

Ordine degli Ingegneri  
della Provincia  
di Roma

# VALUTAZIONE E CERTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

SEMINARIO TECNICO  
RELATORE: ING. ALESSANDRO SALES

# INDICE DEGLI ARGOMENTI:

- SEZIONE 1:

- Il condono edilizio;
- Titoli abilitativi in sanatoria secondo il D.P.R. 380/01;
- Il certificato di Agibilità.

- SEZIONE 2:

- L'Attestato di Prestazione Energetica.

# SEZIONE 1

Alcuni concetti preliminari, Condono Edilizio, Titoli abilitativi in sanatoria secondo il D.P.R. 380/01, il certificato di Agibilità.

# Alcuni concetti preliminari

- Oblazione: nel diritto è una causa di estinzione del reato consistente nel pagamento volontario di una somma di denaro, il quale estingue per ogni effetto di diritto il reato e non consegue alcuna iscrizione nel certificato del casellario giudiziale dell'indagato/imputato;
- Concessione edilizia: prevista ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10, era rilasciata da parte dell'sindaco, in seguito alla legge 15 maggio 1997, n. 127 il potere di rilasciare autorizzazioni e concessioni è passato a quella dei funzionari comunali con qualifica dirigenziale; prima era definita «Licenza edilizia», ora «Permesso di Costruire»;
- Agibilità: la certificazione dell'agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

# Alcuni concetti preliminari

- I tributi si dividono in:
- Imposte, prelievi di ricchezza per far fronte a fini di interesse generale: finanziamento della spesa pubblica destinata a servizi indivisibili fra i cittadini come, la difesa dello Stato, la giustizia, l'ordine pubblico;
- Tasse, ovvero prelievi operati nei confronti di chi richiede ed ottiene un pubblico servizio divisibile, ad esempio l'istruzione (tassa universitaria) o la partecipazione ad un concorso (tassa concorsi posti a ruolo);
- Contributi, prelievi coattivi di ricchezza effettuati nei confronti di coloro che traggono un beneficio individuale da opere o servizi di rilevanza generale. Similmente alla tassa, il contributo ha la funzione di far gravare una parte del costo del servizio o dell'opera su coloro che se ne avvantaggiano in modo particolare;
- Contributo per il rilascio del permesso di costruire: commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione (ex art. 16 del D.P.R. 380/01, ex L. 10/77 «Bucalossi»).

# Alcuni concetti preliminari

- Esempi di interventi edilizi riguardanti le strutture portanti degli edifici:
- Nuove costruzioni;
- Sopraelevazioni di costruzioni esistenti;
- Demolizione anche parziale di muri portanti;
- Realizzazione di tettoie;
- Apertura porte in muri portanti;
- Apertura fori nei solai;
- Muri aventi funzione di sostegno del terreno;
- Ecc.

# Il condono edilizio

Excursus normativo

Iter amministrativo

Ripercussioni sulla commerciabilità degli immobili

# Cronologia delle leggi in materia di condono

- Legge 28 febbraio 1985, n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni amministrative e penali;
- Legge 23 dicembre 1994, n. 724 - Misure di razionalizzazione delle finanze pubbliche;
- Legge 24 novembre 2003, n. 326 - Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici.



# L. 47/85 - Art. 31. Sanatoria delle opere abusive.

- Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 ed eseguite:
  - a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;
  - b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.
- 2. Ai fini delle disposizioni del comma precedente, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

# L. 47/85 - art. 32. Opere costruite su aree sottoposte a vincolo

- [...]il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.
- qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, esso si intende reso in senso favorevole.
- Ex legge n. 326 del 2003: «Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto»

# L. 47/85 - Art. 33. Opere non suscettibili di sanatoria.

- Le opere di cui all'articolo 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:
  - a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;
  - b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;
  - c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;
  - d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.

# L. 47/85 - Art. 35. Procedimento per la sanatoria.

- La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria deve essere presentata al comune interessato entro il termine perentorio del 30 novembre 1985;
- La domanda è corredata dalla prova dell'eseguito versamento dell'oblazione, nella misura dovuta secondo l'allegata tabella, ovvero di una somma pari ad un terzo dell'oblazione, quale prima rata.

# Alla domanda dovevano essere allegati:

- a) una descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria;
- b) una apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi;
- quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, devono altresì essere presentati, [...], una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite.

# Casi di non idoneità statica delle costruzioni

- Nei casi di non idoneità statica delle costruzioni esistenti in zone non dichiarate sismiche deve altresì essere presentato al comune un progetto di completo adeguamento redatto da un professionista abilitato ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64, da realizzare entro tre anni dalla data di presentazione della domanda di concessione in sanatoria. In tal caso la certificazione di cui alla lettera b) del terzo comma deve essere presentata al comune entro trenta giorni dalla data dell'ultimazione dell'intervento di adeguamento;
- Nei casi di costruzioni di cui all'articolo 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, deve essere effettuato il deposito del progetto di completo adeguamento nei termini e nei modi prescritti dagli articoli 4 e 7 della legge medesima. Il certificato di idoneità statica è depositato negli stessi termini quando non occorra procedere all'adeguamento; negli altri casi, nel termine di cui al comma precedente;

# Casi di non idoneità statica delle costruzioni

- Per le costruzioni eseguite nei comuni dichiarati sismici dopo la realizzazione delle costruzioni stesse si applicano le disposizioni di cui al precedente comma e per esse non si tiene conto delle disposizioni in materia, ai sensi dell'art. 2 del D.L. 20 novembre 1985, n. 656, convertito dalla L. 24 dicembre 1985, n. 780 . Per le costruzioni eseguite nelle zone sottoposte a vincolo sismico prima della realizzazione delle costruzioni stesse, nel progetto di adeguamento, da redigersi in caso di inidoneità sismica delle strutture e da presentarsi al comune prima dell'inizio dei lavori, si deve tener conto, qualunque sia la loro volumetria, del grado di sismicità della zona su cui esse sorgono, tenendo presenti le disposizioni emanate con il decreto di cui al quarto comma.

# Agibilità delle opere condonate

- A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.



## art. 37. Contributo di concessione

- Il versamento dell'oblazione non esime i soggetti di cui all'art. 31, primo e terzo comma, alla corresponsione al comune, ai fini del rilascio della concessione, del contributo previsto dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ove dovuto.

# art. 38. Effetti della oblazione e della concessione in sanatoria

- 1. La presentazione entro il termine perentorio della domanda di cui all'articolo 31, accompagnata dalla attestazione del versamento della somma di cui al primo comma dell'articolo 35, sospende il procedimento penale e quello per le sanzioni amministrative.
- 2. L'oblazione interamente corrisposta estingue i reati di cui [ reati in materia edilizia, ndr]. Essa estingue altresì i reati di cui all'articolo 20 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, nonché i procedimenti di esecuzione delle sanzioni amministrative. Qualora l'immobile appartenga a più proprietari, l'oblazione versata da uno di essi estingue il reato anche nei confronti degli altri comproprietari.
- 3. Ove nei confronti del richiedente la sanatoria sia intervenuta sentenza definitiva di condanna per i reati previsti dal comma precedente, viene fatta annotazione della oblazione nel casellario giudiziale. In tale caso non si tiene conto della condanna ai fini dell'applicazione della recidiva e del beneficio della sospensione condizionale della pena.
- 4. Concessa la sanatoria, non si applicano le sanzioni amministrative, ivi comprese le pene pecuniarie e le sovrattasse previste per le violazioni delle disposizioni in materia di imposte sui redditi relativamente ai fabbricati abusivamente eseguiti, sempre che le somme dovute a titolo di oblazione siano state corrisposte per intero. Copia del provvedimento di sanatoria viene trasmessa dal sindaco al competente ufficio distrettuale delle imposte dirette.

## art. 39. Effetti del diniego di sanatoria

- 1. L'effettuazione dell'oblazione, qualora le opere non possano conseguire la sanatoria, estingue i reati contravvenzionali, di cui all'articolo 38. Le sanzioni amministrative consistenti nel pagamento di una somma di danaro sono ridotte in misura corrispondente all'oblazione versata se l'interessato dichiara di rinunciare al rimborso.

# art. 17. Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici.

- Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'articolo 13.
- Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza della concessione al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

# Legge 23 dicembre 1994, n. 724

## Misure di razionalizzazione delle finanza pubblica

- 1. Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria.
- 2. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere edilizie che creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime, a meno che queste ultime non siano conformi e compatibili sia con lo strumento urbanistico approvato che con quello adottato, e che siano state realizzate su parti comuni.
- 4. La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria, con la prova del pagamento dell'oblazione, deve essere presentata al comune competente, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

L. 24/11/2003, n. 326

Conversione in legge del D.L. 30/09/2003, n. 269

- ART. 32 COMMA 25
- Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

# Sanatoria ex D.P.R. 380/01

## Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Come sanare gli abusi con la vigente normativa

# Cosa è possibile sanare?

- Si può sanare qualunque abuso? No.
- Cosa si può sanare allora? E' possibile sanare solo ciò che lo Stato avrebbe comunque permesso di realizzare presentando la relativa pratica al comune prima dell'inizio dei lavori.
- Cosa significa esattamente? Se ci si è dimenticati di presentare la domanda di permesso di costruire, la SCIA o la CILA prima dell'inizio dei lavori, possiamo ravvederci e presentare le pratiche successivamente, ovviamente pagando una sanzione.
- **QUINDI NON SONO SANABILI OPERE REALIZZATE IN CONTRASTO CON IL PIANO REGOLATORE, IL REGOLAMENTO EDILIZIO, I VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC...**



# Sanatoria ex D.P.R. 380/01

- Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata
- Art. 36 (L) - Accertamento di conformità
- Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità
- Art. 98 (L) - Procedimento penale [per interventi riguardanti le strutture portanti, ndr]

# Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

- 1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente;
- 2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio;
- 5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

# Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

- 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, [...] fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.
- 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

# Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

- 1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
- 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

# D.P.R. 380/01 - Sezione III - Repressione delle violazioni

- Art. 93 (R) - Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche
- Nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 [ovvero ormai tutto il territorio nazionale], chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della regione;
- Art. 96 (L) - Accertamento delle violazioni
- I funzionari, gli ufficiali ed agenti indicati all'articolo 103, appena accertato un fatto costituente violazione delle presenti norme, compilano processo verbale trasmettendolo immediatamente al competente ufficio tecnico della regione;
- Il dirigente dell'ufficio tecnico regionale, previ, occorrendo, ulteriori accertamenti di carattere tecnico, trasmette il processo verbale all'Autorità giudiziaria competente con le sue deduzioni.

# D.P.R. 380/01 - Sezione III - Repressione delle violazioni

- Art. 98 (L) - Procedimento penale
- 1. Se nel corso del procedimento penale il pubblico ministero ravvisa la necessità di ulteriori accertamenti tecnici, nomina uno o più consulenti, scegliendoli fra i componenti del Consiglio superiore dei lavori pubblici o tra tecnici laureati appartenenti ai ruoli del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti o di altre amministrazioni statali.
- 2. Deve essere in ogni caso citato per il dibattimento il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, il quale può delegare un funzionario dipendente che sia al corrente dei fatti.
- 3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.

# L.R. LAZIO N. 15/2008

## Art. 22 (Accertamento di conformità)

- 2. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:
  - a) nel caso previsto dall'articolo 15, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione;
  - b) nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione.
- 4. Sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il comune si pronuncia entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

# L'agibilità degli immobili

ex art. 24 del D.P.R. 380/01, già «Abitabilità» nelle precedenti normative



# L'agibilità ex art. 24 del D.P.R. 380/01

- 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
- 3. La mancata presentazione della segnalazione, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
- **6. L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione**

# L'agibilità ex art. 24 del D.P.R. 380/01

- 2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, [...] presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
  
- 4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
  - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
  - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

# Requisiti per l'ottenimento dell'agibilità:

- Conformità ai titoli edilizi;
- Collaudo statico;
- Accatastamento;
- Attribuzione numeri civici;
- Imbocco in fogna;
- Conformità impianti;
- Abbattimento barriere architettoniche (quando necessario);
- Certificato prevenzione incendi (quando necessario);
- Documentazione relativa al risparmio energetico (quando necessario).

# SEZIONE 2

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA ex Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.  
192

# D.Lgs. 192/05 Art. 6 - Quando va redatto l'APE

- 1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, l'attestato di prestazione energetica degli edifici è rilasciato per edifici o le unità immobiliari costruite, vendute o locatate ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6 [edifici pubblici superiori ai 250mq, ndr];
- Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità.

# Per quali immobili non va redatto l'APE

## Appendice A – D.M. 26/06/2015

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; l'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;

# Appendice A – D.M. 26/06/2015

- e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:
  - - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
  - - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).

# Validità temporale dell'APE

- L' APE ha in genere una validità massima di 10 anni;
- va rinnovato l'APE in caso di ristrutturazione di edifici, negozi, appartamenti ed in generale unità immobiliari dove sono stati modificati gli impianti, gli involucri (murature e/o infissi), in caso di ampliamenti, in caso di modifiche di prospetti e della volumetria;
- La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio;
- Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.
- A tali fini, i libretti di impianto sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.



# Il libretto di impianto

DD. CATASTO: ABCD0123

ALLEGATO I (Art. 1)

## 1. SCHEDA IDENTIFICATIVA DELL'IMPIANTO

### 1.1 TIPOLOGIA INTERVENTO

in data 3 giugno 2014

Nuova installazione  Ristrutturazione  Sostituzione del generatore  Compilazione libretto impianto esistente

### 1.2 UBICAZIONE E DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO

Indirizzo Via Manzoni N. 1 Palazzo [ ] Scala [ ] Interno [ ]  
Comune Comune Italiano Provincia IT [ ]

Singola unità immobiliare Categoria:  E.1  E.2  E.3  E.4  E.5  E.6  E.7  E.8

Volume lordo riscaldato: 420 (m<sup>3</sup>)

Volume lordo raffrescato: 220 (m<sup>3</sup>)

### 1.3 IMPIANTO TERMICO DESTINATO A SODDISFARE I SEGUENTI SERVIZI

Produzione di acqua calda sanitaria (acs) Potenza utile 24 (kW)

# Rapporto controllo efficienza energetica

ALLEGATO II (Art. 2)

## RAPPORTO DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA TIPO 1 (gruppi termici)

Pagina (1) : ..... di .....

### A. DATI IDENTIFICATIVI

codice catasto .....  
**Impianto:** di Potenza termica nominale totale max ..... (kW) sito nel Comune ..... Prov. ....

Indirizzo ..... N. .... Palazzo ..... Scala ..... Interno .....

**Responsabile dell'impianto**(2): Cognome ..... Nome ..... C.F. ....

Ragione Sociale ..... P.IVA .....

Indirizzo (3) ..... N. .... Comune ..... Prov. ....

Titolo di responsabilità:  Proprietario  Occupante  Amministratore Condominio  Terzo Responsabile

**Impresa manuttrice**(4): Ragione Sociale ..... P.IVA .....

Indirizzo ..... N. .... Comune ..... Prov. ....

### B. DOCUMENTAZIONE TECNICA A CORREDO

Dichiarazione di Conformità presente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Libretti uso/manutenzione generatore presenti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Libretto impianto presente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Libretto compilato in tutte le sue parti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### C. TRATTAMENTO DELL'ACQUA

Durezza totale dell'acqua: ..... (\*fr) Trattamento in riscaldamento:  Non richiesto  Assente  Filtrazione  Addolcimento  Condiz. chimico  
 Trattamento in ACS:  Non richiesto  Assente  Filtrazione  Addolcimento  Condiz. chimico

### D. CONTROLLO DELL'IMPIANTO

Per installazione interna: in locale idoneo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Canale da fumo o condotti di scarico idonei (esame visivo)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Per installazione esterna: generatori idonei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sistema di regolazione temperatura ambiente funzionante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aperture ventilazione/aerazione libere da ostruzioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assenza di perdite di combustibile liquido (5)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adeguate dimensioni aperture di ventilazione/aerazione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Idonea tenuta dell'impianto interno e raccordi con il generatore (6)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### E. CONTROLLO E VERIFICA ENERGETICA DEL GRUPPO TERMICO GT..... Data installazione .....

Fabbricante .....  Gruppo termico singolo  Gruppo termico modulare

Modello .....  Tubo / nastro radiante  Generatore d'aria calda

Matricola ..... Pot.term. nominale max al focolare ..... (kW) Pot.term. nominale utile ..... (kW)

<input type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Produzione ACS (7)	Dispositivi di comando e regolazione funzionanti correttamente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Combustibile: <input type="checkbox"/> GPL <input type="checkbox"/> Gas naturale	Dispositivi di sicurezza non manomessi e/o cortocircuitati	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Gasolio <input type="checkbox"/> Altro .....	Valvola di sicurezza alla sovrappressione a scarico libero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modalità di evacuazione fumi: <input type="checkbox"/> Naturale <input type="checkbox"/> Forzata	Controllato e pulito lo scambiatore lato fumi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Depressione nel canale da fumo ..... (Pa) (8)	Presenza riflusso dei prodotti della combustione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Risultati controllo, secondo UNI 10389-1, conformi alla legge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Temperatura Fumi	Temp. Aria comburente	O2	CO2	Bacharach	CO corretto	Rendimento (9) di combustione	Rendimento (9) minimo di legge	Modulo termico
..... °C	..... °C	..... %	..... %	..... /..... /.....	..... (ppm)	..... %	..... %	

# Quando deve essere compilato il libretto di impianto?

- Il libretto di impianto si compila e si aggiorna in presenza di impianti e/o apparecchi di riscaldamento e/o condizionamento, al servizio di edifici.
- Per ogni sistema edificio/impianto, di norma, va compilato un solo libretto di impianto. Solo nel caso di impianti centralizzati nei quali l'impianto di climatizzazione invernale è distinto dall'impianto di climatizzazione estiva è possibile compilare due diversi libretti di impianto.
- Nel caso in cui uno dei servizi sia centralizzato (riscaldamento o raffrescamento) e all'altro si provveda in modo autonomo, vanno anche compilati i libretti degli impianti autonomi.

# Quali unità immobiliari sono escluse dall'obbligo di libretto di impianto?

- Le unità immobiliari riscaldate esclusivamente con stufe, caminetti o apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante se la potenza termica del focolare complessiva non supera i 5 kW, e in assenza di altri impianti o apparecchi di condizionamento di qualsiasi potenza;
- Le unità immobiliari riscaldate e/o raffrescate con apparecchi mobili;
- Le unità immobiliari o parti di esse destinate ad ospitare macchine, sostanze, derrate alimentari, piante, animali che necessitano di temperature controllate, con presenza solo temporanea di operatori;
- Le singole unità immobiliari ad uso abitativo o assimilate, riscaldate e/o raffrescate da impianti centralizzati, in cui siano presenti solo apparecchi per la produzione di acqua calda sanitaria (scaldacqua, scaldabagni, boiler) ed eventuali pannelli solari termici ad essi collegati. [il libretto sarà quello dell'impianto centralizzato, ndr]

PERIODICITÀ DEI CONTROLLI DI EFFICIENZA ENERGETICA SU IMPIANTI  
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE DI POTENZA TERMICA UTILE MAGGIORI DI 10 kW E  
SU IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA DI POTENZA TERMICA UTILE NOMINALE  
MAGGIORE DI 12 kW

Tipologia impianto	Alimentazione	Potenza termica <sup>(1)</sup> [kW]	Cadenza controlli di efficienza energetica (anni)	Rapporto di controllo di efficienza energetica <sup>(2)</sup>
Impianti con generatore di calore a fiamma	Generatori alimentati a combustibile liquido o solido	$10 < P < 100$	2	Rapporto tipo 1
		$P \geq 100$	1	
	Generatori alimentati a gas, metano o GPL	$10 < P < 100$	4	Rapporto tipo 1
		$P \geq 100$	2	
Impianti con macchine frigorifere/pompe di calore	Macchine frigorifere e/o pompe di calore a compressione di vapore ad azionamento elettrico e macchine frigorifere e/o pompe di calore ad assorbimento a fiamma diretta	$12 < P < 100$	4	Rapporto tipo 2
		$P \geq 100$	2	
	Pompe di calore a compressione di vapore azionate da motore endotermico	$P \geq 12$	4	Rapporto tipo 2
	Pompe di calore ad assorbimento alimentate con energia termica	$P \geq 12$	2	Rapporto tipo 2
Impianti alimentati da teleriscaldamento	Sottostazione di scambio termico da rete ad utenza	$P > 10$	4	Rapporto tipo 3
Impianti cogenerativi	Microcogenerazione	$P_{el} < 50$	4	Rapporto tipo 4
	Unità cogenerative	$P_{el} \geq 50$	2	Rapporto tipo 4
P – Potenza termica utile nominale P <sub>el</sub> – Potenza elettrica nominale				

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: xxxxxxxxxxxxxx VALIDO FINO AL: 31/12/2017



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.2 -  
Edificio adibito ad ufficio ed assimilabili

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio: nd

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: \_\_\_\_\_

### Dati identificativi



Regione : Lazio  
Comune : Roma (RM)  
Indirizzo : xxxxxxxx  
Piano : x  
Interno :  
Coordinate GIS : 0.000 ; 0.000

Zona climatica : D  
Anno di costruzione: fine '800 (stima)  
Superficie utile riscaldata: 303.5 m<sup>2</sup>  
Superficie utile raffrescata: 303.5 m<sup>2</sup>  
Volume lordo riscaldato: 1272.7 m<sup>3</sup>  
Volume lordo raffrescato: 1272.7 m<sup>3</sup>

Comune catastale			Roma (RM)				Sezione		Foglio		xxx		Particella		xx	
Subalterni	da	xx	a	xx	da	a		da		a		da	a			
Altri subalterni																

### Servizi energetici presenti







- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



Di seguito si riporta una tabella indicante i servizi da considerare nel calcolo, a seconda della classificazione DPR 412/93.

DESTINAZIONE D'USO						
	CLIM.INVERNALE	PRODUZIONE ACS	VENTILAZIONE	CLIM.ESTIVA	ILLUMINAZIONE	TRASPORTO
<b>RESIDENZIALE</b>						
<b>E.1(1)</b> abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali,	sempre attivo	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	non attivo	non attivo
<b>E.1(2)</b> abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;	sempre attivo	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	non attivo	non attivo
<b>NON RESIDENZIALE</b>						
<b>E.1(1) bis</b> collegi, conventi, case di pena, caserme;	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.1(3)</b> edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.2</b> Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.3</b> Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.4(1)</b> quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.4(2)</b> quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.4(3)</b> quali bar, ristoranti, sale da ballo;	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.5</b> Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.6(1)</b> piscine, saune e assimilabili;	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.6(2)</b> palestre e assimilabili;	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.6(3)</b> servizi di supporto alle attività sportive;	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.7</b> Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente
<b>E.8</b> Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.	sempre attivo	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente	attivo se presente

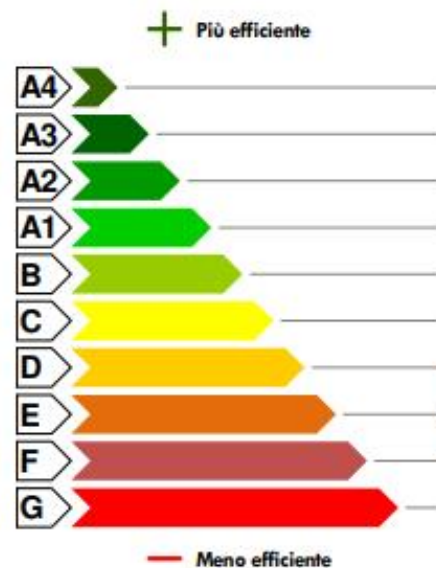
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO

**CLASSE  
ENERGETICA  
E**

EPgl,nren  
**263.8**  
kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**B (106.4)**

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: xxxxxxxxxxxx VALIDO FINO AL: 31/12/2017



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	16'814 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 263.8
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	4'386 Nm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 26.0
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 50.89
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno )	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	No	10	<i>E (240.4 kWh/m<sup>2</sup> anno)</i>	<b>E</b>  240.4 <i>kWh/m<sup>2</sup> anno</i>



**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	xxxxxxx	
Indirizzo	xxxxxx	
E-mail	xxxx	
Telefono	xxxx	
Titolo	xxxxxx	
Ordine/iscrizione	xxxxxxx	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Arch. Andrea Denza - EnUp S.r.l., consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	Si
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 04/01/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_