Geometra Ingegnere) che compia come visto nelle premesse anche valutazione di ordine tecnico sulle lavorazioni svolte e reperisca tutta la documentazione a supporto come prevista dal DL 11.2023 e dalla più accreditata prassi:

- titolo edilizio oppure dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nel caso di edilizia libera, 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 e non necessitano di titolo;
- notifica preliminare ASL oppure, nel caso di interventi per i quali tale notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti tale circostanza;
- visura catastale ante operam dell'immobile oggetto degli interventi, oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
- fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;

comportando un costo stimato intorno al 3% del valore nominale del credito. Questo costo, sebbene non direttamente imputabili alla procedura, rappresenta *un onere implicito* che incide sul prezzo di cessione del credito. Alla luce di questi fattori, lo scrivente, per il ragionamento volto alla determinazione del presumibile valore di realizzo<sup>9</sup>, ha applicato una svalutazione del 3% sul valore del credito precedentemente stimato, corrispondente al costo implicito della *due diligence* ai sensi del DL 11/2023, per allineare il prezzo di cessione alla situazione contingente. Nell'individuazione di tale prudenziale percentuale di svalutazione lo scrivente è consapevole che il risultato della stima di detto valore fornito (*valore di presumibile realizzo*) sarà comunque, sottoposto a validazione da parte del mercato reale nel normale interagire di domanda e offerta, seppur con le regole imposte dalla procedura liquidatoria attraverso le procedure competitive<sup>10</sup>, e pertanto, lo stesso *libero mercato*, fisserà il prezzo di effettiva negoziazione dei crediti ad un più elevato valore, vicino al prezzo di mercato o magari anche maggiore, in funzione del giudizio di convenienza che gli operatori del settore saranno chiamati a comporre. Applicando al valore stimato di mercato, nell'ipotesi di cessione tra privati dei crediti fiscali non contrattualizzati oggetto del presente, la svalutazione sopra ipotizzata si ottiene il valore di presumibile realizzo sotto riportato per anno di maturazione del credito ed in totale

**Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati Codice tributo 7719**

Anno di riferimento (maturazione) del credito	VALORE DI MERCATO DEI CREDITI STIMATO	% SVAL	SVALUTAZIONE	VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO DEI CREDITI
2025	€ 20.354,43	-3%	-€ 610,63	€ 19.743,79
2026	€ 21.808,31	-3%	-€ 654,25	€ 21.154,06
2027	€ 20.354,43	-3%	-€ 610,63	€ 19.743,79
<b>Totali</b>			<b>€ 60.641,64</b>	

Pertanto si determina il valore di presumibile realizzo dei crediti fiscali tracciabili della Cooperativa Cometa non contrattualizzati (anno 2025, 2026 e 2027) in € 60.641,64. Il riepilogo esteso con i codici identificativi dei crediti sopra descritti viene allegato al presente come allegato n.1.

- asseverazioni, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese, corredate da tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;
- **delibera condominiale** di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese in caso di interventi su parti comuni;
- nel caso di interventi di efficienza energetica: **relazione tecnica (legge 10)**, APE / APE convenzionale, oppure dichiarazione sostitutiva che attesti la non necessità di tale documentazione;
- visto di conformità rilasciato dal commercialista;
- **attestazione delle banche** o istituti di credito che intervengono nelle cessioni di avvenuta segnalazione delle operazioni sospette (art. 35 dlgs 231/2007) o di astensione (art. 42 dlgs 231/2007).

<sup>9</sup> parametro indicativo per la procedura di un possibile incasso previsionale.

<sup>10</sup> pubblicità, gare, bandi di raccolta di offerte ect... tipiche e di prassi della liquidazione coatta amministrativa che l'autorità di vigilanza vorrà disporre.

A completamento del presente lavoro lo scrivente, richiamando tutto quanto relazionato, ritiene di dover individuare, nell'ipotesi di cessione nel mercato dei privati, il valore di presumibile realizzo dei crediti tracciabili non contrattualizzati e non contrattualizzabili con l'Istituto *Intesa SanPaolo Filiale di Muro Lucano*, di proprietà della Società Cooperativa La Cometa in scioglimento per atto d'autorità, alla data del 19/11/2025, con maturazione anno 2025, 2026 e 2027, codice tributo 7719 e riferibili ai cantieri C, E, I ed L , in € 60.641,64 oltre imposte e tasse se dovute come per legge e oneri di trasferimento a carico dell'acquirente. Tutta la documentazione richiamata e non allegata rimane nella disponibilità dello scrivente che ritiene così di aver adempiuto all'incarico conferito rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Foligno 19/11/2025

Firmato digitalmente da:  
Cesarini Mauro  
Firmato il 20/11/2025 13:01  
Seriale Certificato: 4884262  
Valido dal 22/09/2025 al 22/09/2028  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

