

Urbanistica

Interventi in edilizia libera esonerati dal blocco ex Decreto legge 11

di Alessandro Borgoglio

12 Giugno 2023


La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

La domanda del lettore: Chiedo informazioni in merito alla possibilità di optare per la cessione nel caso di interventi di manutenzione straordinaria in edilizia libera. Nello specifico, vorrei optare per la cessione del credito, con interventi concordati e stipulati in data antecedente al 17 febbraio 2023, per importi complessivi di 80.000/90.000 euro, legati a sostituzione dei pavimenti del terrazzo, impermeabilizzazioni, sostituzione di ringhiere eccetera. Vorrei cedere il credito accumulato ad altra persona fisica. In tal caso, sono necessari il visto di conformità e l'asseverazione del tecnico? Oppure, trattandosi di interventi in edilizia libera, non vi è necessità di effettuare tali adempimenti?

La risposta dell'esperto: L'ultima soluzione prospettata è quella corretta, in quanto, trattandosi di interventi in edilizia libera, non servono gli adempimenti indicati nel quesito. Occorre tenere presente, innanzitutto, che il blocco generalizzato dal 17 febbraio 2023 delle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura, di cui all'articolo 121 del Dl 34/2020 - blocco previsto dall'articolo 2, comma 1, del Dl 11/2023 - non si applica a una serie di interventi indicati nei commi successivi del citato articolo 2, tra cui quelli diversi dal superbonus (ex articolo 119 del Dl 34/2020), per i quali, non essendo prevista la presentazione di un titolo abilitativo, in data antecedente al 17 febbraio 2023 «siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori. Nel caso in cui, alla data di entrata in vigore del presente decreto (17 febbraio 2023, *ndr*), non risultino versati acconti, la data antecedente dell'inizio dei lavori o della stipulazione di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori deve essere attestata sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445» (articolo 2, comma 3, lettera b, del Dl 11/2023, come convertito, con modificazioni, dalla legge 38/2023).

Pertanto, avendo il lettore stipulato un accordo vincolante tra le parti per l'esecuzione degli interventi in data antecedente al 17 febbraio 2023, e non avendo versato acconti (secondo quanto desumibile

dal quesito), si deve predisporre la dichiarazione sostitutiva di atto notorio indicata per fruire dell'esonero dal blocco generalizzato delle opzioni della cessione del credito e sconto in fattura. Ciò posto, nel caso di specie non sono necessari gli adempimenti del visto di conformità e dell'asseverazione di congruità richiesti in via generale dal comma 1-ter dell'articolo 121 del DL 34/2020, ai fini dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito, in quanto l'ultimo periodo del citato comma 1-ter stabilisce che «le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle opere già classificate come attività di edilizia libera... e agli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio»: secondo quanto indicato nel quesito, si tratterebbe, appunto, di interventi in edilizia libera, che non richiedono gli adempimenti in questione.

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE