

Rapporto preliminare

Linee guida per il Fascicolo Immobiliare

Ance Milano, Lodi, Monza e Brianza e Ance Reggio Calabria, con il supporto scientifico del Politecnico di Milano, hanno costituito un Gruppo di Lavoro con la finalità di definire le linee guida per la redazione del fascicolo immobiliare digitale.

I documenti elaborati sono costituiti da quattro parti, di cui le prime tre sono relative al fascicolo del fabbricato per un nuovo edificio e la quarta parte è una guida per la valutazione dello stato di fatto del patrimonio edilizio esistente.

Le linee guida riportate di seguito vogliono essere un contributo alla definizione e all'implementazione di uno strumento con molteplici possibilità d'uso, pensato in maniera da rendere flessibile l'adattamento alle specifiche esigenze dell'operatore.

Hanno partecipato al gruppo di lavoro

Per il Politecnico di Milano Prof. Fulvio Re Cecconi Politecnico di Milano	Per Ance Milano, Lodi, Monza e Brianza Arch. Matteo Cazzaniga Gruppo Giovani Imprenditori Assimpredil Ance	Per Ance Reggio Calabria Geom. Francesco Siclari Presidente ANCE Reggio Calabria
Prof. Mario Claudio Dejaco Politecnico di Milano	Arch. Riccardo Sverzellati Gruppo Giovani Imprenditori Assimpredil Ance	Francesco Berna Presidente ANCE Calabria
Dott. Nicola Moretti Politecnico di Milano	Ing. Francesco Tedone Club dei professionisti Assimpredil Ance	Dott. Antonino Tropea Direttore Ance Reggio Calabria
Dott. Sebastiano Maltese Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana	Dr.ssa Gloria Domenighini Direttore Generale Assimpredil Ance Avv. Andrea Lavorato Vicedirettore Assimpredil Ance Arch. Luca Grassi Area Territorio Tecnologia e Economia Assimpredil Ance Arch. Samanta Ricco Area Territorio Tecnologia e Economia Assimpredil Ance	Arch. Domenico Tripodi consulente Ing. Massimiliano Pappaticò consulente
		Ing. Maria Iati consulente Ing. Alberto Muritano consulente

INDICE DELLE LINEE GUIDA PER IL FASCICOLO IMMOBILIARE

Contenuti e finalità	pag. 4
Parte I – Cruscotto del fabbricato	pag. 7
Parte II – Manuale d’uso	pag. 15
Parte III – Manutenzione del fabbricato	pag. 23
Parte IV a – Valutazione dello stato di fatto del fabbricato	pag. 30
Parte IV b – Valutazione dello stato di fatto dell’unità immobiliare	pag. 44

Fascicolo informativo dell'immobile
Redatto da.....(in qualità di.....) Indirizzo PEC / Posta elettronica Per conto di..... In data:..... Firma..... Il presente fascicolo del fabbricato è stato compilato in occasione dell'intervento di: ☐ nuova costruzione dell'immobile ☐ ristrutturazione integrale dell'immobile
Dichiarazione di presa in consegna
Data Nome e Cognome..... Firma..... (spazio dedicato alla sottoscrizione da parte del soggetto al quale viene consegnato il Fascicolo informativo)

Aggiornamento del fascicolo informativo dell'immobile
Aggiornamento n _____ Aggiornato da _____ (in qualità di _____) Indirizzo _____ PEC / Posta elettronica _____ Per conto di _____ Tipo di intervento eseguito _____ Sezioni aggiornate _____ Ulteriore documentazione allegata: _____ In data: _____ Firma _____
Dichiarazione di presa in consegna dell'aggiornamento
Data _____ Nome e Cognome _____ Firma _____ <i>Dedicato alla sottoscrizione da parte del proprietario/amministratore di condominio/altro al quale viene consegnato il Fascicolo informativo)</i>

NB Il presente campo “Aggiornamento del fascicolo Immobiliare” deve essere duplicato ogni qual volta il fascicolo venga aggiornato/ricompilato, in modo tale da mantenere traccia dei cambiamenti intercorsi sull’edificio e delle responsabilità.

Contenuti e finalità

Il presente documento riproduce i contenuti minimi dello schema tipo di *Fascicolo immobiliare*.

Il modello tipo è stato immaginato per essere redatto e consegnato al termine dei lavori di costruzione di un nuovo edificio ovvero a seguito di un intervento di ristrutturazione edilizia integrale.

Il documento, comprensivo degli allegati, va consegnato agli acquirenti in occasione del contratto definitivo di compravendita, al fine di offrire una piena cognizione della consistenza di ciò che si sta acquistando nonché piena consapevolezza che un immobile necessita, al pari di ogni altro bene materiale, di essere correttamente utilizzato, mantenuto, gestito.

Qualora, invece, l'immobile sia oggetto di un intervento importante di ristrutturazione edilizia il proprietario dell'immobile potrà raccogliere tutte le informazioni relative al fabbricato compresa la descrizione degli interventi effettuati.

Il Fascicolo immobiliare, oltre a fornire una sintesi dei dati identificativi (anagrafici, catastali, edilizi) del fabbricato nel suo complesso, contiene la descrizione di tutti gli elementi, componenti, materiali, impianti ecc. restituendo così all'utente un quadro dettagliato e completo di tutte le parti dell'edificio. La conoscenza delle informazioni e delle caratteristiche costruttive può costituire, quindi, uno strumento da consegnare all'utente (proprietario, conduttore, amministratore di condominio) affinché possa essere conservato, aggiornato nel corso del tempo, ma soprattutto utilizzato come strumento di conoscenza al fine di assicurare anche un corretto uso e gestione di tutte le parti/componenti dell'immobile.

Il Fascicolo immobiliare serve ad offrire ogni più opportuna e completa informazione relativa al bene immobile rendendo il cliente/acquirente consapevole – anche giuridicamente - delle incombenze di propria competenza ritenute necessarie per conservare il bene in buono stato ed evitare che per incuria o cattivo uso possano emergere vizi e difetti dell'opera non dipendenti da carenze progettuali o esecutive.

Si può ipotizzare di richiamare espressamente nel contratto di compravendita o nel contratto di appalto il Fascicolo informativo dell'immobile affinché ne costituisca parte integrante e sostanziale.

Ancorché redatto nell'ottica del rapporto tra acquirente (o promissario acquirente) e venditore (o promittente venditore), il documento può essere utilizzato anche quale allegato al contratto di locazione dell'immobile. In tale ipotesi la consegna del Fascicolo informativo al locatore potrebbe risultare utile in casi di possibili contestazioni da parte dell'affittuario in ordine ad eventuali vizi o difetti dell'immobile.

Il Fascicolo immobiliare vuole quindi rappresentare uno strumento unico e sempre aggiornato dalle molteplici finalità che vanno dalla possibilità di poter accedere facilmente a tutte le informazioni che riguardano il fabbricato e l'unità immobiliare (in occasione, ad esempio, di una successiva compravendita, di dichiarazioni a fini fiscali, di richiesta o presentazione di un titolo abilitativo edilizio ecc.) a tutte le informazioni di tipo progettuale (in questo modo si riduce la necessità di compiere indagini ulteriori che potrebbero comportare aggravii di tempo e di spesa).

Nella redazione del Fascicolo si rinvia alla normativa UNI. In particolare alla norma Uni 10998:2002 "Archivi di gestione immobiliare - Criteri generali di costituzione e cura" ed alle appendici B e C della norma Uni 10801:2016 "Attività professionali non regolamentate - Amministratore di condominio - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

Nel caso in cui l'utente intenda predisporre contratti di manutenzione, potrà fare utile riferimento alla Uni 11257:2007 "Manutenzione dei patrimoni immobiliari - Criteri per la stesura del piano e del programma di manutenzione dei beni edilizi - Linee guida".

Il presente Fascicolo può considerarsi applicabile a edifici di nuova costruzione ed edifici esistenti (in caso di ristrutturazione) afferenti alle seguenti categorie di destinazioni d'uso: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale, commerciale e rurale. Questo libretto, per sua natura, non si presta, ad esempio, alla descrizione di opere infrastrutturali (strade, acquedotti, viadotti, gallerie) o di opere di sostegno geotecnico. Il libretto descrive inoltre l'edificio e gli impianti necessari al suo funzionamento, ma non impianti specifici direttamente collegati alle attività che ci sono all'interno (ad esempio impianti per gas medicali negli ospedali, cabine di trasformazione, altiforni, etc.).

Struttura

Parte prima:

la prima parte fornisce le informazioni riguardanti il fabbricato nel suo complesso. Nel dettaglio, sono ricompresi:

- una sintesi delle informazioni che servono ad individuare e classificare il fabbricato e le parti comuni, tra cui gli estremi dei titoli abilitativi edilizi o di eventuali e ulteriori atti autorizzativi o certificazioni relativi al fabbricato, gli estremi di eventuali polizze assicurative relative al fabbricato, etc.;
- le informazioni relative ai lavori eseguiti e quindi ai soggetti che hanno preso parte alla sua realizzazione.

Parte seconda:

la seconda parte fornisce le informazioni tecniche riguardanti il sistema edilizio e le sue parti. L'organizzazione delle informazioni della parte seconda, è stata sviluppata sulla base di una *Work Breakdown Structure (WBS)* predisposta *ad hoc*. In particolare in questa parte vengono riportate le informazioni tecniche relative alle tecnologie o a i singoli componenti. Esse sono ad esempio:

- le informazioni tecniche in merito alle caratteristiche costruttive, impiantistiche, di finitura e delle sistemazioni esterne.
- Schede tecniche, disegni tecnici, fotografie e schemi di impianto e, in generale documentazione di progetto relativa al fabbricato.

Parte terza:

La parte terza fornisce delle indicazioni utili al controllo e alla sintesi delle operazioni manutentive senza sostituirsi, però, al piano di manutenzione. In particolare, sono raccolte informazioni relative alla registrazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati, sia nel caso in cui non sia presente un piano di manutenzione, sia nel caso in cui esso sia stato predisposto e consegnato in fase di progettazione sia per interventi di nuova costruzione sia nel caso di ristrutturazione integrale dell'immobile. La compilazione della terza parte del fascicolo permette di tenere traccia degli interventi manutentivi effettuati sull'immobile, senza però fornire uno scadenziario di interventi di manutenzione programmata da

effettuarsi. La parte terza si conclude con delle tabelle riassuntive relative ai contratti di manutenzione eventualmente in essere.

Parte quarta:

La parte quarta fornisce gli strumenti necessari per effettuare un'indagine conoscitiva dello stato di fatto sia del fabbricato che dell'unità immobiliare, anche al fine di poter valutare l'opportunità o la necessità di interventi sul patrimonio esistente, finalizzate al miglioramento energetico o all'adeguamento alla normativa sismica ed alle altre norme di settore.

Allegati:

completa il Fascicolo un elenco della documentazione tecnico/amministrativa relativa all'edificio per una più rapida e mirata consultazione. La classificazione e la codifica degli allegati rispetta la sequenza adottata per le diverse parti del fascicolo.

Note per la compilazione

Il modello tipo del Fascicolo informativo disponibile in formato word o pdf editabile è accompagnato da singole note che fungono da guida per assicurare una corretta e una uniforme compilazione. Il soggetto incaricato della compilazione potrà comunque inserire eventualmente ulteriori informazioni che ritenesse utile fornire all'utente finale. Il Fascicolo informativo verrà poi stampato e sottoscritto dalle parti mentre tutti gli allegati resteranno in formato elettronico.

Qualunque intervento sull'edificio dovrà essere registrato a cura del proprietario o amministratore di condominio con annotazione degli interventi compiuti e delle parti del Fascicolo che sono state modificate o integrate con l'annotazione dell'ulteriore documentazione tecnica disponibile.

Per quanto riguarda la parte terza si noti che:

- nel caso in cui non sia presente un piano di manutenzione, si raccomanda di registrare al punto 3.1 ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuato sull'immobile, specificando le classi di elementi tecnici mantenute (campo "*Classi di elementi tecnici mantenute*"), gli interventi svolti dal manutentore (campo "*Interventi svolti*") e la data (campo "*Data*"). Nel campo "*Codice rapporto*" si raccomanda di riportare il codice del documento di controllo e manutenzione rilasciato dal tecnico manutentore (ad esempio: rapportino di manutenzione e controllo, di manutenzione periodica o in assenza di essi, la ricevuta con indicata la motivazione dell'intervento);
- nel caso in cui sia presente un piano di manutenzione, per i campi "*Classi di elementi tecnici mantenute*", "*Interventi svolti*" e "*Data*", ci si riferisca al punto precedente. Indicare nel campo "*Verbale di intervento*" il codice univoco del rapporto di manutenzione rilasciato dal tecnico incaricato e nel campo "*Contratto*" il contratto di manutenzione a cui sono riferiti gli interventi manutentivi.

Parte I

Cruscotto del fabbricato

a cura di Ance Milano, Lodi, Monza e Brianza

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

(In questa sezione sono inseriti i dati identificativi relativi al fabbricato nel suo complesso)

1.1 Ubicazione

Regione _____

Comune di _____

Via _____

Coordinate GPS _____

Zona sismica _____

Zona climatica: _____

Altezza s.l.m. _____

1.2 Anno di costruzione/ristrutturazione

classificazione storico-tipologica del fabbricato

☐ di epoca non precisabile

☐ prima del 1942

☐ 1942 – 1967

☐ 1967 - 1977

☐ 1977 – 2001

☐ dopo del 2001

Inserire l'anno di costruzione/integrale ristrutturazione dell'edificio, solo per la prima compilazione)

1.3 Destinazione d'uso

☐ residenziale;

☐ turistico-ricettiva;

☐ produttiva;

☐ direzionale;

☐ commerciale;

☐ rurale.

1.4 Dati catastali del fabbricato

Foglio. _____

Mappale: _____

Subalterni: _____

Codice allegati _____

1.5 Servitù e pertinenze

Servitù

_____ (indicare se il fabbricato o l'unità immobiliare è gravata da servitù e specificarne la fattispecie es. impianti di terra, servizi come acqua, gas, energia elettrica, impianto fognario, etc.)

Codice allegati _____

Pertinenze

Codice allegati _____

1.6 Polizze assicurative

(es. polizza fabbricato, postuma decennale, etc.)

n. _____
rilasciata da: _____
beneficiario: _____
validità: _____

Codice allegati _____

1.7 Titoli abilitativi edilizi

Permesso di costruire convenzionato n. _____ prot. _____ del _____

☐ Varianti _____ Codice Allegati (ad es. A.1.7. n) _____

Data inizio lavori/...../..... Data fine lavori/...../.....

Convenzione collegata stipulata in data _____

☐ Varianti _____ Codice Allegati (ad es. A.1.7. n) _____

Data inizio lavori/...../..... Data fine lavori/...../.....

Atto unilaterale d'obbligo. Data _____

☐ Varianti _____ Codice Allegati (ad es. A.1.7. n) _____

Data inizio lavori/...../..... Data fine lavori/...../.....

Permesso di costruire n. _____ prot. _____ del _____

☐ Varianti _____ Codice Allegati (ad es. A.1.7. n) _____

Data inizio lavori/...../..... Data fine lavori/...../.....

SCIA alternativa al Permesso di Costruire n. _____ prot. _____ del _____

☐ Varianti _____ Codice Allegati (ad es. A.1.7. n) _____

Data inizio lavori/...../..... Data fine lavori/...../.....

SCIA n. _____ prot. _____ del _____

☐ Varianti _____ Codice Allegati (ad es. A.1.7. n) _____

Data inizio lavori/...../..... Data fine lavori/...../.....

CILA n. _____ prot. _____ del _____ ☐

Varianti _____ Codice Allegati (ad es. A.1.7. n) _____

Data inizio lavori/...../..... Data fine lavori/...../.....

NB altri titoli abilitativi o allegati ad essi devono essere registrati se necessario. Il presente campo deve essere replicato in presenza di più titoli o allegati ad essi

Tipo di titolo _____ prot. _____ del _____

Codice Allegati (ad es. A.1.7. n) _____

Autorizzazione paesaggistica: ○ si: protocollo n. _____ del _____ ○ no Codice Allegati (ad es. A.1.7. n) _____																													
1.8 Inizio e fine lavori di costruzione Data inizio lavori/...../..... Data fine lavori/...../.....																													
1.09 Agibilità Certificato di Agibilità (Segnalazione certificata di agibilità) n. _____ prot _____ del _____ Codice allegati _____ <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Attestazione del direttore lavori.</td> <td style="width: 50%;">Codice allegati _____</td> </tr> <tr> <td>Certificato di collaudo statico.</td> <td>Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.11)</td> </tr> <tr> <td>Superamento barriere architettoniche.</td> <td>Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.18)</td> </tr> <tr> <td>Estremi dichiarazione di aggiornamento catastale.</td> <td>Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.04)</td> </tr> <tr> <td>Dichiarazione conformità impianti.</td> <td>Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.16)</td> </tr> </table>		Attestazione del direttore lavori.	Codice allegati _____	Certificato di collaudo statico.	Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.11)	Superamento barriere architettoniche.	Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.18)	Estremi dichiarazione di aggiornamento catastale.	Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.04)	Dichiarazione conformità impianti.	Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.16)																		
Attestazione del direttore lavori.	Codice allegati _____																												
Certificato di collaudo statico.	Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.11)																												
Superamento barriere architettoniche.	Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.18)																												
Estremi dichiarazione di aggiornamento catastale.	Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.04)																												
Dichiarazione conformità impianti.	Codice allegati _____ (vedi paragrafo 1.16)																												
1.10 Vincoli ☐ Nessun vincolo ☐ Vincolo paesaggistico <i>Codice allegati</i> _____ ☐ Vincolo monumentale <i>Codice allegati</i> _____ ☐ Vincoli amministrativi <i>Codice allegati</i> _____																													
1.11 Documenti relativi alle strutture <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">Denuncia di inizio lavori strutturali (art. 65 DPR 380/2001) _____</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">data</td> </tr> <tr> <td>...../...../.....</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Codice allegati _____</td> <td></td> </tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr> <td>Certificato di collaudo _____</td> <td style="text-align: right;">data</td> </tr> <tr> <td>...../...../.....</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Codice allegati _____</td> <td></td> </tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr> <td>Idoneità statica _____</td> <td style="text-align: right;">data</td> </tr> <tr> <td>...../...../.....</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Codice allegati _____</td> <td></td> </tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr> <td>Denuncia dei lavori in zona sismica (se prevista).</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Codice allegati _____</td> <td></td> </tr> </table>		Denuncia di inizio lavori strutturali (art. 65 DPR 380/2001) _____	data	/...../.....		Codice allegati _____				Certificato di collaudo _____	data	/...../.....		Codice allegati _____				Idoneità statica _____	data	/...../.....		Codice allegati _____				Denuncia dei lavori in zona sismica (se prevista).		Codice allegati _____	
Denuncia di inizio lavori strutturali (art. 65 DPR 380/2001) _____	data																												
...../...../.....																													
Codice allegati _____																													
Certificato di collaudo _____	data																												
...../...../.....																													
Codice allegati _____																													
Idoneità statica _____	data																												
...../...../.....																													
Codice allegati _____																													
Denuncia dei lavori in zona sismica (se prevista).																													
Codice allegati _____																													
1.12 Classificazione rischio sismico dell'edificio¹																													

¹ Per interventi di ristrutturazione edilizia integrale può essere fornita sulla base del DM 28 febbraio 2017 n. 58 e s.m.i.

[.....] (DM 58/2017, definizione di scala da A a G).

Codice allegati _____

1.13 Zona a rischio di incidente rilevante

☐ Sì _____ ☐ No

se sì,

Parere tecnico conclusivo da parte del Comitato tecnico Regionale (CTR) VVF

Codice allegati _____

1.14 Prevenzione incendi²

Attività soggette:

.....

SCIA

☐ presentata in data Scadenza .../.../... Rinnovo .../.../... Codice allegati _____

certificato di prevenzione incendi (CPI)

☐ rilasciato in data Scadenza .../.../... Rinnovo .../.../... Codice allegati _____

istanza di deroga

☐ presentata in data Scadenza .../.../... Rinnovo .../.../... Codice allegati _____

☐ Valutazione del progetto da parte dei VVF. Codice allegati _____

1.15 Autorizzazioni comunali

- | | |
|--|-----------------------|
| ☐ Passi carrabili (prot. n. _____) | Codice allegati _____ |
| ☐ Segnaletica (prot. n. _____) | Codice allegati _____ |
| ☐ Occupazione suolo pubblico (prot. n. _____) | Codice allegati _____ |

1.16 Dichiarazioni di conformità impianti (D.M. n. 37/2008)

☐ Impianto elettrico

Dichiarazione di conformità n.... rilasciata in data .../.../... dall'impresa abilitata

Codice allegati _____

☐ Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche

Dichiarazione di conformità n.... rilasciata in data/...../..... dall'impresa abilitata

² Art. 10 del D.P.R. n. 151/2011 - Raccordo con le procedure dello sportello unico per le attività produttive (SUAP)

- Per le attività di cui all'Allegato I del presente regolamento di competenza del SUAP si applica il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.
- Ai soli fini antincendio le attività di cui all'Allegato I, categoria A, ricadono nel procedimento automatizzato di cui al Capo III del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, fatti salvi i casi in cui si applica il procedimento ordinario di cui al Capo IV dello stesso decreto.
- La documentazione di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, è completata, ai fini della rispondenza dell'opera alle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi, dalla SCIA di cui all'articolo 4 del presente regolamento.

Codice allegati _____

☐ Impianto di messa a terra

Dichiarazione di conformità n.... rilasciata in data / / dall'impresa abilitata

Codice allegati _____

☐ Impianto di riscaldamento e climatizzazione

Dichiarazione di conformità n.... rilasciata in data ... / ... / ... dall'impresa abilitata

Eventuale scadenza/rinnovo in data: _____

Codice allegati _____

☐ Impianto idrico e sanitario

Dichiarazione di conformità n.... rilasciata in data / / dall'impresa abilitata

Eventuale scadenza/rinnovo in data: _____

Codice allegati _____

☐ Impianto distribuzione e utilizzazione gas

Dichiarazione di conformità n.... rilasciata in data ... / ... / ... dall'impresa abilitata

Eventuale scadenza/rinnovo in data: _____

Codice allegati _____

☐ Impianto di automazione di porte, cancelli e barriere

Dichiarazione di conformità n.... rilasciata in data / / dall'impresa abilitata

Eventuale scadenza/rinnovo in data: _____

Codice allegati _____

☐ Impianto radiotelevisivo, antenne, impianti elettronici in genere

Dichiarazione di conformità n.... rilasciata in data / / dall'impresa abilitata

Eventuale scadenza/rinnovo in data: _____

☐ Impianto di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili

Dichiarazione di conformità n.... rilasciata in data ... / ... / ... dal tecnico abilitato

Matricola³

Eventuale scadenza/rinnovo in data: _____

Codice allegati _____

☐ Impianto antincendio

Dichiarazione di conformità n.... rilasciata in data / / dall'impresa abilitata

Eventuale scadenza/rinnovo in data: _____

Codice allegati _____

³ Indicare la matricola rilasciata dal Comune a seguito della comunicazione di messa in esercizio da parte del proprietario/amministratore.

1.17 Certificazione energetica

Classe energetica

Fabbisogno energetico per il riscaldamento⁴ kWh/m²a

Certificazione energetica n. prot. del scadenza eseguita da n. di accreditamento

Codice allegati _____

1.18 Fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera

Redatto in data⁵ .../.../... Aggiornato in data .../.../...

1.19 Altre certificazioni e documenti

☐ Tipo: Nome: Data: .../.../... Scadenza:/...../.....
Rilasciata da:

Codice allegati _____

Documentazione su acquisizioni e scambi di diritti edificatori

Codice allegati _____

⁴ A seconda della destinazione d'uso l'unità di misura del fabbisogno cambia.

⁵ Il fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera contiene le informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori. Viene preso in considerazione all'atto di eventuali lavori successivi ed accompagna l'opera per tutta la sua durata di vita.

Il fascicolo, predisposto la prima volta a cura del coordinatore per la progettazione, è eventualmente modificato nella fase esecutiva in funzione dell'evoluzione dei lavori ed è aggiornato a cura del committente a seguito delle modifiche intervenute in un'opera nel corso della sua esistenza. Per interventi su opere esistenti già dotate di fascicolo e che richiedono la designazione dei coordinatori, l'aggiornamento del fascicolo è predisposto a cura del coordinatore per la progettazione.

I contenuti sono definiti nell'ALLEGATO XVI del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. Il Decreto Interministeriale 9 settembre 2014 riporta il modello semplificato per la redazione del fascicolo dell'opera.

SCHEDA SOGGETTI INTERVENUTI NELLA REALIZZAZIONE

1.21 Progettisti

Progetto architettonico ad opera di:

Iscritto all'Albo di.....

Progetto strutturale ad opera di:

Iscritto all'Albo di.....

Progetto contenimento consumi energetici ad opera di.....

Iscritto all'Albo di.....

Progetto impianto meccanico ad opera di:

Iscritto all'Albo di.....

Progetto impianti elettrici e speciali ad opera di:

Iscritto all'Albo di.....

Altri progettisti (es. acustica).....

1.22 Direttori lavori

Strutture:

Impianti:

Altro:

1.23 Collaudatore/i

.....

1.24 Estensore relazione geologica

.....

1.25 Estensore relazione geotecnica

.....

1.26 Coordinatori per la sicurezza

CSP.....

CSE.....

1.27 Imprese esecutrici

Imprese appaltatrici

Impresa: _____

Imprese subappaltatrici:

Impresa: _____

Parte II

Manuale d'uso

a cura di Ance Milano, Lodi, Monza e Brianza

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

2.1 Breve descrizione del fabbricato e sue destinazioni

2.2 Tipologia di fabbricato

.....

Elenco sintetico unità immobiliari, pertinenze e parti comuni

n. unità immobiliari (con relative pertinenze esclusive quali ad es. cantine, soffitte, locali deposito...) ...

n. unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale...

n. locali commerciali e assimilati...

n. posti auto/box...

n. cantine...

vani tecnici...

spazi comuni/condominiali...

giardini...

vie di accesso principali e secondarie...

altro...

Nella seconda parte vengono descritte le informazioni relative agli elementi edilizi afferenti il fabbricato e alla tipologia dei materiali che li costituiscono. Si tenga presente che tali informazioni, fondamentali per la pianificazione della manutenzione, devono essere desunte in particolare dalle schede tecniche allegare alle tabelle 2.3, 2.4 e 2.5, dagli elaborati di progetto, dalle certificazioni e in generale alla documentazione tecnica relativa all'immobile.

I documenti possono essere raccolti gradualmente e aggiornati ogni qualvolta avvenga una modifica sull'edificio.

La scomposizione per elementi riportata nelle schede 2.3, 2.4 e 2.5 può essere ridotta o estesa in base alle necessità e alle tecnologie utilizzate. Di seguito viene presentata una lista tipo di elementi raggruppati per unità tecnologica

2.3 Sistema costruttivo dell'immobile in generale

(Descrizioni sintetiche)

Cod.	Elemento	Descrizione	Allegati (schede tecniche, elaborati di progetto, certificazioni, documentazione)
2.3.1	Strutture		
2.3.1.1	Fondazioni		☐
2.3.1.2	Elevazione (travi, pilastri, setti)		☐
2.3.1.3	Solai		☐
2.3.1.4	Copertura		☐
2.3.1.5	Balconi		☐
2.3.1.6	Scale interne		☐
2.3.1.7	Scale esterne		☐
2.3.1.8	Rampe		☐
2.3.2	Chiusure		
2.3.2.1	Pareti perimetrali		☐
2.3.2.2	Serramenti esterni		☐
2.3.2.3	Facciata continua		☐
2.3.2.4	Copertura piana		☐

Cod.	Elemento	Descrizione	Allegati (schede tecniche, elaborati di progetto, certificazioni, documentazione)
2.3.2.5	Copertura a falde		☐
2.3.2.6	Lucernari		☐
2.3.2.7	Solai su spazi aperti		☐
2.3.3	Partizioni		
2.3.3.1	Pareti interne		☐
2.3.3.2	Serramenti interni		☐
2.3.3.3	Recinzione esterna		☐
2.3.4	Protezioni anticaduta		
2.3.4.1	Ringhiere e corrimani		☐
2.3.4.2	Parapetti		☐
2.3.4.3	Linea vita		☐
2.3.4.4	Scale e botole di accesso in copertura		☐
2.3.5	Finiture		
2.3.5.1	Pavimenti		☐
2.3.5.2	Controsoffitti		☐
2.3.5.3	Pareti		☐
2.3.5.4	Facciata		☐
2.3.5.5	Scale		☐

2.4 Sistema impiantistico dell'immobile in generale

(Descrizioni sintetiche)

Cod.	Elemento	Descrizione	Allegati (schede tecniche, elaborati di progetto, certificazioni, documentazione)
2.4.1	Impianti elettrici e speciali		
2.4.1.1	Potenza		☐
2.4.1.2	Illuminazione interna		☐
2.4.1.3	Illuminazione esterna		☐
2.4.1.4	Messa a terra		☐
2.4.1.5	Impianto radiotelevisivo		☐
2.4.1.6	Protezione scariche atmosferiche		☐
2.4.1.7	Videocitofono		☐
2.4.1.8	Videosorveglianza		☐
2.4.1.9	Controllo accessi		☐
2.4.1.10	Automazione porte e cancelli		☐
2.4.1.11	Domotica		☐
2.4.1.12	Altro		☐
2.4.2	Impianto meccanici		
2.4.2.1	Riscaldamento		☐
2.4.2.2	Raffrescamento		☐
2.4.2.3	Ventilazione		☐
2.4.2.4	Centrale termica		☐
2.4.2.5	Centrale frigorifera		☐
2.4.2.6	Sottocentrale		☐
2.4.2.7	UTA		☐
2.4.2.8	Terminali		☐

Cod.	Elemento	Descrizione	Allegati (schede tecniche, elaborati di progetto, certificazioni, documentazione)
2.4.3	Idrico sanitario		
2.4.3.1	Generazione acqua calda		☐
2.4.3.2	Distribuzione		☐
2.4.3.3	Raccolta acque nere		☐
2.4.3.4	Raccolta acque bianche		☐
2.4.3.5	Fossa settica		☐
2.4.3.6	Irrigazione		☐
2.4.4	Impianto di sollevamento		
2.4.4.1	Ascensori		☐
2.4.4.2	Montacarichi		☐
2.4.4.3	Scale mobili		☐
2.4.4.4	Montascale e piattaforme		☐
2.4.5	Impianti di sicurezza		
2.4.5.1	Illuminazione di emergenza		☐
2.4.5.2	Gruppo di continuità		☐
2.4.5.3	Impianto antintrusione		☐
2.4.5.4	Impianto rilevazione incendi		☐
2.4.5.5	Impianto antincendio		☐
2.4.6	Impianto distribuzione gas		
2.4.6.1	Riscaldamento		☐
2.4.6.2	Cucina		☐
2.4.7	Impianto di estrazione aria		
2.4.7.1	Servizi		☐
2.4.7.2	Cucina		☐
2.4.7.3	Laboratori o altro		☐

2.5 Sistemazioni esterne dell'immobile

(Descrizioni sintetiche)

Cod.	Elemento	Descrizione	Allegati (schede tecniche, elaborati di progetto, certificazioni, documentazione)
2.5.1	Recinzioni e accessi		
2.5.1.1	Recinzione esterna		☐
2.5.1.2	Cancello carrabile		☐
2.5.1.3	Cancello pedonale		☐
2.5.2	Percorsi e rampe		
2.5.2.1	Rampa accesso disabili		☐
2.5.2.2	Rampa carrabile		☐
2.5.2.3	Marciapiedi interni		☐
2.5.2.4	Marciapiedi esterni		☐
2.5.3	Coperture		
2.5.3.1	Coperture e pensiline		☐
2.5.3.2	Coperture automobili		☐
2.5.3.3	Coperture biciclette		☐
2.5.4	Superfici		☐
2.5.4.1	Pavimentazione cortile		☐
2.5.4.2	Pavimentazione esterna		☐
2.5.5	Impianti		
2.5.5.1	Illuminazione		☐
2.5.5.2	Citofono		☐
2.5.5.3	Controllo accessi (sbarra, cancello automatico, etc.)		☐
2.5.5.4	Antintrusione e videosorveglianza		☐

Cod.	Elemento	Descrizione	Allegati (schede tecniche, elaborati di progetto, certificazioni, documentazione)
2.5.5.5	Irrigazione		☐
2.5.6	Verde		
2.5.6.1	Verde estensivo		☐
2.5.6.2	Verde intensivo		☐
2.5.6.3	Aiuole e giardini		☐
2.5.7	Parcheggi e depositi		
2.5.7.1	Auto (coperto)		☐
2.5.7.2	Auto (scoperto)		☐
2.5.7.3	Biciclette		☐
2.5.7.4	Deposito attrezzature		☐

2.6 - SCHEDA PROTEZIONE ANTINCENDIO⁶

Estintori tipo n°.....	☐ Sì	☐ No
Rete idrica antincendio tipologia..... capacità serbatoi.....	☐ Sì	☐ No
Impianti di rilevazione automatica d'incendio zone/aree tipon°.....	☐ Sì	☐ No
Impianti di spegnimento automatici zone/aree tipon°.....	☐ Sì	☐ No
Dispositivi di segnalazione e d'allarme n°.....	☐ Sì	☐ No
Evacuatori di fumo e calore n°.....	☐ Sì	☐ No
Elementi di separazione tagliafuoco n°.....	☐ Sì	☐ No
Compartimenti antincendio n°.....	☐ Sì	☐ No
Scala protetta n°.....	☐ Sì	☐ No
Scala a prova di fumo n°.....	☐ Sì	☐ No
Filtro a prova di fumo n°.....	☐ Sì	☐ No
Scala di sicurezza esterna n°.....	☐ Sì	☐ No
Altro		

⁶ Art. 6. D.P.R. n. 151/2011

Obblighi connessi con l'esercizio dell'attività

1. Gli enti e i privati responsabili di attività di cui all'Allegato I del presente regolamento, non soggette alla disciplina del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e successive modificazioni, hanno l'obbligo di mantenere in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo le scadenze temporali che sono indicate dal Comando nel certificato di prevenzione o all'atto del rilascio della ricevuta a seguito della presentazione della SCIA di cui all'articolo 4, comma 1, nonché di assicurare una adeguata informazione sui rischi di incendio connessi con la specifica attività, sulle misure di prevenzione e protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio.

2. I controlli, le verifiche, gli interventi di manutenzione e l'informazione di cui al comma 1, devono essere annotati in un apposito registro a cura dei responsabili dell'attività. Tale registro deve essere mantenuto aggiornato e reso disponibile ai fini dei controlli di competenza del Comando.

Rapporto preliminare delle linee guida per il fascicolo immobiliare

Gruppo di lavoro: Politecnico di Milano – Ance Milano, Lodi, Monza e Brianza - Ance Reggio Calabria

Parte III

Manutenzione del Fabbricato

a cura di Ance Milano, Lodi, Monza e Brianza

INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

Nella scheda 3.1 devono essere riportati gli interventi di manutenzione effettuati sull'immobile, durante il suo ciclo di vita. Per un corretto uso e manutenzione, ci si riferisca alla documentazione presente nella parte 2 del Fascicolo Immobiliare. Le schede tecniche dei componenti e dei materiali, sono da considerarsi come i riferimenti principali per la definizione delle corrette modalità di manutenzione, uso e gestione. Nel caso in cui sia presente il piano di manutenzione, si raccomanda di attenersi alle indicazioni in esso riportate.

3.1 Registro degli interventi di manutenzione

Unità tecnologica XXX (codice in parte II)				
Elemento mantenuto	Interventi svolti	Data	Verbale di intervento	Contratto
es.: Unità di trattamento aria	es.: Controllo periodico da contratto	es.: 15/04/2018	es.: IMp.CL01_2018 Codice Allegati:_____	es.: Manutenzione clima (contratto Clivet 2016)
es.: Unità di trattamento aria	Es: intervento straordinario: sostituzione blocco umidificatore	Es: 18/04/2019	es.: IMp.CL01_2019 Codice Allegati:_____	es: n. 1 Richiesta di intervento straordinario

3.2 Piano di manutenzione allegato

Piano di manutenzione redatto da: _____

in data _____

Aggiornamenti:

Parti aggiornate _____

data _____

Parti aggiornate _____

data _____

Parti aggiornate _____

data _____

Allegati _____

3.3 Contratti di manutenzione allegati

3.4.1 Contratto: _____

data: _____

parti coinvolte:

Nome della persona o azienda _____

Ruolo _____

Recapito _____

Nome della persona o azienda _____

Ruolo _____

Recapito _____

Nome della persona o azienda _____

Ruolo _____

Recapito _____

Nome della persona o azienda _____

Ruolo _____

Recapito _____

Allegati _____

In questa sezione devono essere inseriti i contratti di manutenzione in essere. È possibile espandere questa sezione aggiungendo tanti box quanti sono i contratti.

Recapiti per emergenze	
SOCCORSO PUBBLICO DI EMERGENZA	113
CARABINIERI - Pronto Intervento	112
VIGILI DEL FUOCO	115
NUMERO UNICO EMERGENZA	
ACQUEDOTTO Segnalazione guasti Servizio telefonico utenti	
ELETTRICITÀ Segnalazione guasti Servizio telefonico utenti	
GAS Segnalazione guasti Servizio telefonico utenti	
TELERISCALDAMENTO Segnalazione guasti Servizio telefonico utenti	
TELEFONIA Segnalazione guasti Servizio telefonico utenti	
ALTRO _____	

Allegati al Cruscotto del fabbricato - Parte I

Paragrafo del libretto	Allegati
1.04 Dati catastali fabbricato	A.1.04.1 Visura A.1.04.2 Planimetria A.1.04.3 Estremi dichiarazione aggiornamento catastale
1.05 Servitù e pertinenze	A.1.05.1 Servitù, contratti/accordi registrati A.1.05.2 Pertinenze, contratti/accordi registrati
1.06 Polizze assicurative	A.1.06.1 Polizza 1 A.1.06.X
1.07 Titoli abilitativi edilizi	A.1.7.1 Tipo titolo abilitativo / convenzione /atto unilaterale d'obbligo A.1.7.X
1.09 Agibilità	A.1.09.1 Certificato di agibilità (segnalazione certificata di agibilità) A.1.09.2 Attestazione del direttore lavori NB può richiamare altri doc (vedi art.24 comma 5 DPR 380/2001)
1.10 Vincoli	A.1.10.1 Vincolo paesaggistico A.1.10.2. Vincolo monumentale A.1.10.3 Vincolo amministrativo
1.11 Strutture	A.1.11.1 Denuncia strutture A.1.11.2 Collaudo A.1.11.3 Idoneità statica A.1.11.4 Denuncia dei lavori in zona sismica (se prevista)
1.12 Classificazione sismica edificio	A.1.12.1 Classificazione (Sismabonus)
1.13 Zona a rischio di incidente rilevante	A.1.13.1 Parete tecnico conclusivo da parte del CTR VVF

Paragrafo del libretto	Allegati
1.14 Prevenzione incendi	A.1.14.1 SCIA A.1.14.2 CPI A.1.14.3 Richiesta deroga / deroga A.1.14.4 Valutazione del progetto da parte del comando provinciale VVF
1.15 Autorizzazioni comunali	A.1.15.1 Passi carrabili A.1.15.2 Segnaletica A.1.15.3 Occupazione suolo pubblico
1.16 Dichiarazioni di conformità	A.1.16.1 Impianto elettrico A.1.16.2 Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche A.1.16.3 Impianto di messa a terra A.1.16.4 Impianto di riscaldamento e climatizzazione A.1.16.5 Impianto idrico e sanitario e smaltimento A.1.16.6 Impianto distribuzione utilizzazione gas A.1.16.7 Impianto di automazione porte, cancelli e barriere A.1.16.8 Impianto radiotelevisivo, antenne, impianti elettronici in genere A.1.16.9 Impianto di sollevamento di persone o cose A.1.16.10 Impianto antincendio
A.1.17 Certificazione energetica	A.1.17.1 Certificazione energetica
A.1.18 Fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera	A.1.18.1 Fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera
A.1.19 Altre certificazioni	A.1.19.1 Altre certificazioni A.1.19.2 Documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori

Allegati al Manuale d'uso – Parte II

Gli allegati relativi a questa parte devono riportare la medesima codifica dell'ultimo livello in cui si collocano, in unione alla denominazione del file, ad esempio:

- Allegati generali alle strutture (es. progetto esecutivo strutturale):
 - "A.2.3.1_ProgettoEsecutivoStrutturale"
 - "A.2.3.1_RelazioneDiCalcolo"
- Allegato specifico di una classe di elementi tecnici (es. balconi):
 - "A.2.3.1.1_SchedaTecnicaFerrislati"
 - "A.2.3.1.1_SchedaTecnicaCls"

Allegati per la Manutenzione del Fabbricato – Parte III

Paragrafo del libretto	Allegati
3.1 Registro degli interventi di manutenzione	A.3.2.1 Verbale di intervento A.3.2.X verbale di intervento
3.2 Piano di manutenzione allegato	A.3.3.1 Piano di manutenzione
3.3 Contratti di manutenzione allegati	A.3.4.1 Contratto di manutenzione 1 A.3.4.X Altri contratti di manutenzione

Parte IV a

Valutazione dello stato di fatto del fabbricato

a cura di Ance Reggio Calabria

NB: Il documento contiene alcune sezioni di raccolta dati che sono già contenute nelle parti precedenti di questo documento. Si è deciso di lasciare tali duplicazioni ritenendo che la valutazione dello stato di fatto potrebbe essere una azione effettuata in un percorso di lavoro differente dagli obiettivi che ci si è posti per la redazione delle precedenti parti del fascicolo di fabbricato.

4.a.1- IDENTIFICAZIONE DEL FABBRICATO

(In questa sezione sono inseriti i dati identificati relativi al fabbricato nel suo complesso)

4.a.1.1 Ubicazione

Regione _____
 Comune di _____
 via _____
 coordinate GPS _____
 zona sismica _____
 zona climatica _____

4.a.1.2. Anno di costruzione/ristrutturazione

(Inserire l'anno di costruzione/integrale ristrutturazione dell'edificio)

Classificazione storico – tipologica del fabbricato

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ di epoca non precisabile | ☐ prima del 1942 | ☐ 1942 – 1967 |
| ☐ 1967 – 1977 | ☐ 1977 – 2001 | ☐ dopo del 2001 |

4.a.1.3 Vincoli

- ☐ Sì ☐ Da accertare ☐ No

In caso di risposta affermativa, elencarli

4.a.1.4 Superfetazioni

- ☐ Sì ☐ No ☐ Non determinabili ☐ Non riconoscibili

Descrizione

4.a.1.5 Sopraelevazioni

- ☐ Sì ☐ No ☐ Non determinabili ☐ Non riconoscibili

Descrizione

4.a.1.6 Modifiche di rilevanza statica

- ☐ Sì ☐ No

4.a.1.7 Manufatti contermini

Posizione del fabbricato rispetto a quelli circostanti:

☐ isolato☐ contiguoIl fabbricato è staticamente autonomo da altri fabbricati? ☐ Sì ☐ No ☐ Non determinabile ☐ Non riconoscibile

Nel caso di risposta negativa, indicare le reciproche influenze:

4.a.1.8 Destinazione d'uso☐ residenziale ☐ mista (residenziale/commerciale/altro) ☐ altro**4.a.1.9 Dati catastali del fabbricato***(Riportare i dati catastali)*

Foglio n. _____ Particella/en. _____

Subalterni _____

Foglio o estratto di mappa Catasto Terreni: ☐ Disponibile ☐ Non disponibile**4.a.1.10 Tipologia di fabbricato**

.....

Elenco sintetico unità immobiliari, pertinenze e parti comuni

n. unità immobiliari (con relative pertinenze ad uso esclusivo quali ad es. giardini, cantine, soffitte, locali deposito)...

n. unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale....

n. locali commerciali e assimilati...

n. posti auto/box...

n. cantine...

vani tecnici...

spazi comuni/condominiali...

giardini...

vie di accesso principali e secondarie.....

altro...

4.a.1.11 Caratteristiche del fabbricato e dati generali

Numero di scale: _____

Cortile interno:

☐ Uno;☐ Più di uno;☐ No.

Numero di piani fuori terra: _____

Numero di piani interrati: _____

Superficie coperta: m² _____Superficie scoperta: m² _____

Altezza massima: m _____

Altezza minima: m _____

Volume fuori terra: m³ _____

Volume interrato: m³ _____

Pertinenze:

Superficie coperta: m² _____

Superficie scoperta: m² _____

Note: _____

4.a.1.12 Dati identificativi delle singole unità immobiliari

Scala	Piano	Interno	Foglio/Particella/Sub	Superficie catastale	Destinazione	È conforme?
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No
						☐ Sì ☐ No

4.a.1.13 Servitù

(indicare se il fabbricato è gravato da servitù a favore di terzi (es. di passaggio)

☐ Sì ☐ No

In caso di risposta affermativa, indicare quali:

☐ Telefono

☐ Energia elettrica

☐ Gas

☐ Antenne di telecomunicazioni

☐ Ferrovie

☐ Servitù di passaggio

4.a.1.14 Titoli abilitativi edilizi

Licenza edilizia / Concessione edilizia / Permesso di costruire:

.....
☐ Rilasciata in data/...../..... Protocollo n. Pratica n.;

☐ Non rilasciato ☐ Disponibile ☐ Non disponibile

Licenze edilizie / Concessioni edilizie / Permesso di costruire di variante :

.....
☐ Rilasciato in data/...../..... Protocollo n. Pratica n. ;
☐ Non rilasciato ☐ Disponibile ☐ Non disponibile

Concessioni in sanatoria:

☐ Rilasciata in data/...../..... Protocollo n. Pratica n. ;
☐ Non rilasciata ☐ Disponibile ☐ Non disponibile

Titolo abilitativo di ampliamenti / sopraelevazioni:

.....
☐ Rilasciata in data/...../..... Protocollo n. Pratica n. ;
☐ Non rilasciata ☐ Disponibile ☐ Non disponibile

Altri titoli significativi (D.I.A o dichiarazione asseverata, SCIA, ecc):

.....
☐ Rilasciata in data/...../..... Protocollo n. Pratica n. ;
☐ Non rilasciata ☐ Disponibile ☐ Non disponibile

4.a.1.15 Licenza di abitabilità / agibilità

☐ Rilasciata in data/...../..... Protocollo n. Pratica n. ;
☐ Non rilasciata ☐ Disponibile ☐ Non disponibile

4.1.16 Classificazione sismica dell'edificio

4.a.1.17 Certificazione/i di conformità impiantistica/che:

Relativa a impianto.....:

☐ Rilasciata in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|_| n.; ☐ Non rilasciata;

Relativa a impianto.....:

☐ Rilasciata in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|_| n.; ☐ Non rilasciata;

Relativa a impianto.....:

☐ Rilasciata in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|_| n.; ☐ Non rilasciata;

Relativa a impianto.....:

☐ Rilasciata in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|_| n.; ☐ Non rilasciata;

Relativa a impianto.....:

☐ Rilasciata in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|_| n.; ☐ Non rilasciata;

4.a.1.18 Collaudi statici, verbali di verifica statica, prove di carico, ecc.:

Documento _____:

Descrizione: _____

☐ Emesso in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|; ☐ Non disponibile.

Documento _____:

Descrizione: _____

☐ Emesso in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|; ☐ Non disponibile.

Documento _____:

Descrizione: _____

☐ Emesso in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|; ☐ Non disponibile.

Documento _____:

Descrizione: _____

☐ Emesso in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|; ☐ Non disponibile.

Documentazione tecnica

La seguente documentazione tecnica è disponibile presso la proprietà? ☐ Sì; ☐ No.

Progetto originale o “come costruito” in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|;

☐ Disponibile; ☐ Non disponibile.

Elenco elaborati:

Progetti di variante in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|; ☐ Disponibile; ☐ Non disponibile.

Elenco elaborati:

Stato attuale; ☐ Disponibile; ☐ Non disponibile.

Elenco elaborati:

I disegni dell'ultima elaborazione tecnica disponibile

☐ Corrispondono sostanzialmente; ☐ Non corrispondono allo stato dei luoghi.

Le principali variazioni riscontrate riguardano

È disponibile una relazione geologica sul terreno di fondazione? ☐ Sì; ☐ No.

È disponibile una relazione di pericolosità sismica? ☐ Sì; ☐ No.

È disponibile una relazione geotecnica sul terreno di fondazione? ☐ Sì; ☐ No.

È disponibile il progetto strutturale? ☐ Disponibile; ☐ Non disponibile.

Elenco elaborati:

Note ed elaborati vari:

4.a.3- VERBALE DI CONSTATAZIONE

Posizione all'interno di un aggregato

Il fabbricato è all'interno di un aggregato di edifici? ☐ Sì; ☐ No, è isolato.

In caso di risposta affermativa, indicare se:

☐ Interna; ☐ D'estremità; ☐ D'angolo;
☐ altro _____

In caso di risposta affermativa, sono presenti i giunti tecnici?:

☐ Sì, tutti; ☐ No;
☐ Sì, lati _____

Note: _____

Descrizione dello stato dei luoghi e dei manufatti.

Servitù

Il fabbricato è gravato da servitù? ☐ Sì; ☐ No.

In caso di risposta affermativa, indicare quali:

☐ Telefono ☐ Energia elettrica ☐ Gas
☐ Antenne di telecomunicazioni ☐ Ferrovie ☐ Servitù di passaggio

Giacitura del terreno

In caso di risposta affermativa, indicare quali:

☐ In piano ☐ In declivio ☐ Scosceso
☐ Su piani scoscesi ☐ altro _____

Note: _____

Grado di conservazione e consistenza dei prospetti e delle finiture principali.

Giudizio: ☐ Buono; ☐ Sufficiente; ☐ Insufficiente.

Note: _____

Strutture portanti**Tipologia e consistenza delle strutture verticali**

Tipologia:	Buona	Sufficiente	Insufficiente
Cemento armato ordinario	☐	☐	☐
Cemento armato precompresso	☐	☐	☐
Carpenteria metallica	☐	☐	☐
Muratura di mattoni	☐	☐	☐
Muratura di pietrame	☐	☐	☐
Muratura mista	☐	☐	☐
Blocchi in calcestruzzo	☐	☐	☐
Legno	☐	☐	☐
Altro	☐	☐	☐

Tipologia e consistenza delle strutture orizzontali

Tipologia:	Buona	Sufficiente	Insufficiente
Cemento armato ordinario	☐	☐	☐
Cemento armato precompresso	☐	☐	☐
Carpenteria metallica	☐	☐	☐
Volte	☐	☐	☐
Altro	☐	☐	☐

Tipologia e consistenza dei solai

Tipologia:	Buona	Sufficiente	Insufficiente
Gettato in opera	☐	☐	☐
Soletta piena	☐	☐	☐
Parzialmente prefabbricato	☐	☐	☐
Completamente prefabbricato	☐	☐	☐
Acciaio-laterizio o Acciaio-calcestruzzo	☐	☐	☐
Altro	☐	☐	☐

Tipologia e consistenza delle scale

Tipologia:	Buona	Sufficiente	Insufficiente
Cemento armato ordinario	☐	☐	☐
Cemento armato precompresso	☐	☐	☐
Carpenteria metallica	☐	☐	☐
Mattoni	☐	☐	☐
Pietra	☐	☐	☐
Altro	☐	☐	☐

Stato di conservazione delle strutture

Il fabbricato è stato oggetto di verifica statica da parte di enti preposti?

☐ Sì, in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_|; ☐ No; ☐ Non accertabile.

Motivazione ed eventuale intervento apportato: _____

Rispetto dell'impianto statico originario

Sono state apportate sostanziali modifiche? ☐ Sì; ☐ No.

In caso affermativo, indicare quali _____

Dissesti

Sono visibili lesioni sulla struttura? ☐ Sì, stabilizzate; ☐ Sì, in atto; ☐ No.

Epoca d'appartenenza delle lesioni e/o dissesti ☐ Recenti; ☐ Non recenti.

Mezzi d'indagine finora utilizzati: _____

Indicare le principali forme di dissesto: _____

Lesioni sulle strutture verticali

Sono riscontrabili lesioni? ☐ Sì, stabilizzate; ☐ Sì, in atto; ☐ No.

Lesioni superficiali ☐ Sì, stabilizzate; ☐ Sì, in atto; ☐ No.

Lesioni profonde ☐ Sì, stabilizzate; ☐ Sì, in atto; ☐ No.

Lesioni passanti ☐ Sì, stabilizzate; ☐ Sì, in atto; ☐ No.

Andamento delle lesioni ☐ Inclinate; ☐ Verticali;

Distacchi murari ☐ Sì, stabilizzate; ☐ Sì, in atto; ☐ No.

Lesioni su architravi ☐ Sì, stabilizzate; ☐ Sì, in atto; ☐ No.

Manufatti degradati ☐ Sì; ☐ No.

Esiste un rilievo grafico del quadro fessurativo? ☐ Sì; ☐ No.

Sono state eseguite indagini specifiche? ☐ Sì; ☐ No.

Se sì, quali? _____

Lesioni sulle strutture orizzontali

Sono riscontrabili lesioni?	☐ Sì, stabilizzate;	☐ Sì, in atto;	☐ No.
Lesioni superficiali	☐ Sì, stabilizzate;	☐ Sì, in atto;	☐ No.
Lesioni profonde	☐ Sì, stabilizzate;	☐ Sì, in atto;	☐ No.
Lesioni passanti	☐ Sì, stabilizzate;	☐ Sì, in atto;	☐ No.
Andamento delle lesioni	☐ Inclinate;	☐ Non inclinate;	
Pavimenti sconnessi	☐ Sì;	☐ No.	
Avvallamenti o pendenze anomale di pavimenti	☐ Sì, stabilizzati;	☐ Sì, in atto;	☐ No.
Manufatti degradati	☐ Sì;	☐ No.	
Esiste un rilievo grafico del quadro fessurativo?	☐ Sì;	☐ No.	
Sono state eseguite indagini specifiche?	☐ Sì;	☐ No.	

Se sì, quali? _____.

Note sulle possibili cause di degrado: _____

Elenco dei principali lavori di riordino, ristrutturazione, manutenzione straordinaria eseguiti

Impianti tecnici presenti nel fabbricato

☐ fognario con allaccio a pubblica fognatura;	☐ videosorveglianza;
☐ idrico - sanitario, adduzione acqua;	☐ elettrico;
☐ acqua calda centralizzata;	☐ messa a terra;
☐ protezione scariche atmosferiche;	☐ citofonico;
☐ telefonico;	☐ telecomunicazione;
☐ videocitofonico;	☐ speciale di allarme, TVCC, ecc;
☐ trasmissione dati;	☐ riscaldamento centralizzato;
☐ antenna TV centralizzata;	☐ condizionamento centralizzato;
☐ montacarichi;	☐ gas con allaccio a pubblico servizio;
☐ produzione da fonti energetiche alternative;	☐ ascensori;
☐ fognario con smaltimento nel terreno;	☐ scale mobili o montascale;
☐ idrico antincendio;	☐ altro.

Natura e stato degli impianti di raccolta acque e fognari

Il fabbricato è imboccato nella fognatura comunale? ☐ Sì ☐ No

In caso negative, come avviene la dispersione? ☐ fossa biologica evapotraspirazione ☐ subirrigazione ☐
☐ smaltimento a perdere ☐ altro

Esiste un impianto di depurazione? ☐ Sì ☐ No

Se esiste, è regolarmente dichiarato e autorizzato? ☐ Sì ☐ No

Natura e stato degli impianti antincendio

Idranti a colonna esterni? ☐ Sì ☐ No n°

Attacchi UNI 70 ☐ Sì ☐ No n°

Dislocazione

Attacchi UNI 45 ☐ Sì ☐ No n°

Dislocazione

Tubazioni flessibili di lunghezza adeguata ☐ Sì ☐ No

Stato manutenzione flessibili ☐ efficiente ☐ inefficiente

Controllo caratteristiche idrauliche dell'impianto

Pressione residua al bocchettone della lancia: bar..... portata litri/min

Note :

4.a.4.1 Tipo di impianto (tipologia prevalente)

- ☐ Impianto centralizzato
- ☐ Impianto centralizzato con contabilizzazione del calore per singolo utente
- ☐ Impianto centralizzato con più generatori di calore
- ☐ Impianto centralizzato con più generatori di calore e contabilizzazione del calore per singolo utente
- ☐ altro (specificare) _____

4.a.4.2 Terminali di erogazione del calore (tipologia prevalente)

- ☐ Termoconvettori
- ☐ Ventilconvettori;
- ☐ Bocchette aria calda
- ☐ Radiatori
- ☐ Pannelli radianti isolati dalle strutture
- ☐ Pannelli radianti annegati nella struttura
- ☐ altro (specificare) _____

4.a.4.3 Tipo di distribuzione (tipologia prevalente)

- ☐ Edifici a colonne montati situate totalmente all'interno degli ambienti riscaldati
- ☐ Edifici a colonne montati, non isolate termicamente, inserite all'interno delle pareti
- ☐ Edifici a colonne montati isolate secondo normativa e ubicate all'interno delle pareti
- ☐ Edifici con distribuzione orizzontale o ad anello
- ☐ altro (specificare) _____

4.a.4.4 Tipo di regolazione (tipologia prevalente)

- ☐ Regolazione centralizzata
- ☐ Regolazione su terminale di erogazione
- ☐ Regolazione ad ambiente o a zona
- ☐ altro (specificare) _____

4.a.4.5 Tipo di generatore

- | | | | |
|---|----------|--|----------|
| ☐ Caldaia ad acqua calda standard | N° _____ | Rendimento al 100% della potenza _____ | Pn _____ |
| ☐ Caldaia ad acqua calda a bassa temperatura | N° _____ | Rendimento al 100% della potenza _____ | Pn _____ |
| ☐ Caldaia a gas a condensazione | N° _____ | Rendimento al 100% della potenza _____ | Pn _____ |
| ☐ Caldaia a gasolio a condensazione | N° _____ | Rendimento al 100% della potenza _____ | Pn _____ |
| ☐ Pompa di calore/Impianto Geotermico * | N° _____ | PEA _____ | Pn _____ |
| ☐ Generatore aria calda | N° _____ | Rendimento al 100% della potenza _____ | Pn _____ |
| ☐ Scambiatore per teleriscaldamento | N° _____ | Rendimento al 100% della potenza _____ | Pn _____ |
| ☐ Caldaia a Biomassa | N° _____ | Rendimento al 100% della potenza _____ | Pn _____ |
| ☐ altro (specificare) _____ | | | |

* Per le pompe di calore indicare la potenza elettrica assorbita e la potenza utile nelle condizioni nominali indicate nell'allegato I del decreto 10/02/2007 come modificato dal DM 06/08/2009.

4.a.4.6 Vettore energetico prevalente utilizzato

- ☐ Gas metano
- ☐ Gasolio
- ☐ GPL
- ☐ Teleriscaldamento
- ☐ Olio combustibile
- ☐ Energia elettrica
- ☐ Biomassa
- ☐ Altro

4.a.4.7 Eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione

(Indicare la data e la tipologia degli interventi effettuati sull' impianto di riscaldamento)

4.a.5. –INVOLUCRO

Infissi

Tipologia di telaio

- ☐ Legno
- ☐ PVC
- ☐ Metallo, taglio termico
- ☐ Metallo, no taglio termico
- ☐ Misto

Tipo di vetro

- ☐ Singolo
- ☐ Doppio
- ☐ Triplo
- ☐ A bassa emissione

Superficie complessiva vetro e telaio ☐☐☐ , ☐ m²

Elementi verticali

Tipologia tamponamenti esterni

- ☐ Muratura Mattoni Pieni
- ☐ Mattoni Forati
- ☐ A cassetta
- ☐ Cappotto

Muro scala

- ☐ Muratura Mattoni Pieni
- ☐ Mattoni Forati
- ☐ A cassetta
- ☐ Cappotto

Elementi orizzontali

Pavimenti

.....

Strutture orizzontali o inclinate

Pavimenti

.....

Parte IV b

Valutazione dello stato di fatto dell'unità immobiliare

a cura di Ance Reggio Calabria

4.b.1 - IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

(In questa sezione sono inseriti i dati identificati relativi all'unità nel suo complesso)

4.b.1.1 Destinazione d'uso

☐residenziale ☐mista (residenziale/commerciale/altro) ☐altro

4.b.1.2 Dati catastali del fabbricato

(Riportare i dati catastali)

Foglio n. _____ Particella/en. _____

Subalterni _____

Foglio o estratto di mappa Catasto Terreni: ☐Disponibile ☐ Non disponibile

4.b.1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare e dati generali

Superficie coperta: m² _____

Superficie scoperta: m² _____

Altezza massima: m _____

Altezza minima: m _____

4.b.1.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Data invio alla Regione.....n.

prot..... Classe energetica:

valido fino al/...../.....

4.b.1.5 Certificazione/i di conformità impiantistica/che:

Relativa a impianto _____:

☐ Rilasciata in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_| n. _____; ☐ Non rilasciata;

Relativa a impianto _____:

☐ Rilasciata in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_| n. _____; ☐ Non rilasciata;

Relativa a impianto _____:

☐ Rilasciata in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_| n. _____; ☐ Non rilasciata;

Relativa a impianto _____:

☐ Rilasciata in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_| n. _____; ☐ Non rilasciata;

Relativa a impianto _____:

☐ Rilasciata in data |_|_| / |_|_| / |_|_|_|_| n. _____; ☐ Non rilasciata;

4.b.2 - VERBALE DI CONSTATAZIONE

Elenco dei principali lavori di riordino, ristrutturazione, manutenzione straordinaria eseguiti

Impianti tecnici presenti nell'unità immobiliare

- ☐ elettrico;
- ☐ idrico - sanitario, adduzione acqua;
- ☐ acqua calda centralizzata;
- ☐ citofonico;
- ☐ telefonico;
- ☐ videocitofonico;
- ☐ trasmissione dati;
- ☐ antenna TV centralizzata;
- ☐ produzione da fonti energetiche alternative;
- ☐ fognario con smaltimento nel terreno;
- ☐ altro.

4.b.3.–IMPIANTO TERMICO ESISTENTE

4.b.3.1 Tipo di impianto (tipologia prevalente)

- ☐ Impianto autonomo
- ☐ Impianto centralizzato
- ☐ Impianto centralizzato con contabilizzazione del calore per singolo utente
- ☐ Impianto centralizzato con più generatori di calore
- ☐ Impianto centralizzato con più generatori di calore e contabilizzazione del calore per singolo utente
- ☐ altro(specificare) _____

4.b.3.2 Terminali di erogazione del calore (tipologia prevalente)

- ☐ Termoconvettori
- ☐ Ventilconvettori;
- ☐ Bocchette aria calda
- ☐ Radiatori
- ☐ Pannelli radianti isolati dalle strutture
- ☐ Pannelli radianti annegati nella struttura
- ☐ altro (specificare) _____

4.b.3.3 Tipo di distribuzione (tipologia prevalente)

- ☐ Edifici a colonne montati situate totalmente all'interno degli ambienti riscaldati
- ☐ Edifici a colonne montati, non isolate termicamente, inserite all'interno delle pareti
- ☐ Edifici a colonne montati isolate secondo normativa e ubicate all'interno delle pareti
- ☐ Edifici con distribuzione orizzontale o ad anello
- ☐ altro (specificare) _____

4.b.3.4 Tipo di regolazione (tipologia prevalente)

- ☐ Regolazione centralizzata
- ☐ Regolazione su terminale di erogazione
- ☐ Regolazione ad ambiente o a zona
- ☐ altro (specificare) _____

4.b.3.5 Tipo di generatore

- | | |
|---|---|
| ☐ Caldaia ad acqua calda standard | N° _____ Rendimento al 100% della potenza __ Pn _____ |
| ☐ Caldaia ad acqua calda a bassa temperatura | N° _____ Rendimento al 100% della potenza __ Pn _____ |
| ☐ Caldaia a gas a condensazione | N° _____ Rendimento al 100% della potenza __ Pn _____ |
| ☐ Caldaia a gasolio a condensazione | N° _____ Rendimento al 100% della potenza __ Pn _____ |
| ☐ Pompa di calore/Impianto Geotermico * | N° _____ PEA _____ Pn _____ |
| ☐ Generatore aria calda | N° _____ Rendimento al 100% della potenza __ Pn _____ |
| ☐ Scambiatore per teleriscaldamento | N° _____ Rendimento al 100% della potenza __ Pn _____ |
| ☐ Caldaia a Biomassa | N° _____ Rendimento al 100% della potenza __ Pn _____ |
| ☐ altro (specificare) _____ | |

* Per le pompe di calore indicare la potenza elettrica assorbita e la potenza utile nelle condizioni nominali indicate nell'allegato I del decreto 10/02/2007 come modificato dal DM 06/08/2009.

4.b.3.6 Vettore energetico prevalente utilizzato

- ☐ Gas metano
- ☐ Gasolio
- ☐ GPL
- ☐ Teleriscaldamento
- ☐ Olio combustibile
- ☐ Energia elettrica
- ☐ Biomassa
- ☐ Altro

4.b.3.7 Eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione

(Indicare la data e la tipologia degli interventi effettuati sull' impianto di riscaldamento)

4.b.4 –INVOLUCRO

Infissi

Tipologia di telaio

- ☐ Legno
- ☐ PVC
- ☐ Metallo, taglio termico
- ☐ Metallo, no taglio termico
- ☐ Misto

Tipo di vetro

- ☐ Singolo
- ☐ Doppio
- ☐ Triplo
- ☐ A bassa emissione

Superficie complessiva vetro e telaio m²

Elementi verticali

.....

Elementi orizzontali

Pavimenti

.....

Strutture orizzontali o inclinate

Pavimenti

.....