

---

**Da:** Notaio Valentina Rubertelli [mailto:vrubertelli@notariato.net]

**Inviato:** lunedì 25 ottobre 2010 10.49

**A:** Mastelli dr. Mario; sigillo@notariato.net

**Oggetto:** Re: LEGGE DECRETO INCENTIVI

Ti incollo una sintesi presa da vari messaggi pervenuti in Lista

### INCENTIVI PER L'ACQUISTO DI ECO-CASE

(edifici con prestazione energetica di **classe "A" o classe "B"**)

Il Decreto legge 25 marzo 2010 n. 40 istituisce (all'art. 4) un "**fondo per il sostegno** della domanda nei settori in crisi, **dell'efficienza energetica**, della ecocompatibilità e della sicurezza ed automazione industriale, con una dotazione di 300 milioni di euro (di seguito "**il fondo**")

Di detta dotazione l'importo di **60 milioni di euro** è destinato a contributi per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica, nel rispetto dei requisiti e delle modalità fissate nell'apposito Decreto del Ministero Sviluppo Economico in data 26 marzo 2010 in corso di pubblicazione nella gazzetta Ufficiale (di seguito il "**DMSE**") (e più precisamente nell'articolo 2 comma primo lettera s) e nell'articolo 3 di detto decreto); si precisa che il "**DMSE**", **pubblicato in GU n. 79 del 6-4-2010 è entrato** in vigore il giorno stesso, quindi il **6 aprile 2010**

#### Portata dell'incentivo

L'incentivo in oggetto consiste (art. 2 c. 1 lett. s) del "**DMSE**"):

- in un contributo pari ad **€. 83,00 al mq.** di superficie utile e nel limite **massimo di €. 5.000,00** per l'acquisto di **immobile di nuova costruzione, come prima abitazione della famiglia**, con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 30% rispetto ai valori di cui all'allegato C n. 1 della Tabella 1.3 del dlgs 192/2005 (in pratica edifici di **classe prestazionale energetica "B"**)

- in un contributo pari ad **€. 116,00 al mq.** di superficie utile e nel limite **massimo di €. 7.000,00** per l'acquisto di **immobile** con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 50% rispetto ai valori di cui all'allegato C n. 1 della Tabella 1.3 del dlgs 192/2005 (in pratica edifici di **classe prestazionale energetica "A"**)

Per il calcolo del contributo necessitano:

- la **superficie dell'immobile** (fermi restando i limiti massimi di €. 5.000,00 per gli edifici di classe "B" e di €. 7.000,00 per gli edifici di classe "A"). La disposizione del "**DMSE**" parla di "superficie utile"; si rammenta che nel dlgs 192/2005, che disciplina proprio la materia della prestazione energetica degli edifici, si **definisce superficie utile "la superficie netta calpestabile di un edificio"**

- la **classe energetica** dell'edificio da certificarsi con le modalità e le procedure previste dal dlgs 192/2005 (i contributi sono peraltro limitati agli edifici di alta prestazione energetica rientranti nelle classi di eccellenza "A" e "B"). Le prestazioni energetiche debbono risultare dall'apposito **ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA** redatto ai sensi del dlgs 192/2005 e s.m.i. nonché delle **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA** approvate con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 (pubblicato in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009 ed in vigore dal 25 luglio 2009) ed in conformità ai modelli allegati alle suddette linee guida (Allegati 6 e 7) (salvo che per le Regioni dotate di propria autonoma disciplina legislativa per le quali valgono le diverse disposizioni locali)

#### Le condizioni per accedere agli incentivi

Per poter accedere agli incentivi in oggetto debbono ricorrere le seguenti condizioni:

1) deve trattarsi di fabbricato **“abitativo” di nuova costruzione** (dovendosi ricomprendere nella categoria dei fabbricati di nuova costruzione anche i fabbricati oggetto di interventi di **ristrutturazione**); va escluso l’incentivo nel caso di cessione dell’“usato” o di cessione di fabbricato con destinazione non residenziale. Il fabbricato, pertanto, deve essere **ceduto dal costruttore** e non deve essere già stato utilizzato ai fini abitativi dal costruttore stesso ovvero da terzi (ad esempio a titolo di locazione). Non è invece prescritto che il costruttore sia un imprenditore. L’incentivo spetta anche nel caso in cui il fabbricato abitativo di nuova costruzione venga ceduto **da un “privato”** (anche se, peraltro, nelle istruzioni impartite dal Ministero dello Sviluppo Economico, sul proprio sito internet, si richiede, per la registrazione del venditore, la comunicazione del codice REA e per la prenotazione si richiede l’indicazione del prezzo al lordo di I.V.A.).

2) deve trattarsi di fabbricato **“abitativo” destinato a “prima abitazione della famiglia”**.

L’incentivo spetta solo agli acquirenti che destinino l’edificio acquistato a “prima abitazione della propria famiglia”. La norma peraltro non richiama le condizioni previste dalla normativa fiscale, in tema di imposta di registro e/o I.V.A., per accedere alle **“cd. agevolazioni prima casa”**. Pertanto si ritiene che nell’atto di acquisto sia sufficiente che l’acquirente dichiari di voler destinare l’immobile acquistato a abitazione principale della propria famiglia e l’incentivo spetterà anche se non ricorrono tutte le condizioni cui sono subordinate le “cd. Agevolazioni prima casa”. E così non sarà necessario che l’acquirente al momento dell’acquisto non possieda altra abitazione nel Comune di residenza (della quale potrà benissimo riservarsi la proprietà come “seconda casa”). Così si ritiene che la fruizione dell’incentivo in oggetto non sia limitata ai soli edifici da considerarsi non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969.

**Da segnalare** l’art. 2 lett. s) del **“DMSE”** mentre ricollega testualmente il contributo di 83 euro al mq. (massimo €. 5.000,00) all’acquisto di fabbricato **di nuova costruzione acquistato come prima abitazione della famiglia** con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 30% rispetto ai valori del dlgs 192/2005 (in pratica “classe B”) ricollega, invece il contributo di 116 euro al mq. (massimo €. 7.000,00) più semplicemente all’acquisto di fabbricato con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 50% rispetto ai valori del dlgs 192/2005 (in pratica “classe A”), senza richiedere espressamente, per quest’ultima tipologia di fabbricati, che si tratti di nuova costruzione e di prima abitazione della famiglia. Non è pertanto chiaro se:

- anche per gli edifici di classe “A” valgano le medesime limitazioni fissate per gli edifici di classe “B” e sopra illustrate sub 1) e sub 2), dovendosi ritenere l’inciso iniziale della disposizione in commento (“per l’acquisto di immobili di nuova costruzione come prima abitazione) comunque riferito a tutte le fattispecie disciplinate dalla disposizione medesima (e quindi sia agli edifici di classe “B” che agli edifici di classe “A”),

- o se, invece, si sia voluto riservare un trattamento di “maggior favore” per gli edifici a più alta efficienza energetica, senza porre limitazioni di sorta, al fine di incentivarne al massimo l’acquisto (aderendo a questa interpretazione, fondata peraltro sul dato letterale della norma, e quindi, al momento, più che legittima, i contributi spetterebbero anche in caso di acquisto di fabbricato non di nuova costruzione, di fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale o di fabbricati residenziali non costituenti prima abitazione); si consiglia al riguardo di richiedere comunque il beneficio, anche per tipologie di classe “A” non di nuova costruzione, né residenziale, né prima abitazione, provocando in tal modo una presa di posizione ufficiale della Pubblica Amministrazione

Le istruzioni impartite dal Ministero dello Sviluppo Economico sul proprio sito internet (voce **“FAQ – Consumatori”**) ove invece, nell’elencare i requisiti richiesti per i vari contributi, i requisiti della “nuova costruzione” e della “prima abitazione” sono indicati sia per gli immobili di classe “B” che per gli immobili di classe “A”, **senza distinzioni di sorte**.

Non è pertanto chiaro se:

- si deve ritenere, conformemente all'interpretazione ministeriale contenuta nelle istruzioni impartite via web, che anche per gli edifici di classe "A" valgano le medesime limitazioni fissate per gli edifici di classe "B" e sopra illustrate sub 1) e sub 2)
- o se, invece, si deve ritenere, conformemente ad un'interpretazione fondata sul dato letterale della norma, che si sia voluto riservare un trattamento di "maggiore favore" per gli edifici a più alta efficienza energetica, senza porre limitazioni di sorta, al fine di incentivarne al massimo l'acquisto (aderendo a questa interpretazione, i contributi spetterebbero anche in caso di acquisto di fabbricato non di nuova costruzione, di fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale o di fabbricati residenziali non costituenti prima abitazione);

Può essere opportuno, al riguardo, **richiedere comunque il beneficio, anche per tipologie di classe "A" non di nuova costruzione, né residenziale, né prima abitazione, invocando il dato letterale della norma e contando, quindi, su un mutamento di opinione da parte del Ministero.**

3) tra le parti **deve essere stato stipulato un preliminare**, con atto di data certa (e quindi con atto "notarile" ovvero con scrittura privata registrata) **successiva al 6 aprile 2010** (in questo senso l'art. 3 del "DMSE"). Non possono usufruire dell'incentivo, pertanto, tutti coloro che hanno stipulato un preliminare con data certa anteriore all'entrata in vigore del "DMSE". La ratio della limitazione è ovvia: trattandosi di un incentivo il cui scopo è quello di spingere i potenziali acquirenti a scegliere tra i possibili edifici presenti sul mercato quelli di maggior efficienza energetica, è logico che ci si rivolga solo a chi ha formalizzato il preliminare d'acquisto successivamente alla data di entrata in vigore del "DMSE". Al contrario, chi ha già stipulato, prima di tale data, il preliminare ha già fatto ... la sua scelta! Peraltro, non si può non rilevare come la tale disposizione sia fortemente penalizzante per chi si è comportato in modo "virtuoso" e premi, forse oltre quelle che erano le intenzioni del legislatore, proprio chi si è comportato in dispregio della normativa fiscale (in pratica chi ha stipulato un preliminare prima della data di entrata in vigore del "DMSE" se lo ha registrato, rispettando la legge, non potrà avvalersi dell'incentivo, se, invece, non lo ha registrato, violando la legge, potrà stipulare un nuovo preliminare, registrarlo, e così avvalersi dell'incentivo!). La indicazione nel preliminare della superficie e della futura categoria energetica del bene, diventa un elemento essenziale del contratto.

4) deve essere stato rilasciato l'**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA** di cui all'art. 6 del dlgs 192/2005; ciò implica che oggetto di trasferimento debbono essere **fabbricati ultimati in tutte le loro componenti incidenti sulla prestazione energetica**, così da rendere possibile la predisposizione della certificazione energetica; restano, pertanto, esclusi dall'incentivo tutti quegli edifici per i quali non sia possibile il rilascio dell'attestato di certificazione (ad es. nel caso di trasferimento di fabbricati **al grezzo** privi di impianti)

La regione Emilia Romagna definisce due categorie A: A e A + ; tale classificazione è irrilevante ai fini della normativa in oggetto.

5) **il contratto definitivo** deve essere stipulato a partire dalla data di entrata in vigore del "DMSE" e comunque **entro il 31 dicembre 2010**; infatti l'art. 2 comma secondo del "DMSE" stabilisce che "i contributi di cui al comma 1 (compresi quelli per i fabbricati ad alta efficienza energetica) sono corrisposti per le operazioni di vendita stipulate non anteriormente al 7 aprile 2010 e comunque **non oltre il 31 dicembre 2010**". All'atto definitivo **deve essere allegato l'attestato di certificazione energetica**. L'allegazione della certificazione energetica, già prescritta dal dlgs 192/2005 a pena di nullità e successivamente abrogata, torna obbligatoria per chi voglia fruire degli incentivi in oggetto ed esclusivamente ai "fini dell'ottenimento dei contributi" (art. 3 del "DMSE")

L'articolo 3 del d.m. limita testualmente il beneficio alla sola compravendita; ne sono perciò esclusi, permuta, transazioni e qualsiasi trasferimento avente diversa causa negoziale.

6) I contributi vengono erogati a condizione che **al momento della "prenotazione" vi siano le necessarie disponibilità nel "il fondo"**; a tal fine il Ministero dello Sviluppo Economico pubblicherà su apposito sito internet una pagina informativa contenente l'aggiornamento periodico sulle disponibilità residue e con l'avviso di esaurimento del "il fondo" (art. 4 comma terzo del "DMSE")

7) i benefici in oggetto sono **cumulabili con altri benefici** previsti sul medesimo bene dalle vigenti disposizioni (così dispone specificamente per i contributi di cui trattasi l'art. 2 quinto comma del "DMSE"). Così, ad esempio, saranno cumulabili con i benefici della detrazione IRPEF del **36%** per gli edifici ristrutturati da un'impresa (detrazione che viene calcolata sul 25% del prezzo di vendita sino ad un massimo di 48.000,00 euro), ovvero con i benefici del cd. "conto energia" previsti per i pannelli fotovoltaici, ecc. ecc.

8) non è chiaro se i contributi debbano essere erogati **al venditore (che ha curato la "prenotazione")**, il quale, pertanto, dovrà riscuotere dall'acquirente il prezzo al netto, ossia "scontato", del contributo stesso, oppure se debbano essere **erogati direttamente all'acquirente** (con la conseguenza che lo stesso dovrà corrispondere al venditore l'intero prezzo convenuto). Sembra preferibile questa seconda soluzione sulla base:

- del disposto dell'art. 2 primo comma del "DMSE" ove, da un lato, si precisa che le risorse del "il fondo" sono erogate mediante contributi "sotto forma di riduzione del prezzo di vendita praticato dal cedente all'atto di acquisto..." dall'altro si "fa salvo quanto specificatamente previsto per i contributi all'acquirente di immobili ad alta efficienza energetica" lasciando così intendere che, mentre per i mobili di cucina, le lavastoviglie, i forni elettrici, i motocicli e tutti gli altri beni elencati nell'art. 1 del "DMSE" il contributo va erogato al venditore che deve praticare un corrispondente "sconto" all'acquirente, per gli immobili si applica invece una diversa e quindi opposta disciplina, dovendo il contributo essere erogato "all'acquirente"
- del disposto dell'art. 3 primo comma del "DMSE" ove si afferma che "la concessione del contributo all'acquirente è subordinata alla sussistenza dell'attestato di certificazione energetica ..."; testuale, in tale disposizione, è il riferimento alla concessione del contributo all'acquirente

Il dubbio è stato fugato dalle istruzioni diramate in data 7 aprile 2010 dal Ministero dello Sviluppo Economico (e reperibili sul sito internet del Ministero stesso) ove, dopo aver illustrato le modalità di registrazione dei rivenditori per l'erogazione dei contributi, in una nota precisa quanto segue: "per l'acquisto di immobili non viene praticata la riduzione di prezzo.

**La prenotazione sarà a cura del costruttore/venditore; il contributo sarà riconosciuto direttamente all'acquirente"**

La soluzione accolta dal Ministero appare rispettosa del disposto dell'art. 2 primo comma del "DMSE" ove, da un lato, si precisa che le risorse del "il fondo" sono erogate mediante contributi "sotto forma di riduzione del prezzo di vendita praticato dal cedente all'atto di acquisto..." dall'altro si "fa salvo quanto specificatamente previsto per i contributi all'acquirente di immobili ad alta efficienza energetica" lasciando così intendere che, mentre per i mobili di cucina, le lavastoviglie, i forni elettrici, i motocicli e tutti gli altri beni elencati nell'art. 1 del "DMSE" il contributo va erogato al venditore che deve praticare un corrispondente "sconto" all'acquirente, per gli immobili si applica invece una diversa e quindi opposta disciplina, dovendo il contributo essere erogato "all'acquirente"

**La procedura per accedere agli incentivi (art. 3 del "DMSE")**

**1) in primo luogo:** va stipulato il preliminare. Il **preliminare**, come sopra già precisato, deve avere **data certa successiva alla data di entrata in vigore** del “DMSE

**2) in secondo luogo:** deve essere predisposto l'**attestato di certificazione energetica**, da rilasciarsi da tecnico accreditato e senza oneri a carico de “il fondo”

**3) in terzo luogo:** si deve procedere alla **“prenotazione” dell’incentivo**. La prenotazione deve essere **curata dal VENDITORE**. Più precisamente entro **20 giorni precedenti la stipula del contratto definitivo**, il venditore in possesso del preliminare e dell’attestato di certificazione energetica di cui ai precedenti punti 1) e 2) **cura la prenotazione dell’incentivo** nei confronti dell’ente **POSTE ITALIANE** s.p.a. (organismo esterno alla pubblica amministrazione della cui collaborazione può avvalersi il Ministero dello Sviluppo Economico per l’erogazione dei contributi giusta il disposto dell’art. 4 del “DMSE”).

La prenotazione (così come la previa registrazione del venditore) va effettuata:

- sino al 16 maggio 2010 tramite il Call Center di Poste Italiane al numero 800 556 670 (da telefono fisso) dal lunedì al sabato, dalle ore 8,00 alle ore 20,00

- dal 17 maggio 2010 tramite portale “incentivi 2010.sviluppoeconomico.gov.it”

Per la prenotazione debbono essere forniti i seguenti dati:

\* settore di appartenenza del prodotto (in questo caso “immobili”)

\* tipologia di prodotto (classe A o classe B)

\* superficie utile sulla quale viene calcolato il contributo

\* estremi dell’acquirente (codice fiscale e dati bancari)

\* prezzo base (al lordo di I.V.A.)

In caso di **esito positivo del controllo** sulla disponibilità di fondi per il settore degli immobili ad alta efficienza energetica e verificato che l’acquirente non abbia già usufruito del contributo per l’acquisto di altri immobili, sarà data conferma al venditore/costruttore della prenotazione e verranno forniti: l’importo del contributo, il costo delle spese di gestione, il **codice identificativo della prenotazione**

**4) in quarto luogo:** va stipulato il **contratto definitivo** di compravendita dove deve essere: **confermata la volontà di fruire dell’incentivo** e quindi la già effettuata **prenotazione dell’incentivo**; al contratto definitivo, ai “fini dell’ottenimento dei contributi”, deve essere **allegato l’attestato** di certificazione energetica di cui sub 2)

**5) in quinto luogo:** l’acquirente deve procedere alla trasmissione **all’ente POSTE ITALIANE s.p.a.** (destinatario della prenotazione di cui sub 3) dei seguenti documenti entro **i 45 giorni** successivi alla stipula.

\* **copia autentica dell’atto di compravendita munita degli estremi di registrazione.** Tale **atto dovrà riportare l’indicazione dell’incentivo**

\* richiesta di rimborso contenente la ricevuta di registrazione e l’autodichiarazione firmata in formato check list dei documenti allegati (compatibile e scaricabile dal portale)

\* copia documento identità dell’acquirente

\* codice fiscale dell’acquirente

\* dati bancari dell’acquirente (ossia gli estremi del c/c bancario dell’acquirente sul quale accreditare il contributo)

La documentazione dovrà essere inviata in via telematica tramite portale “incentivi 2010.sviluppoeconomico.gov.it” a partire dal 17 maggio 2010.

I contributi possono essere revocati in caso di assenza di uno o più requisiti per la loro erogazione ovvero in caso di documentazione incompleta o irregolare (art. 5 del “DMSE”)

**Le formalità nel preliminare:**

Nella redazione di un preliminare si dovrà aver cura di far risultare con apposita clausola la **volontà del promissario acquirente di fruire dell'incentivo** e conseguentemente:

- prevedere espressamente che il definitivo debba essere stipulato entro il termine improrogabile del **31 dicembre 2010**
- nel caso di fabbricato già ultimato **allegare al preliminare l'attestato di certificazione** energetica (dal quale deve risultare che l'edificio appartiene alla classe "A" ovvero alla classe "B")
- nel caso di fabbricato non ancora ultimato prevedere la garanzia del promittente venditore che **lo stesso verrà realizzato con caratteristiche** e materiali tali da consentire l'attribuzione **della classe "A" o della classe "B"**
- indicare la **superficie utile** (superficie netta calpestabile) dell'immobile
- fare dichiarare dal promittente venditore che il fabbricato in vendita è di "nuova costruzione" e far dichiarare dal promissario acquirente che destinerà l'immobile a prima abitazione della propria famiglia (salvo quanto sopra segnalato per i fabbricati di classe "A")
- prevedere l'impegno del promittente venditore di dotare l'immobile dell'attestato di certificazione energetica (se non già esistente ed allegato al preliminare) e di **provvedere alla "prenotazione"** dell'incentivo presso l'ente POSTE ITALIANE spa entro venti giorni precedenti la stipula del definitivo

#### **CLAUSOLA PRELIMINARE**

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della normativa nazionale contenuta nel dlgs 192/2005, così come modificato dal DLgs 311 del 29.12.2006, e di quella regionale (ove trattasi di immobili siti nella Regione Emilia Romagna) contenuta nella Delibera della Assemblea Regionale n. 156 del 4 marzo 2008, la parte promittente venditrice si impegna:

- \* a corredare la dichiarazione di fine lavori della prescritta documentazione, con particolare riferimento alle certificazioni di conformità degli impianti ed alla attestazione di qualificazione energetica;
- \* a consegnare in sede di definitivo l'**attestato di CERTIFICAZIONE ENERGETICA** rilasciato nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla normativa regionale di appartenenza, con la precisazione che:
  - dalla data del suo rilascio alla data del definitivo la stessa dichiarerà che non sono stati eseguiti nelle unità in oggetto interventi che possano aver modificato le prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti, o comunque, tali da richiedere un aggiornamento dell'attestato medesimo;
  - lo stesso non risulterà decaduto;

**eventualmente**

**se il bene sarà di classe A o B rientra negli ECO INCENTIVI**

**Verificare allora**

**\* che preliminare sia stato stipulato post entrata in vigore della Legge (6 aprile 2010)**

**\* definitivo: entro 31.12.2010**

**\* bene abitativo in categoria energetica A o B**

**\* incentivo prenotato a cura del venditore presso le Poste Italiane spa entro i 20 gg prima del definitivo**

**\* l'acquirente avrà diritto ad una detrazione dall'Irpef di 5000 euro al massimo per gli immobili classe B (83,00 euro al mq di superficie calpestabile) e di 7.000 euro al max per immobili classe A (116,00 euro al mq di superficie calpestabile);**

**ADDE LA SEGUENTE CLAUSOLA**

- \* in relazione a quanto previsto dal Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico n. 40 del 25 marzo 2010 che l'immobile oggetto del presente atto avrà destinazione abitativa e risulterà, per dichiarazione della parte venditrice, di nuova costruzione;
- \* che la superficie utile calpestabile dello stesso sarà pari a metri quadrati \*\*\*\*\*;
- \* che lo stesso apparterrà alla classe energetica "A" (ovvero "B") come la parte promittente garantisce e come risulterà dall'attestato di certificazione energetica che sarà allegato in originale al definitivo di vendita;
- \* che, come la parte promittente acquirente dichiara, detto immobile sarà destinato a prima abitazione della propria famiglia;
- \* che in dipendenza della appartenenza a detta classe energetica spetteranno ad essa parte acquirente i contributi previsti dall'indicata normativa, fino ad esaurimento dei relativi fondi, contributi che la stessa conferma di voler invocare;
- \* che a tal fine la parte venditrice e costruttrice si impegna ad effettuare la prescritta prenotazione presso l'Ente Poste Italiane spa, in data successiva alla registrazione del presente preliminare e non oltre i 20 (venti) giorni antecedenti la data del presente definitivo, esibendo la relativa attestazione in sede di definitivo;
- \* che copia del definitivo, munita degli estremi della avvenuta registrazione, sarà trasmessa all'Ente Poste Italiane spa, a cura e spese della parte acquirente, entro e non oltre il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla stipula dello stesso.

#### **Le formalità nel contratto definitivo:**

Nella redazione del contratto definitivo si dovrà aver cura di far risultare con apposita clausola la volontà dell'acquirente di fruire dell'incentivo e conseguentemente:

- citare gli **estremi (compresi i dati di registrazione) del preliminare** stipulato con data certa successiva alla data di entrata in vigore del "DMSE"
- citare gli estremi della "**prenotazione**" dell'incentivo presso l'ente POSTE ITALIANE spa curata dalla parte venditrice entro venti giorni precedenti la stipula del contratto stesso
- confermare la suddetta "prenotazione" e con ciò **confermare la volontà di fruire del Beneficio**
- allegare al contratto **l'attestato di certificazione energetica** (dal quale deve risultare che l'edificio appartiene alla classe "A" ovvero alla classe "B")
- fare dichiarare dal venditore che il fabbricato venduto è di "**nuova costruzione**" e far dichiarare dall'acquirente che intende **destinare l'immobile acquistato a prima abitazione della propria famiglia** (salvo quanto sopra segnalato per i fabbricati di classe "A")
- indicare la **superficie utile (superficie netta calpestabile)** dell'immobile
- far risultare che copia dell'atto, munita degli estremi di registrazione, dovrà essere **trasmessa, a cura dell'acquirente, entro i successivi 45 giorni**, all'ente "POSTE ITALIANE S.p.A." (destinatario della prenotazione)

#### **CLAUSOLA DEFINITIVO**

\* che con scrittura privata registrata a \*\*\* in data \*\*/\*\*/\*\*\*\* al n. \*, la società "SOCIETA' VENDITRICE" prometteva di vendere a \*\*\*\* che, per sé e/o per persona da nominare, promettevano di acquistare, la piena proprietà dell'unità immobiliare meglio descritta in prosieguo;

**eventualmente  
se il bene è di classe A o B rientra negli ECO INCENTIVI  
Verificare allora**

\* che preliminare sia stato stipulato post entrata in vigore della Legge: 6 aprile 2010

\* definitivo: entro 31.12.2010

\* bene abitativo in categoria energetica A o B

\* incentivo prenotato a cura del venditore presso le Poste Italiane spa entro i 20 gg prima del definitivo

\* l'acquirente avrà diritto ad una detrazione dall'Irpef di 5000 euro al massimo per gli immobili classe B (83,00 euro al mq di superficie calpestabile) e di 7.000 euro al max per immobili classe A (116,00 euro al mq di superficie calpestabile);

#### ADDE LA SEGUENTE CLAUSOLA

\* in relazione a quanto previsto dal Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico n. 40 del 25 marzo 2010 che l'immobile oggetto del presente atto ha destinazione abitativa e risulta, per dichiarazione della parte venditrice, di nuova costruzione;

\* che la superficie utile calpestabile dello stesso è pari a metri quadrati \*\*\*\*\*;

\* che lo stesso appartiene alla classe energetica "A" (ovvero "B") come risulta dall'attestato di certificazione energetica che trovasi allegato al presente atto;

\* che, come la parte acquirente dichiara, detto immobile sarà destinato a prima abitazione della propria famiglia;

\* che in dipendenza della appartenenza a detta classe energetica spetteranno alla parte acquirente i contributi previsti dall'indicata normativa, fino ad esaurimento dei relativi fondi, contributi che la stessa conferma di voler invocare;

\* che a tal fine la parte venditrice e costruttrice ha provveduto ad effettuare la prescritta prenotazione presso l'Ente Poste Italiane spa, in data successiva alla registrazione del preliminare di cui si è detto nella premessa e non oltre i 20 (venti) giorni antecedenti la data del presente definitivo, come risulta dalla ricevuta in data \* n. \* rilasciata dall'Ufficio Postale di \*;

\* che copia del presente atto, munita degli estremi della avvenuta registrazione, sarà trasmessa all'Ente Poste Italiane spa, a cura e spese della parte acquirente, entro e non oltre il termine di 45 (quarantacinque) giorni da oggi;

\*\*\*

\* che con il presente atto le parti intendono addivenire alla stipula del definitivo;

## ■ Prassi

*Come preannunciato (vedi in CNN Notizie del 7 aprile) il Ministero ha fornito indicazioni più precise sulle procedure da seguire per ottenere gli incentivi per ciclomotori, cucine, elettrodomestici, abbonamenti a internet veloce, case ecologiche, motori marini e prodotti industriali introdotti dal D.L. n. 40/2010, (vedi in CNN Notizie del 29 marzo 2010). Il decreto attuativo del provvedimento è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6 aprile 2010 (vedi in CNN Notizie del 7 aprile). Sulle novità introdotte si veda anche in*

questo stesso CNN Notizie la "Segnalazione" di S. Metallo. (Nota della Redazione)

## **"Decreto incentivi": attivo il "call center" per la registrazione dei venditori e le informazioni ai clienti. Nuove istruzioni dal Ministero**

Poste Italiane, partner del Ministero dello Sviluppo Economico nella campagna per gli incentivi a sostegno dei consumi e della ripresa produttiva, ha attivato un *call center* informativo e di assistenza per i cittadini e le imprese, che risponde al **numero verde 800 123 450** da rete fissa e al numero 199 123 450 da rete mobile (il costo della chiamata dipende dall'operatore telefonico utilizzato).

Per garantire la massima trasparenza, come richiesto dalle principali associazioni della distribuzione e dai diversi operatori delle telecomunicazioni, i venditori dovranno seguire una procedura di iscrizione ad un apposito elenco, prima di poter attivare l'effettiva erogazione degli incentivi ai consumatori, contattando il numero verde 800.556.670.

Per gli abbonamenti ad internet veloce, invece, dovranno registrarsi solo gli operatori delle telecomunicazioni (e non i rivenditori), utilizzando esclusivamente l'indirizzo e-mail dedicato.

Poste Italiane gestirà l'intero processo di liquidazione del contributo: accettazione della richiesta, ricezione della documentazione cartacea con conseguente archiviazione ottica sostitutiva, verifica del diritto a fruire degli incentivi, gestione dell'ammontare disponibile per le singole iniziative, predisposizione flussi di rimborso degli incentivi riconosciuti.

A partire dal 15 aprile, il negoziante (o il costruttore) consulterà il call center all' 800 556 670 per conoscere la disponibilità delle risorse finanziarie e fornire una risposta all'acquirente. Nei giorni successivi sarà disponibile un

portale internet dedicato alla campagna incentivi: tramite il portale i cittadini e i rivenditori potranno conoscere i dettagli dell'iniziativa e le modalità di fruizione degli incentivi. Il consumatore si rivolgerà direttamente al rivenditore per seguire la pratica di acquisto e di accesso ai benefici dell'incentivo.

Dal 17 maggio, invece, il rivenditore potrà ottenere informazioni ed eseguire il procedimento di prenotazione del contributo direttamente sul portale di gestione e prenotazione degli incentivi che sarà sempre messo a disposizione da Poste Italiane. Completate le pratiche dell'istruttoria, l'acquirente potrà comprare il bene desiderato ottenendo uno sconto prestabilito sul prezzo di acquisto.

Sarà poi Poste Italiane, su disposizione del Ministero dello Sviluppo Economico, a provvedere a rimborsare il rivenditore o il costruttore liquidando le somme con bonifico o postagiato.

Per saperne di più e per le risposte alle domande più frequenti di venditori e consumatori consultare:

<http://incentivi2010.sviluppoeconomico.gov.it>

*Nota della Redazione*

### **"Decreto incentivi". L'acquisto di immobili eco-compatibili: le novità dalle norme. Notiziario del 12.4.2010**

Il 6 aprile 2010 è entrato in vigore dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 79 del giorno stesso, il decreto attuativo previsto dall'art. 4 del d.l. 25 marzo 2010 n. 40 (c.d. decreto incentivi) sulle modalità di erogazione delle risorse del Fondo previsto dal medesimo del decreto legge, emanato dal Ministero Sviluppo Economico (vedi in *CNN Notizie* del 7 aprile 2010).

Numerosi gli incentivi tra cui il Fondo è ripartito, ma di particolare rilievo sono quelli che interessano l'acquisto di beni immobili virtuosi sotto il profilo energetico.

Il 7 aprile inoltre, sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico sono state divulgate istruzioni specifiche per l'accesso agli incentivi, dando

indicazioni più dettagliate per l'acquisto dei beni immobili ecocompatibili (*si veda in questo stesso Notiziario alla voce Prassi*).

### **Contenuto del decreto: le questioni**

L'incentivo è diversamente quantificato in ragione della classificazione energetica dell'immobile: è pari a 83 euro per metro quadrato di superficie utile per un massimo di 5000 euro, se l'immobile ha un fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 30% rispetto ai valori di cui all'allegato C, n. 1, della Tabella 1.3 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni e si tratta di una nuova costruzione adibita a prima abitazione della famiglia; aumenta a 116 euro per metro quadrato di superficie utile e nel limite massimo di 7000 euro, se l'immobile ha un fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 50% rispetto ai valori di cui al medesimo allegato.

È corrisposto un contributo maggiore per l'acquisto degli immobili più virtuosi dal punto di vista energetico, abbandonando però ogni riferimento alle nuove costruzioni ed alla destinazione quale prima abitazione della famiglia. La mancanza di tali indicazioni – che non sono state colmate neanche dalle istruzioni del 7 aprile – sembra imputabile più ad una svista che ad una reale intenzione del legislatore di voler sostenere l'acquisto degli immobili più validi dal punto di vista energetico. In ogni caso, **la norma concede con un certo margine di certezza di richiedere il maggiore incentivo nel caso di acquisto di immobile in classe energetica "A" al di là che sia una nuova costruzione e che la si voglia adibire a prima abitazione della famiglia.**

La normativa ad una prima lettura presenta alcuni profili di dubbia interpretazione, ed in particolare occorre interrogarsi su quali siano gli immobili di nuova costruzione cui il decreto fa espresso riferimento; cosa si intenda con la locuzione "prima abitazione" e quale sia il concetto di "famiglia" da collegare con simili incentivi; ci si potrebbe interrogare sull'assoluta necessità di un preliminare avente data certa successiva al decreto ovvero se possa comunque essere sufficiente per accedere all'incentivo concludere un definitivo entro il 31 dicembre 2010; inoltre, appare difficile spiegarsi per quale motivo l'iter

amministrativo per l'ottenimento dell'incentivo per l'acquisto dell'immobile debba essere attivato dal venditore quando poi il contributo è riscosso dall'acquirente, diversamente dall'ipotesi di acquisto di beni mobili in cui la pratica è interamente gestita dal venditore che poi ottiene anche il contributo.

Guardando alle diverse questioni è possibile fare le seguenti osservazioni.

Se nella normativa energetica vi era un'espressa definizione degli **edifici di nuova costruzione**, ancorando tale qualificazione alla data dell'8 ottobre 2005 dopo la quale doveva essere stato chiesto il titolo abilitativo alla costruzione, nel decreto qui in commento manca ogni definizione, eventualmente desumibile anche *per relationem*, che possa indicare all'interprete quali siano gli edifici di nuova costruzione <sup>(1)</sup>.

Pur nel silenzio della legge, sembra ragionevole estenderne la portata applicativa anche a quegli edifici che sono stati ristrutturati in modo integrale, sulla falsariga della definizione delle c.d. ristrutturazioni importanti nell'ambito della disciplina energetica (art. 3, comma 2, lettera a), d.lgs. 192/2005). Ma anche per tali edifici manca l'indicazione del discrimine temporale cui fare riferimento.

Altra questione è quella relativa all'interpretazione del concetto di "prima abitazione della famiglia" ed in particolare, se il termine "prima" vada assimilato ad "unica", ovvero sia un'indicazione temporale, ovvero mutui il suo significato da altre fonti.

Non sembra che sia assimilabile al concetto già utilizzato in altre norme di "abitazione principale", tuttavia non sembra che ne sia stato introdotto uno nuovo tale da individuare un nuovo genere di abitazione. Sembra invero che sia stata utilizzata una locuzione atecnica **per indicare quell'immobile dove la famiglia risiede stabilmente e dove ne è fissato il centro degli interessi.**

A non minori difficoltà interpretative apre il termine "famiglia" (sul quale solo una precisazione normativa potrà essere d'aiuto): occorre fare riferimento alla famiglia fondata sul matrimonio di stampo costituzionale ovvero vi è lo spazio anche per i nuclei di fatto? Occorre che si tratti della prima abitazione

per un nucleo già formato ovvero il singolo individuo è già da considerarsi una famiglia?

La norma espressamente prevede che la concessione del contributo/incentivo all'acquirente sia subordinata alla sussistenza del documento ACE. Il venditore al fine di ottenere la prenotazione di tale contributo dovrà recarsi presso uno dei soggetti accreditati dal Ministero (individuati nelle Poste Italiane s.p.a.) con l'ACE ed il preliminare.

Il preliminare deve avere data certa successiva a quella di entrata in vigore del decreto.

**Ci si chiede se stipulazione del preliminare sia davvero necessaria per ottenere il contributo. La risposta è in senso affermativo ma solo per ragioni pratiche:** c'è la necessità di ripartire il fondo tra coloro che ne fanno richiesta e l'unico modo per individuare una volontà qualificata di acquistare un immobile è proprio quella di un impegno in tal senso contenuto nel preliminare. In tal modo si evita la corsa alla prenotazione dell'incentivo con l'automatica ripartizione del fondo tra tanti soggetti, senza che si abbia un reale acquirente cui destinare l'incentivo e quindi si evita che rimangano pregiudicati cittadini che siano davvero interessati ad acquistare un immobile energeticamente virtuoso.

La stipulazione del preliminare, quindi, diviene condizione necessaria per accedere all'incentivo.

**L'iter amministrativo** per ottenere il contributo è piuttosto farraginoso, almeno per ciò che attiene le operazioni di trasferimento di beni immobili.

In primo luogo, il venditore dovrà accreditarsi presso il portale delle Poste all'uopo creato per ottenere un codice identificativo utile alle prenotazioni.

Successivamente, trovato il venditore, dovrà farsi carico di verificare la disponibilità del Fondo e curare la prenotazione dell'incentivo, entro 20 giorni dalla stipula del definitivo.

Pertanto, anche per i beni immobili l'onere di attivazione ricade sul venditore il quale dovrà recarsi presso le Poste con l'ACE ed il preliminare. Lì tali documenti saranno conservati con modalità ottica, verranno svolte tutte le attività di istruttoria con ampia delega di poteri da parte del Ministero al

soggetto privato Poste Italiane s.p.a., che rilascerà infine una sorta di cedola della prenotazione a cui sarà necessario fare riferimento in sede di stipula del definitivo.

Le formalità del preliminare, ove stipulato dal notaio, sono piuttosto limitate: sarà necessario dare conto della superficie utile dell'edificio e che il definitivo sarà stipulato entro e non oltre il 31 dicembre 2010. Sarebbe conveniente allegarvi l'ACE, tuttavia è ben possibile che ci si limiti a presentarlo al funzionario delle Poste delegato a ricevere le domande di incentivo.

Nel contratto definitivo di compravendita occorrono maggiori accorgimenti, che in ogni caso non inficiano in alcun modo la validità dell'atto.

In particolare, occorre:

- indicare la superficie utile dell'immobile, ancorché non richiesto ma necessario al soggetto di cui all'art. 4 del decreto al fine di quantificare il contributo;
- che le parti confermino di voler accedere agli incentivi e ciò può avvenire con una dichiarazione in tal senso di ambedue ovvero di una sola di esse e segnatamente del compratore a cui il contributo verrà erogato, facendo riferimento al numero della prenotazione del contributo;
- che l'acquirente dichiari che l'immobile sarà destinato a "prima abitazione della famiglia", pur se neanche questa dichiarazione è espressamente richiesta, ma tuttavia diviene necessaria per le stesse finalità che inducono ad indicare la superficie utile;
- allegare l'ACE, e tale allegazione è fatta ai soli fini dell'accesso degli incentivi ed avverrà anche in quelle Regioni dove non vi è una normativa specifica.

Il notaio, curati tali aspetti di tecnica contrattuale, conserva ed accresce l'attività di informazione per le parti che già svolge per la disciplina energetica, senza che tuttavia possa divenire un controllore anche delle condizioni di accesso ai contributi. Al di là del recepimento in atto della dichiarazione di conferma e della dichiarazione che si tratta di prima abitazione della famiglia,

ed infine dell'allegazione dell'ACE, il notaio non ha alcuna responsabilità per l'ottenimento del contributo.

Un problema che era sorto all'indomani del decreto ministeriale era quello relativo all'indicazione del prezzo in atto. Ci si chiedeva se esso fosse al netto del contributo ovvero dovesse essere indicato per intero. La risposta è arrivata dalle istruzioni del 7 aprile, dove si è inteso distinguere l'applicazione dell'incentivo all'acquisto dei beni mobili da quello per l'acquisto di beni immobili: nei primi vi è una riduzione del prezzo di vendita, con un successivo recupero della somma mancante pari al contributo da parte dello stesso venditore che vedrà accreditarsi l'importo dalle Poste; nei secondi, invece, **il prezzo da corrispondere è quello intero, salvo che terminato l'iter amministrativo con la spedizione di una copia autentica dell'atto definitivo entro 90 giorni dalla stipulazione di esso da parte dell'acquirente, il contributo venga a questi corrisposto.**

*Serena Metallo*

- 
- 1) Possono profilarsi almeno due soluzioni: potrebbe farsi riferimento alla normativa energetica e quindi utilizzare lo stesso discrimine temporale, sul presupposto che l'erogazione dell'incentivo è strettamente connessa al documento ACE il quale condiziona l'efficacia della dichiarazione di fine lavori, a mente dell'art. 8 co. 2 del decreto 192/2005 e s.i.m.. Peraltro, si rammenta che in base all'art. 2 co. 282 l. 244/2007 (legge finanziaria per l'anno 2008) la certificazione energetica è elemento che subordina anche il rilascio del certificato di agibilità. Ovvero, sempre facendo riferimento al documento ACE, si potrebbe ritenere che valga la data del 6 aprile 2010, data di entrata in vigore del decreto ministeriale, e quindi considerare "nuovi edifici" quelli per i quali sia stata redatta la certificazione energetica in data successiva al 6 aprile.

## TESTO DI LEGGE

### Ministero dello Sviluppo Economico

#### **DECRETO 26 marzo 2010**

Modalità di erogazione delle risorse del Fondo previsto dall'articolo 4 del decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, per il sostegno della domanda finalizzata ad obiettivi di efficienza energetica, ecocompatibilità e di miglioramento della sicurezza sul lavoro. (10A04297)

**(GU n. 79 del 6-4-2010 )**

IL MINISTRO  
DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
di concerto con  
IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
e con  
IL MINISTRO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA  
DEL TERRITORIO E DEL MARE

Visto l'art. 4, comma 1, del decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, che prevede l'istituzione di un fondo per il sostegno della domanda finalizzata ad obiettivi di efficienza energetica, ecocompatibilità e di miglioramento della sicurezza sul lavoro;

Ritenuto di dover definire le modalità di erogazione delle risorse del fondo di cui alla medesima disposizione in relazione alle esigenze specifiche di sostegno alla domanda finalizzata ad obiettivi di efficienza energetica ed informatica, ecocompatibilità e sicurezza sul lavoro, in un disegno di interventi per la ripresa produttiva, secondo importi congruenti con gli obiettivi ed i limiti delle risorse disponibili;

Ritenuta l'esigenza, al fine di assicurare un'attuazione rapida ed efficace dell'intervento agevolativo, di corrispondere i contributi per il sostegno della domanda per obiettivi di efficienza energetica ed informatica, ecocompatibilità e sicurezza sul lavoro, sotto forma di una riduzione, di pari importo, del prezzo di vendita praticato dal cedente all'atto dell'acquisto dei beni rientranti nelle categorie interessate, con diritto al rimborso della riduzione medesima;

Ritenuto di avvalersi di organismi esterni alla pubblica amministrazione, anche in relazione a rapporti convenzionali eventualmente già in corso con lo Stato italiano ovvero con nuove convenzioni in relazione alla esperienza tecnologica ed informatica da assicurare nell'attività richiesta per le specificità del servizio a fronte delle esigenze di diffusa operatività sul territorio, nonché alla disponibilità di tecnologie e mezzi per conseguire in maniera ottimale e con immediata operatività lo scopo prefissato dal legislatore secondo le modalità stabilite dal presente decreto;

Decreta:

**Art. 1**

## *Finalizzazioni del fondo*

1. Le risorse del fondo di cui all'art. 4, comma 1, del decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, di seguito denominato «fondo», sono erogate mediante contributi finalizzati agli interventi di seguito indicati, nei limiti massimi complessivi di spesa stabiliti:

60 milioni di euro per i contributi per la sostituzione dei mobili per cucina in uso con cucine componibili ed elettrodomestici da incasso ad alta efficienza, nel rispetto dei requisiti e delle modalità di cui all'art. 2 comma 1, lettera a);

50 milioni di euro per i contributi per la sostituzione di lavastoviglie, forni elettrici, piani cottura, cucine di libera installazione, cappe, scaldacqua elettrici, in conformità ai requisiti ed alle modalità di cui all'art. 2 comma 1, rispettivamente dalla lettera b) alla lettera g);

12 milioni di euro per i contributi per l'acquisto di motocicli, nel rispetto dei requisiti e delle modalità di cui all'art. 2 comma 1, lettera h);

20 milioni di euro per i contributi per la sostituzione di motori fuoribordo e per l'acquisto di stampi per la laminazione sottovuoto degli scafi da diporto dotati di flangia perimetrale, in conformità ai requisiti ed alle modalità di cui all'art. 2 comma 1, rispettivamente dalla lettera i) alla lettera j);

8 milioni di euro per i contributi per l'acquisto di rimorchi, nel rispetto dei requisiti e delle modalità di cui all'art. 2 comma 1, la lettera k);

20 milioni di euro per i contributi per l'acquisto di macchine agricole e movimento terra, nel rispetto dei requisiti e delle modalità di cui all'art. 2 comma 1, la lettera l);

40 milioni di euro per i contributi per l'acquisto di gru a torre per l'edilizia, nel rispetto dei requisiti e delle modalità di cui all'art. 2 comma 1, lettera m);

10 milioni di euro per i contributi per l'acquisto e l'installazione di variatori di velocità (inverter), per l'acquisto di motori ad alta efficienza (IE2), per l'acquisto di UPS (gruppi statici di continuità) ad alta efficienza e per l'acquisto di batterie di condensatori che contribuiscano alla riduzione delle perdite di energia elettrica sulle reti media e bassa tensione, in conformità ai requisiti ed alle modalità di cui all'art. 2 comma 1, rispettivamente dalla lettera n) alla lettera q);

20 milioni di euro per i contributi per una nuova attivazione di banda larga, nel rispetto dei requisiti e delle modalità di cui all'art. 2 comma 1, lettera r);

60 milioni di euro per i contributi per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica, nel rispetto dei requisiti e delle modalità di cui all'art. 2 comma 1, lettera s), ed all'art. 3.

2. Con decreti del Ministro dello sviluppo economico, possono disporsi anche variazioni compensative dei limiti di cui al predetto comma 1 in relazione alle disponibilità di risorse per effetto degli andamenti delle erogazioni.

## **Art. 2**

### *Contributi unitari*

1. In relazione a quanto previsto dall'art. 1 e fatto salvo quanto specificamente previsto per i contributi all'acquirente di immobili ad alta

efficienza energetica dall'art. 3, le risorse del fondo sono erogate mediante contributi, nelle percentuali di costo di seguito indicate, sotto forma di riduzione del prezzo di vendita praticato dal cedente all'atto dell'acquisto dei seguenti beni, al netto dei costi di gestione:

a) per il 10% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 1000 euro, per la sostituzione dei mobili per cucina in uso con nuove cucine componibili ed elettrodomestici da incasso ad alta efficienza aventi le seguenti caratteristiche:

a.1) i nuovi mobili per cucina siano accompagnati dalla «scheda prodotto» secondo quanto previsto dalla legge n. 126, del 10 aprile 1991 e decreto ministeriale 101 dell'8 febbraio 1997 e circolare del 3 agosto 2004, n. 1 del Ministero delle attività produttive - «indicazioni per la compilazione e la distribuzione della scheda identificativa dei prodotti in legno e del settore legno - arredo» Gazzetta Ufficiale n. 187 dell'11 agosto 2005;

a.2) i nuovi mobili per cucina rispettino quanto stabilito dal decreto del Ministero del lavoro della salute e delle politiche sociali del 10 ottobre 2008 - «disposizioni atte a regolamentare l'emissione di aldeide formica da pannelli a base di legno e manufatti con essi realizzati in ambienti di vita e soggiorno» - Gazzetta Ufficiale n. 288 del 10 dicembre 2008;

a.3) la nuova cucina componibile sia corredata di almeno due dei seguenti elettrodomestici di classe energetica ad alta efficienza e più specificamente: frigorifero/congelatore in classe A+ e A++, forno in classe A, piano di cottura a gas (se inserito) con dispositivo di sorveglianza fiamma, lavastoviglie (se inserita) non inferiore alla classe A/A/A (A di efficienza energetica, A di efficienza di lavaggio, A di efficienza di asciugatura);

a.4) la nuova cucina componibile sia già predisposta per la raccolta differenziata con la dotazione di contenitori appositi;

a.5) il produttore attesti tramite autocertificazione o dichiarazione l'ottemperanza dei requisiti di cui ai punti a.1), a.2), a.3) ed a.4);

a.6) il venditore dichiari, tramite autocertificazione, che l'acquisto è avvenuto in sostituzione di una cucina in uso;

a.7) per gli elettrodomestici che non rientrassero nelle classi energetiche ad alta efficienza specificate al punto a.3), il rispettivo prezzo di acquisto non concorre a formare il valore in base al quale viene calcolato il contributo;

b) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 130 euro, per la sostituzione di lavastoviglie con analoghi apparecchi di classe energetica, capacità di lavaggio, efficienza di asciugatura non inferiore alla classe A (A/A/A);

c) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 80 euro, per la sostituzione di forni elettrici con analoghi apparecchi di classe energetica non inferiore alla classe A;

d) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 80 euro, per la sostituzione di piani cottura con analoghi apparecchi dotati di dispositivo di sorveglianza di fiamma (FSD);

e) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 100 euro, per la sostituzione di cucine di libera installazione con analoghe cucine di libera installazione dotate di forno elettrico di classe A e piano cottura dotato di valvola di sicurezza gas (FSD);

f) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 500 euro, per la sostituzione di cappe con analoghe cappe climatizzate;

g) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 400 euro, per la sostituzione di scaldacqua elettrici con installazione di pompe di calore ad alta efficienza con  $COP \geq 2,5$  secondo la norma EN 255-3 dedicate alla sola produzione di acqua calda sanitaria;

h) per il 10% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 750 euro, per l'acquisto di un motociclo fino a 400 cc di cilindrata ovvero con potenza non superiore a 70 kW nuovo di categoria «euro 3» con contestuale rottamazione di un motociclo o di un ciclomotore di categoria «euro 0» o «euro 1», realizzata attraverso la demolizione con le modalità indicate al comma 233 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296; nel caso di acquisto di motocicli, dotati di alimentazione elettrica, doppia o esclusiva, l'incentivo è del 20% sino a un massimo di 1500€;

i) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 1000 euro, per la sostituzione di motori fuoribordo di vecchia generazione con motori a basso impatto ambientale conformi alla direttiva 2003/44/CE fino alla potenza di 75kW compresa;

j) per il 50% del prezzo di acquisto e sino ad un massimo di 200.000 euro per azienda, per l'acquisto di stampi per la laminazione sottovuoto degli scafi da diporto dotati di flangia perimetrale;

k) contributo pari a 1500 euro, per l'acquisto di un nuovo rimorchio a timone o ad assi centrali, categoria O4 di cui all'allegato II della direttiva quadro 2007/46/CE e contestuale radiazione di un rimorchio con più di 15 anni di età, non dotato di dispositivo di frenata «ABS», a condizione che il nuovo rimorchio sia dotato di dispositivo di frenata «ABS»; il contributo è aumentato ad euro 2000 se il nuovo rimorchio è dotato, in aggiunta al dispositivo di frenata «ABS», di sistemi di controllo elettronico della stabilità; contributo pari a 3000 euro, per l'acquisto di un nuovo semirimorchio di categoria O4 di cui all'allegato II della direttiva quadro 2007/46/CE e contestuale radiazione di un semirimorchio con più di 15 anni di età, non dotato di dispositivo di frenata «ABS», a condizione che il nuovo semirimorchio sia dotato di dispositivo di frenata «ABS»; il contributo è aumentato ad euro 4000 se il nuovo semirimorchio è dotato, in aggiunta al dispositivo di frenata «ABS», di sistemi di controllo elettronico della stabilità;

l) per il 10% del costo di listino, a condizione che il concessionario o il venditore pratichi uno sconto di pari misura sul prezzo di listino, per l'acquisto di macchine agricole e movimento terra, comprese quelle operatrici, a motore rispondenti alla categoria «Fase IIIA», di cui agli articoli 57 e 58 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni: attrezzature agricole portate, semiportate, attrezzature fisse, in sostituzione di macchine o attrezzature agricole e movimento terra di fabbricazione anteriore al 31 dicembre 1999 della stessa categoria di quelle sostituite; le macchine dovranno essere esclusivamente della stessa tipologia e con potenza non superiore del 50% all'originale rottamato; entro quindici giorni dalla data di consegna del nuovo macchinario, il destinatario del contributo ha l'obbligo di demolire il macchinario sostituito e di provvedere alla sua cancellazione legale per demolizione, fornendo idoneo certificato di rottamazione al concessionario o

venditore che avrà cura di trasmetterne copia all'ente erogatore, a pena di decadenza dal contributo; nel caso in cui le macchine o attrezzature non siano iscritte in pubblici registri fa fede la documentazione fiscale del mezzo rottamato o, in mancanza, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del beneficiario del contributo, attestanti l'avvenuta demolizione;

m) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 30.000 euro, per l'acquisto di gru a torre per l'edilizia, previa rottamazione, documentata attraverso il certificato di rottamazione, di gru a torre per l'edilizia messe in esercizio anteriormente al 1° gennaio 1985;

n) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 40 euro, per l'acquisto e l'installazione di variatori di velocità (inverter) su impianti con potenza elettrica compresa tra 0,75 e 7,5 kW;

o) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 50 euro, per l'acquisto di motori ad alta efficienza (IE2) di potenza compresa tra 1 e 5 kw;

p) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 100 euro, per l'acquisto di UPS (gruppi statici di continuità) ad alta efficienza di potenza fino a 10 kVA;

q) per il 20% del costo e nel limite massimo di singolo contributo pari a 200 euro, per l'acquisto di batterie di condensatori che contribuiscano alla riduzione delle perdite di energia elettrica sulle reti media e bassa tensione;

r) contributo di 50 euro a favore di persone fisiche con età compresa tra diciotto e trenta anni per una nuova attivazione di banda larga;

s) contributo pari a 83 euro per metro quadrato di superficie utile e nel limite massimo di 5000 euro, per l'acquisto di immobili di nuova costruzione, come prima abitazione della famiglia, con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 30% rispetto ai valori di cui all'allegato C, n. 1, della Tabella 1.3 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, e contributo pari a 116 euro per metro quadrato di superficie utile e nel limite massimo di 7000 euro, per l'acquisto di immobile con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 50% rispetto ai valori di cui all'allegato C, n. 1, della Tabella 1.3 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni; il raggiungimento delle prestazioni energetiche di cui al precedente comma deve essere certificato sulla base delle procedure fissate dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, da un soggetto accreditato.

2. I contributi di cui al comma 1 sono corrisposti per operazioni di vendita stipulate non anteriormente alla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del presente decreto e comunque non oltre il 31 dicembre 2010.

3. Per i beni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), k), l), m), del comma 1, il contributo è corrisposto per operazioni di vendita in sostituzione di corrispondenti beni, con documentazione a carico del venditore sulla relativa dismissione secondo le vigenti disposizioni.

4. I contributi di cui al presente articolo sono concessi nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CE n. 1998/2006 relativo all'applicazione degli articoli 87 e 88 del Trattato CE agli aiuti di importanza minore «*de minimis*» (in Gazzetta Ufficiale L.379 del 28 dicembre 2006).

5. I contributi previsti dal presente decreto non sono cumulabili con altri

benefici previsti sul medesimo bene dalle vigenti disposizioni, fatta eccezione per le agevolazioni di cui al comma 1, lettera s).

### **Art. 3**

#### *Acquisto di immobili di nuova costruzione ad alta efficienza energetica*

1. In caso di acquisto di immobili di nuova costruzione ad alta efficienza energetica di cui alla lettera s) del comma 1 dell'art. 2, per i quali il preliminare di compravendita sia stato stipulato, con atto di data certa successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto, la concessione del contributo all'acquirente è subordinata alla sussistenza dell'attestato di certificazione energetica sulla base delle procedure fissate dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, rilasciato da un soggetto accreditato, senza oneri a carico del fondo. A tal fine, entro venti giorni precedenti la stipula del contratto definitivo di compravendita, il venditore, in possesso della predetta documentazione, cura la prenotazione della misura nei confronti del soggetto di cui all'art. 4. La stessa viene confermata in sede di stipula del contratto di compravendita, al quale, ai soli fini dell'ottenimento dei contributi, deve essere allegato l'attestato di certificazione energetica. Entro quarantacinque giorni dalla stipula l'acquirente trasmette al predetto soggetto copia autentica dell'atto munita degli estremi della registrazione.

### **Art. 4**

#### *Modalità di gestione delle risorse*

1. Per l'erogazione dei contributi di cui all'art. 2 e per quanto previsto dall'art. 3, il Ministero dello sviluppo economico, sentito il Ministero dell'economia e delle finanze per i profili finanziari, si avvale della collaborazione di organismi esterni alla pubblica amministrazione, dotati di esperienza tecnologica ed informatica tale da assicurare per le specificità del servizio richiesto una diffusa operatività sul territorio, mediante strumenti convenzionali, non esclusi quelli eventualmente già in atto con lo Stato italiano, con i quali sono regolati i reciproci rapporti nell'ambito della gestione dei contributi e le relative modalità attuative.

2. I fondi necessari per l'erogazione dei contributi vengono trasferiti da parte del Ministero dello sviluppo economico all'organismo di cui al comma 1 in relazione alla effettiva erogazione dei contributi per le agevolazioni regolate dal presente decreto.

3. Il Ministero dello sviluppo economico pubblica su apposito sito Internet una pagina informativa, contenente l'aggiornamento periodico sulle disponibilità residue e con l'avviso di esaurimento del fondo.

### **Art. 5**

#### *Revoca del contributo*

1. In caso di assenza di uno o più requisiti per la erogazione dei contributi, ovvero di documentazione incompleta o irregolare ovvero di mancato rispetto

di quanto previsto dall'art. 2, comma 5, per fatti non sanabili comunque imputabili ai soggetti delle operazioni di vendita, il Ministero dello sviluppo economico procede alla revoca dei contributi ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 123.

### **Art. 6**

#### *Entrata in vigore*

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

### **“Decreto incentivi”. Un adeguamento nelle istruzioni ministeriali CNN del 15.4.2010**

Nelle istruzioni ministeriali pubblicate il 7 aprile (vedi in *CNN Notizie* del 7 aprile 2010) per l'applicazione dell'incentivo all'acquisto dei beni immobili, era indicato che il prezzo da corrispondere è quello intero, salvo che terminato l'iter amministrativo con la spedizione di una copia autentica dell'atto definitivo entro **“90 giorni”** dalla stipulazione di esso da parte dell'acquirente, il contributo venga a questi corrisposto.

Occorre segnalare che rispetto alla versione delle Istruzioni sul decreto incentivi apparse sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico in data 7 aprile vi è stata una successiva modifica del termine in cui l'acquirente deve trasmettere i documenti alle Poste: ora il termine è stato ridotto a **“45 giorni”** in coerenza con quanto previsto dal testo del decreto legge 25 marzo 2010, entrato in vigore il 6 aprile dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 79 del giorno stesso (vedi in *CNN Notizie* del 7 aprile 2010). In tal senso è stata modificata anche la Segnalazione Novità in *CNN Notizie* del 12 aprile u.s.

Per saperne di più e per le risposte alle domande più frequenti di venditori e consumatori consultare:

<http://incentivi2010.sviluppoeconomico.gov.it>

*Serena Metallo*

----- Original Message -----

**From:** [Mastelli dr. Mario](#)

**To:** [sigillo@notariato.net](mailto:sigillo@notariato.net)

**Sent:** Monday, October 25, 2010 10:26 AM

**Subject:** LEGGE DECRETO INCENTIVI

Chiedo a qualche collega

se ha già stipulato contratto preliminare e atto di compravendita con immobili in classe "A" o "B" riguardante il decreto legge n. 40/2010.

Inoltre il decreto dovrebbe essere stato convertito in legge entro la fine di maggio, ma al riguardo non trovo nulla in merito. Qualcuno mi può dare qualche riferimento in merito.

grazie

Notaio Mastelli Mario