

# Comfort Letter

**cedilo subito**  
MARKETPLACE CREDITI FISCALI



## Documento riservato

*Comfort Letter* per l'acquisto dei Crediti Fiscali rilasciata in relazione al contratto tra

**S.r.l.**

e

**S.p.a.**

avente oggetto l'acquisto di crediti di imposta ex articolo 121 del D.L. n. 34/2020

i, 12/12/2024

In conformità all'incarico professionale conferito da **S.p.a.** riepiloghiamo di seguito le verifiche effettuate da **S.p.a.** in relazione al credito d'imposta ex articolo 121 del D.L. n. 34/2020 (c.d. Decreto "Rilancio"), convertito con modificazione dalla L. n. 77/2020, maturati, dalla Società **S.r.l.** (da ora in poi denominato "Cliente/ Cedente"), in virtù degli sconti in fattura applicati.

La normativa in questione offre la possibilità, ai soggetti che hanno sostenuto spese nel 2020, 2021, 2022 e 2023 per determinati interventi edilizi, tra cui quelli destinati all'efficienza energetica, alla riduzione del rischio sismico, e quelli che rientrano nel "Superbonus", di scegliere, in alternativa alla detrazione diretta, tra le seguenti opzioni:

- I. un contributo, sotto forma di "sconto" sul corrispettivo dovuto per gli interventi effettuati, anticipato dal fornitore dei beni e servizi, fino a un massimo pari al valore stesso della prestazione (conosciuto come "sconto in fattura"). Il fornitore, a sua volta, ha la facoltà di cedere il credito maturato ad altri soggetti, inclusi istituti bancari e compagnie assicurative;
- II. la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante a soggetti terzi, ivi inclusi gli istituti di credito e le imprese di assicurazione.

Con riferimento all'attuale quadro normativo e alle linee guida fornite dalle autorità fiscali, oltre che dai principali ordini professionali, lo Studio ha eseguito una serie di verifiche sui documenti forniti dal Cliente Cedente, seguendo il criterio della check-list fornita dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, in conformità alle linee guida e ai requisiti normativi previsti dall'Agenzia delle Entrate.

Tali controlli sono stati effettuati nel rispetto delle procedure di "*Due Diligence*" finalizzate a verificare la presenza e la completezza della documentazione richiesta, con l'obiettivo di comprovare la sussistenza dei requisiti normativi necessari per il credito d'imposta relativo agli interventi edilizi previsti dall'art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020, convertito con modificazioni dalla Legge n. 77/2020 e successive modifiche, nell'ambito del cosiddetto Superbonus 110%.

Si noti che tutti gli eventi aziendali e/o le variazioni normative o interpretative che interverranno successivamente alla data di stesura della presente *Comfort letter* non saranno inclusi nell'esecuzione dell'incarico conferito.

Le informazioni e i documenti utilizzati per la redazione della presente relazione sono stati forniti dal Cliente (Cedente/Cessionario). Lo Studio declina ogni responsabilità riguardo ai dati forniti, che restano di esclusiva responsabilità del management del beneficiario della detrazione o, se diverso, del cedente e dei professionisti incaricati.

Durante lo svolgimento dell'incarico, è stata verificata, ove possibile, la coerenza, la completezza e la correttezza delle informazioni fornite, confrontandole con le altre informazioni disponibili, seguendo i criteri sopra citati. La presente relazione è destinata esclusivamente agli scopi per cui è stata redatta e non può essere citata in altri documenti senza il previo consenso scritto dello Studio. Inoltre, il destinatario si impegna a manlevare lo Studio da eventuali richieste di terzi derivanti da un uso non autorizzato della relazione stessa.

## Metodologia adottata

Nello specifico, in conformità con il quadro normativo attuale e le linee guida fornite dalle autorità fiscali e dai principali ordini professionali, lo Studio ha condotto una serie di verifiche sui documenti forniti dal Cliente. Tali verifiche sono state svolte seguendo le procedure di "Due Diligence", stabilite e concordate.

Beneficiari	
Cognome, Nome / Ragione Sociale	Codice Fiscale / P. IVA
CONDOMINIO NITA	.....834M

Cedente (da compilare solo se diverso dal Beneficiario)	
Cognome, Nome / Ragione Sociale	..... S.r.l.
Codice Fiscale / P. IVA	11

Sulla base delle informazioni in nostro possesso, l'intervento in questione rientra tra quelli previsti dal Superbonus 110%, come specificato all'art. 119 del Decreto Legge Rilancio, convertito con Legge n. 77/2020, in particolare per quanto riguarda **l'efficienza energetica**.

Sulla base dei documenti di spesa presentati e delle informazioni ottenute tramite la piattaforma dedicata, sono riepilogati nelle tabelle seguenti gli importi delle spese sostenute per ciascuna tipologia di intervento agevolato, insieme al credito d'imposta corrispondente.

Spese sostenute	
Interventi Ecobonus realizzati	€ 906.511,34
Interventi Sismabonus realizzati	€ 928.387,87
Interventi Ristrutturazione edilizia realizzati	€ 69.924,36
<i>Totale spesa</i>	<i>€ 1.904.823,57</i>

  

Ammontare credito cedibile	
Credito derivante da interventi Ecobonus	€ 908.865,55
Credito derivante da interventi Superbonus	€ 872.121,14
Credito derivante da interventi di Ristrutturazione edilizia	€ 34.962,18
<i>Totale</i>	<i>€ 1.815.948,87</i>
<i>Credito validato</i>	<i>€ 1.630.705,51</i>
<i>Credito non validato</i>	<i>€ 185.243,36</i>

Al fine di garantire fluidità nella cessione, si allega una tabella riepilogativa dei crediti validati in fase di *Due Diligence*, con specifica indicazione del codice identificativo univoco per ciascun beneficiario in relazione alle annualità oggetto di contratto.

Cedente	Codice Tributo	Anno riferimento	Importo	Codice identificativo univoco
MI.....X	7719	2026	23.736,00 €	240: 0003

In conformità a quanto detto in precedenza, risulta inviato e verificato il seguente set documentale:

Documentazione del Beneficiario della Detrazione - Superbonus			Note
Carta d'identità – Codice Fiscale/Visura Camerale persona giuridica	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Documentazione e dichiarazioni sostitutive attestanti la proprietà o disponibilità dell'immobile	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Documentazione idonea a dimostrare l'iscrizione nei registri previsti per ODV, APS, ASD e SSD o dichiarazione sostitutiva	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	X N/A
Documentazione idonea a dimostrare la natura di IACP o di ente aventi le stesse finalità sociali	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	X N/A
Delibera assembleare e tabella millesimale di ripartizione delle spese o certificazione dell'amministratore di condominio/condòmino incaricato	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Carta d'Identità – Codice Fiscale dell'Amministratore del Condominio	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Certificato di attribuzione del Codice Fiscale al Condominio	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Dichiarazione sostitutiva del possesso di redditi imponibili in Italia	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Dichiarazione sostitutiva attestante che l'immobile oggetto di intervento non è utilizzato nell'ambito di attività d'impresa o professionale	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Dichiarazione sostitutiva attestante il rispetto del limite massimo di spesa ammissibile	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Dichiarazione sostitutiva attestante che non si è beneficiato del Superbonus per gli interventi di efficienza energetica su un numero superiore a due unità immobiliari	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Dichiarazione sostitutiva attestante la presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Dichiarazione sostitutiva attestante che gli interventi consistano/non consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Dichiarazione sostitutiva che il Superbonus limitato ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A

Documentazione relativa all'immobile	Note		
Visura catastale aggiornata, ricevuta di pagamento IMU se dovuta, domanda di accatastamento	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A

Estratto di registro anagrafe condominiale che illustri le categorie catastali, le superfici volumetriche delle singole unità ed i rispettivi condòmini	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	X N/A
---	--------------------------------	--------------------------------	----------

Abilitazioni amministrative, comunicazioni, relazioni e attestazioni tecniche	Note		
---	------	--	--

Titoli abilitativi (SCIA, CILA, CIL, PDC) con ricevuta di deposito	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
--	---------	--------------------------------	---------------------------------

Dichiarazione sostitutiva attestante la data di inizio dei lavori e la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
--	---------	--------------------------------	---------------------------------

Comunicazione preventiva all'ASL di competenza (se dovuta), con relativa ricevuta di spedizione	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
---	---------	--------------------------------	---------------------------------

Relazione tecnica di progetto ex art. 8 co. 1 d.lgs. 192/2005, con ricevuta di deposito	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
---	---------	--------------------------------	---------------------------------

Documenti di spesa e relativi pagamenti	Note		
---	------	--	--

Fatture, ricevute fiscali o altra idonea documentazione	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
---	---------	--------------------------------	---------------------------------

Evidenze di pagamento da parte del soggetto committente degli interventi agevolati	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
--	---------	--------------------------------	---------------------------------

Contratto di appalto o documento equivalente, con indicazione degli interventi e delle opere da effettuarsi, eventuali SAL, termine dei pagamenti	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
---	---------	--------------------------------	---------------------------------

Visura Camerale dell'Impresa che ha effettuato i lavori	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
---	---------	--------------------------------	---------------------------------

Asseverazioni e attestazioni tecniche	Note		
---------------------------------------	------	--	--

Asseverazione requisiti tecnici a SAL (Allegato 2 Decreto Asseverazioni) con ricevuta di trasmissione Enea	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
--	---------	--------------------------------	---------------------------------

Asseverazione requisiti tecnici Stato Finale (All. 1 Decreto Asseverazioni) con ricevuta di trasmissione Enea	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
---	---------	--------------------------------	---------------------------------

Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali	<input type="checkbox"/> SI	X NO	<input type="checkbox"/> N/A
---	--------------------------------	---------	---------------------------------

Polizza RC professionale del tecnico, con massimale adeguato	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
--	---------	--------------------------------	---------------------------------

Scheda descrittiva con ricevuta di trasmissione Enea (Allegati C e D del DM "Requisiti - Ecobonus" del 6 agosto 2020)	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
---	---------	--------------------------------	---------------------------------

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ante intervento	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
--	---------	--------------------------------	---------------------------------

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) post-intervento	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
--	---------	--------------------------------	---------------------------------

Contratto di cessione al GSE dell'energia non autoconsumata e scheda prodotto (solo se presenti interventi fotovoltaici)	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Asseverazione "preventiva" (Allegato B, DM 58/2017, con ricevuta di presentazione allo sportello unico)	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Attestazione del Direttore lavori e del Collaudatore statico (DM 58/2017, Allegato B-1 e Allegato B-2 con ricevuta di deposito)	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Attestazione dell'impresa che ha effettuati i lavori di esecuzione dell'intervento trainato tra l'inizio e la fine del lavoro trainante	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A

### Comunicazioni verso l'Agenzia delle Entrate

### Note

Copia della Comunicazione di esercizio dell'opzione trasmessa all'Agenzia delle entrate, con ricevuta di presa in carico	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Evidenza dell'accettazione del credito di imposta all'interno della Piattaforma dell'Agenzia delle Entrate	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A

### Documentazione del Beneficiario della Detrazione - Ristrutturazione edilizia

### Note

Scheda descrittiva ENEA e ricevuta di avvenuta presentazione con evidenza codice CPID (ove l'intervento è influente dal punto di vista energetico)	X SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N/A
Dichiarazione di fine lavori o SAL firmato dal Direttore dei lavori	<input type="checkbox"/> SI	X NO	<input type="checkbox"/> N/A
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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza	<input type="checkbox"/> SI	X NO	<input type="checkbox"/> N/A
Relazione tecnica di progetto ex art. 8 co. 1 d.lgs. 192/2005, con ricevuta di deposito. In caso non fosse necessaria ai sensi di legge, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza	<input type="checkbox"/> SI	X NO	<input type="checkbox"/> N/A
Attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In caso non fosse necessaria ai sensi di legge, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza	<input type="checkbox"/> SI	X NO	<input type="checkbox"/> N/A
Documentazione Fotografica (pre e post Intervento) che possa mettere in evidenza gli interventi oggetto di cessione	<input type="checkbox"/> SI	X NO	<input type="checkbox"/> N/A
Asseverazioni dei requisiti tecnici degli interventi e della congruità delle relative spese, corredate di tutti gli allegati necessari (Computo Metrico Estimativo degli interventi agevolati, Polizza RC con massimale adeguato agli importi degli interventi oggetto dell'asseverazione), rilasciate dai tecnici abilitati	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	X N/A



Abilitazioni amministrative (richieste/ottenute, con relativa evidenza del protocollo) in relazione alla tipologia di lavori da realizzare con relative ricevute di deposito presso il competente sportello comunale 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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
	SI	NO	N/A
Visura catastale ante operam o storica dell'immobile oggetto degli interventi oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	SI	NO	N/A
Carta d'identità e Codice Fiscale dell'amministratore di condominio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
	SI	NO	N/A
Certificato di attribuzione del codice fiscale al condominio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
	SI	NO	N/A
Carta d'identità e codice fiscale del soggetto beneficiario ovvero Visura camerale (in caso di Impresa beneficiaria)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	SI	NO	N/A
Delibera condominiale di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese tra i condomini	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
	SI	NO	N/A
Titolo giuridico di possesso/detenzione dell'immobile (per ogni beneficiario non proprietario)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
	SI	NO	N/A
Dichiarazione sostitutiva d'atto notorio attestante il rispetto dei requisiti soggettivi ed oggettivi per l'accesso alla detrazione	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	SI	NO	N/A
Dichiarazione dell'amministratore del condominio/condòmino incaricato che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condòmino e la misura della detrazione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
	SI	NO	N/A
Copia della Comunicazione trasmessa all'Agenzia delle Entrate e ricevuta di avvenuta presa in carico	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	SI	NO	N/A
Fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	SI	NO	N/A
Evidenze di pagamento da parte del soggetto committente dei lavori	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	SI	NO	N/A
Polizza assicurativa del professionista che ha rilasciato il visto di conformità ovvero dichiarazione di abilitazione al rilascio del Visto di conformità da parte del professionista che ha provveduto alla relativa apposizione che appone il visto di conformità	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
	SI	NO	N/A
Evidenza/Screenshot della Piattaforma Cessione Crediti - Agenzia Entrate - dal quale risultino i codici identificativi univoci attribuiti ai crediti d'imposta proposti in cessione	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	SI	NO	N/A
Certificazione SOA/contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione (per i lavori di importo superiore a 516.000 euro avviati dopo il 21 maggio 2022 e/o per i contratti di appalto o subappalto stipulati a partire dal 21 maggio 2022).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
	SI	NO	N/A
Visura camerale dell'impresa appaltatrice che ha effettuato i lavori	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	SI	NO	N/A

Contratto di appalto o documento equivalente, con indicazione degli interventi e delle opere da effettuarsi, eventuali SAL, termine dei pagamenti e, ove necessario ai sensi di legge, CCNL edilizia applicato

X

SI

NO

N/A

---





## Conclusioni

Sulla base delle attività di verifica sopra svolte, salvo quanto previsto nel paragrafo “Rilievi e osservazioni finali, in conformità alle procedure di *Due Diligence*,

non rileviamo

rileviamo

motivi ostativi all'acquisto del credito da parte di \_\_\_\_\_ S.p.a.

Distinti saluti