***Premessa***

*La presente carta di lavoro costituisce uno strumento operativo “da Collega a Collega” e riguarda uno schema di contratto editabile ed adattabile al caso concreto.*

*Il documento contiene le clausole “de minimis” ai fini di perfezionare l’accordo di cessione dei crediti da bonus edilizi; lo stesso non costituisce o sostituisce una consulenza legale e/o altra consulenza specifica*.

**SCRITTURA PRIVATA DI CESSIONE DEL CREDITO D’IMPOSTA**

Tra

**Nome Cognome** nato a ………… il ………… residente a ………… (…………) in ………… n. …………, C.F. …………, cittadino italiano, in proprio,

 **(Cedente)**

**e**

**Nome Cognome** nato a ………… il ………… residente a ………… (…………) in ………… n. …………, C.F. …………, cittadino italiano, in proprio,

**oppure**

la Società …………**.** con sede in …………, Via ………… n. …………, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino …………, in persona del legale rappresentante pro-tempore Sig. …………, nato a ………… il ………… residente a ………… (…………) in ………… n. …………, C.F. …………, domiciliato presso la sede della suddetta Società,

**(Cessionario)**

**ciascuno da una parte e, congiuntamente, le Parti**

**PREMESSO CHE**

1. il Cedente ha effettuato (*oppure* sta effettuando) nel corso dell’anno…………, un intervento di ………… sull’edificio sito in ………… (…………), ………… n. …………, censito al NCEU al Foglio …………, Particella …………, Sub …………,
2. l’Intervento beneficia della detrazione ex art. ………….. (*ad esempio: ex art. 119 DL 34/2020*) pari al ....% (*ad esempio: 110%*) del costo sostenuto, nei limiti di spesa previsti dal medesimo art. ……..(*ad esempio: art. 119 DL 34/2020*);
3. il Cedente, avendo sostenuto nell’anno …….. costi per euro …………, ha diritto ad una detrazione di euro ………… (di seguito il Credito) e intende optare, in luogo dell’utilizzo diretto della detrazione fiscale, per la cessione di un credito d’imposta di pari ammontare, ai sensi dell’art. 121 co.1, lett. b) D.L. 34/2020, convertito nella Legge 77/2020;
4. il credito maturato è liberamente cedibile ed è compensabile a partire dall’anno ………. e per i successivi ... anni;
5. il Cessionario è disponibile ad accettare la cessione, ai patti e alle condizioni di cui al presente contratto;

**si conviene e stipula quanto segue**

**1. OGGETTO**

Il Cedente vende al Cessionario, che accetta, il credito d'imposta dell’importo nominale di euro………… che a lui compete in virtù degli interventi di cui in premessa.

Il prezzo del trasferimento è convenuto in totali euro…………., da corrispondersi da parte del Cessionario secondo le tempistiche e le modalità stabilite di comune accordo tra le Parti e così come da dettaglio in Allegato A, riportato in calce e che forma parte integrante del presente contratto.

**2. CONDIZIONE SOSPENSIVA *(eventuale)***

L’efficacia del presente Contratto è subordinata al verificarsi della seguente condizione sospensiva:

* esecuzione ed esito positivo di *due diligence* da parte di professionista indicato dal Cessionario, il quale dovrà verificare l’esistenza e la regolarità formale della documentazione, rilasciando specifica attestazione di cedibilità del Credito.

Entro .. giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente Contratto, il Cessionario si impegna a comunicare, a mezzo e-mail, al Cedente, il nominativo ed i recapiti del professionista che eseguirà la *due diligence.*

Il Cedente si rende disponibile a consegnare ogni altro documento richiesto dal professionista al fine dell’esecuzione della *due diligence,* in aggiunta ai documenti costitutivi e probatori il cui elenco viene allegato sub B al presente contratto e ne forma parte essenziale.

Il Cedente ed il Cessionario concorderanno con il professionista che egli rilasci l’attestazione di cedibilità del Credito entro i .. giorni lavorativi dal ricevimento della documentazione completa.

**3. COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il Cedente si impegna a far presentare, da professionista di sua fiducia ed entro …. giorni dalla data del presente contratto, la “Comunicazione dell’opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica” di cui al provvedimento dell’Agenzia delle Entrate 283847/2020 e ss.mm.ii, (di seguito la Comunicazione) con le modalità ivi contenute (di seguito la Comunicazione), per la totalità del credito ceduto e con l'indicazione del Cessionario quale unico beneficiario.

Il Cedente si impegna a comunicare al Cessionario l'avvenuta presentazione della Comunicazione nonché la sua presa in carico e l’eventuale sospensione.

**4. TRASFERIMENTO CREDITI DI IMPOSTA E PAGAMENTO**

Il Credito si intenderà trasferito dal Cedente al Cessionario alla data di accettazione della cessione, da parte di quest’ultimo, sulla Piattaforma Cessione Crediti, nella propria area riservata del sito dell’Agenzia delle Entrate.

Il prezzo, convenuto al punto 1, sarà pagato a mezzo bonifico bancario dal Cessionario al Cedente, con le modalità e alle scadenze stabilite nel medesimo punto 1 nonché nell’Allegato A. Il pagamento dovrà avvenire sul seguente conto corrente intestato al Cedente: IBAN …………………..

**5. DICHIARAZIONI**

Il Cedente dichiara espressamente:

* che il Credito è di sua piena titolarità e disponibilità e non è soggetto a pignoramento, sequestro o altri vincoli di qualsivoglia natura;
* che il Credito non è stato, nemmeno parzialmente, ceduto a terzi dal Cedente né in alcun modo utilizzato dallo stesso;
* che l’immobile ove è stato eseguito l’Intervento è quello indicato alla premessa a) e di averne la disponibilità in qualità di ……………… (*ad esempio: proprietario per la quota del 50%*);
* di avere tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti per beneficiare della detrazione indicata alla premessa b) e per cedere il Credito.

Si dà atto che il Cedente ha fornito al Cessionario la documentazione elencata nell’Allegato B riportato in calce e che forma parte integrante del presente contratto, documentazione che il Cedente dichiara di essere veritiera e conforme all’originale in suo possesso.

Il Cedente si obbliga fin da ora a tenere indenne il Cessionario qualora, per cause imputabili al Cedente, il credito non sia visibile sulla "Piattaforma Cessione Crediti" dell’area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate del Cessionario.

Si dà atto che il Cessionario non è stato in alcun modo coinvolto, né ha fornito alcun contributo, rispetto al processo di formazione del credito d’imposta oggetto della richiesta di cessione di cui alla presente proposta.

**6. REGIME FISCALE**

Il presente contratto non è soggetto all'obbligo di registrazione ai sensi dell'articolo 5 della Tabella allegata al DPR 131/1986 (TUR) e non è soggetto ad imposta di bollo ai sensi dell’art.5 tabella B allegata al DPR 642/1972.

**7. RISOLUZIONE**

Qualora una qualsiasi delle dichiarazioni rese dal Cedente nel presente atto, oppure tutta o parte della documentazione allegata, si rilevi inesatta il Cessionario potrà risolvere il presente atto ai sensi dell'art. 1456 (Clausola risolutiva espressa) del Codice Civile.

In caso di risoluzione, la presente scrittura si intenderà risolta di diritto nel momento in cui il Cessionario comunicherà al Cedente l'intenzione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Resta inteso che, in qualunque caso di risoluzione, il Cessionario potrà avvalersi comunque di qualunque altro dei rimedi previsti dalla normativa applicabile per la tutela delle proprie ragioni di credito e del ristoro dei danni sofferti, sia a titolo di danno emergente che di lucro cessante.

Resta inoltre inteso che, in qualunque caso di risoluzione da parte del Cessionario non dovuta all’inesattezza delle dichiarazioni rese o della documentazione allegata dal Cedente, il Cedente potrà avvalersi comunque di qualunque altro dei rimedi previsti dalla normativa applicabile per la tutela delle proprie ragioni di credito e del ristoro dei danni sofferti, sia a titolo di danno emergente che di lucro cessante.

**8. FORO DI COMPETENZA**

Per qualsiasi controversia rispetto al presente Contratto sarà competente il Foro di ……………..

**9. CLAUSOLA FINALE**

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto e le singole clausole in esso contenute sono il frutto di negoziazione tra di esse, con la conseguenza che non trovano applicazione le disposizioni previste dagli artt. 1341 e 1342 cod. civ.

**10. ALLEGATI**

Si allegano i seguenti documenti:

1. Elenco crediti di imposta oggetto di richiesta di cessione, relativo prezzo e termine di pagamento.
2. Elenco documentazione ex art.121 co.6 bis DL 34/2020, relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta, le cui spese detraibili sono oggetto dell’opzione di cessione.

Fatto, letto e confermato, le parti sottoscrivono per accettazione.

 ………………., lì …………

Il Cedente Il Cessionario

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

………… …………

 *(eventuale: Il legale rappresentante)*

**ALLEGATO A**

# (Crediti di Imposta oggetto di richiesta di cessione e relativo prezzo per interventi effettuati nell’anno …………)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tipologia di credito di imposta ceduto** | **Codice tributo** | **Importo nominale del Credito di Imposta oggetto di cessione** | **Anno di riferimento** | **Prezzo della cessione** |
| CESSIONESUPERBONUS110 ART. 119DL N. 34-2020 | 7709 *Cessione credito - superbonus art. 119 dl n. 34/2020 art. 121 dl n. 34/2020 opzioni dal 01/04/2023* | € ………… | …………  | € ………… |
| CESSIONESUPERBONUS110 ART. 119DL N. 34-2020 | 7709 *Cessione credito - superbonus art. 119 dl n. 34/2020 art. 121 dl n. 34/2020 opzioni dal 01/04/2023* | € ………… | …………  | € ………… |
| CESSIONESUPERBONUS110 ART. 119DL N. 34-2020 | 7709 *Cessione credito - superbonus art. 119 dl n. 34/2020 art. 121 dl n. 34/2020 opzioni dal 01/04/2023* | € ………… | …………  | € ………… |
| CESSIONESUPERBONUS110 ART. 119DL N. 34-2020 | 7709 *Cessione credito - superbonus art. 119 dl n. 34/2020 art. 121 dl n. 34/2020 opzioni dal 01/04/2023* | € ………… | …………  | € ………… |
| TOTALE |  | € ………… |  | € ………… |

Termine per il pagamento del Prezzo dal Cessionario al Cedente:

* **Euro** …………. entro e non oltre il ………………;
* **Euro** …………. entro e non oltre il ………………;
* **Euro** …………. entro e non oltre il ………………;
* **Euro** …………. entro e non oltre il ……………….

 ……………, lì …………

Il Cedente Il Cessionario

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

………… ………… *(eventuale: Il legale rappresentante)*

**ALLEGATO B**

**Elenco documentazione ex art.121 co.6 bis DL 34/2020 relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta, le cui spese detraibili sono oggetto dell’opzione di cessione**:

**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;

**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.

……………, lì …………

Il Cedente Il Cessionario

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

………… ………… *(eventuale: Il legale rappresentante)*