

---

Arch. Luca Barbacci  
Studio Tecnico

---



---

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**



Procedura Esecutiva Immobiliare N. 91/2018

Promossa da



contro



---

**RELAZIONE IMPIANTI**

---

GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Claudia FROSINI

---

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Luca Barbacci



INDICE

|  |  |
|--|--|
| 0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI .....  | 4  |
| 2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37 .....   | 4  |
| 2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a) .....   | 4  |
| 2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b) .....  | 7  |
| 2.3 Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali (art., comma 2 lettera c) .....   | 7  |
| 2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d) .....  | 8  |
| 2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e) .....  | 9  |
| 2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f) .....  | 9  |
| Non presenti .....   | 9  |
| 2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g) .....  | 9  |
| Poiché l'unità immobiliare ha una superficie in pianta superiore a 1000mq, ai sensi dell'allegato I p.to 88 del D.M. 16/02/1982 era soggetta, al momento della sua realizzazione, alla richiesta di parere preventivo da parte del competente ufficio dei VV.FF. e a successiva richiesta di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). Negli archivi del comando provinciale VV.FF di Grosseto è stata rintracciata la pratica antincendio presentata al momento della realizzazione del manufatto conclusasi con parere favorevole trasmesso con nota 27/08/2004 prot. 1207. In detto parere vengono impartite alcune prescrizioni nonché è ricordato che "a lavori ultimati il titolare dell'attività dovrà presentare a questo comando Provinciale istanza per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi previsto dalle leggi in vigore allegando le certificazioni di cui all'allegati 2 del D.M. 5.4.98". Le tavole allegate alla richiesta riportano i dispositivi antincendio adottati e la loro localizzazione, confrontando i luoghi con la tavola si evidenziano alcune differenze nella dislocazione di alcuni dispositivi antincendio. .... | 9  |
| Nella realtà l'unità immobiliare risulta dotata di un serbatoio di accumulo collegato ad una elettropompa che alimenta una serie di lance antincendio distocate sia all'interno che lungo le pareti esterne, manca quasi del tutto la cartellonistica e l'impianto di illuminazione di emergenza appare leggermente diverso dal progetto approvato. ....   | 10   |
| In seguito alla domanda di rilascio del CPI il comando provinciale di Grosseto dei VV.FF ha rilasciato un parere contrario facendo presente che l'edificio non risultava in regola poiché : .....  | 10   |
| 1. non risulta realizzato l'impianto di rilevazione automatica di incendio come richiesto nella lota di approvazione esame-progetto di questo Comando Prot. 1207 del 27/08/2004; .....   | 10   |
| 2. risulta realizzato deposito bombole gas combustibili, comburenti ed inerti non previsto nel sopracitato progetto approvato; .....   | 10   |
| 3. gli estintori nel locale magazzino devono essere collocati in modo da risultare visibili ad adeguatamente segnalati in modo che il materiale in deposito nonne ostacoli la vista .....  | 10   |
| In detta nota del xx/xx/xxxx viene evidenziato che "è necessario attivare presso questo comando la procedura prevista dall'art. 3 del DPR 151/2011 presentando esame progetto per l'approvazione delle variazioni apportate" .....   | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| 3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009 .....  | 11   |

ALLEGATI

|   |    |
|---|----|
| ALLEGATO A: Documentazione relativa al CPI .....                            | 12 |
| ALLEGATO B: Attestazione di Prestazione Energetica (APE) appartamento ..... | 16 |





## 0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in [redacted] iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe dal G.d.E. Dott.ssa. Claudia Frosini nel corso dell'udienza telematica del 30/08/2018. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173bis disp. att. c.p.c. affidava all'esperto il seguente incarico:

*"Esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo effettui il consulente d'ufficio ogni necessario accertamento, anche presso pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n°37 e quello previsto dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006".*

In data 13/09/2018 il sottoscritto accettava l'incarico inviando telematicamente il giuramento di rito.

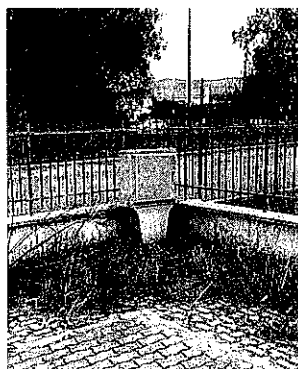
Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla specifica relazione di stima.

Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto

## 2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

### 2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a)

L'impianto elettrico inizia nel punto di consegna del fornitore di energia elettrica ossia in un apposito vano in plastica posizionato all'interno della proprietà nei pressi del confine. Qui sono presenti un contatore di misura quadripolare e, a fianco di questo, un quadro elettrico composto da un interruttore differenziale quadripolare accoppiato con un interruttore magnetotermico quadripolare a protezione della linea elettrica dal contatore al quadro generale interno; è installato anche un interruttore differenziale magnetotermico monofase non dotato di targhetta identificativa<sup>1</sup>.



Vano contatore



Contatore di misura

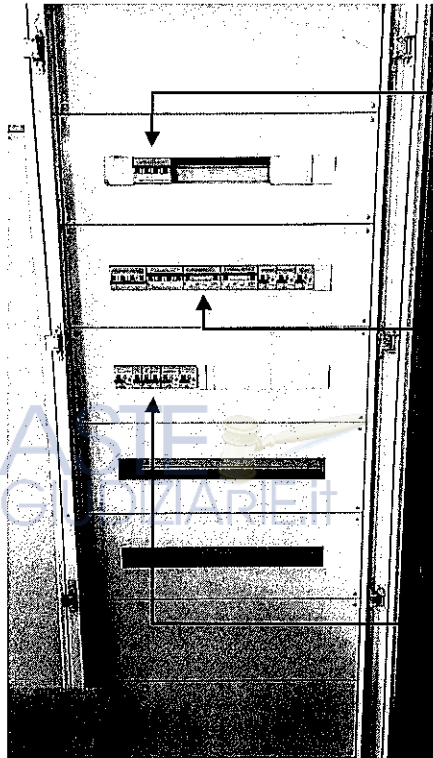


Quadro elettrico vano contatore

All'interno dell'edificio, nel locale magazzino, in prossimità dell'ingresso, è installato il quadro elettrico generale realizzato con un armadio metallico; risulta strutturato su più pannelli così come rappresentato e descritto nelle seguenti foto. Si noti che alcune sezioni risultano aperte attraverso i fori predisposti per l'alloggiamento dei dispositivi elettrici così che i fili risultano pericolosamente accessibili.

<sup>1</sup> La proprietà non ha dato indicazioni sulla linea elettrica afferente tale interruttore.

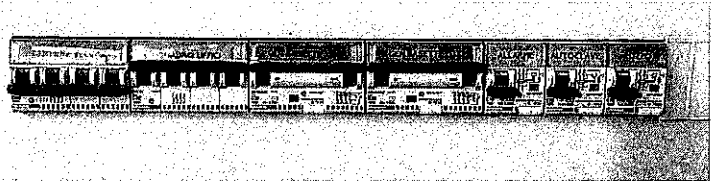




Armadio metallico per quadro elettrico



Interruttore magnetotermico quadripolare generale



Quattro interruttori magnetotermici quadripolari rispettivamente per linea cantieri vecchio, quadro uffici, generale basette sx, generale basette dx;

tre interruttori magnetotermici bipolari rispettivamente per linea allarme, autoclave e pozzo.

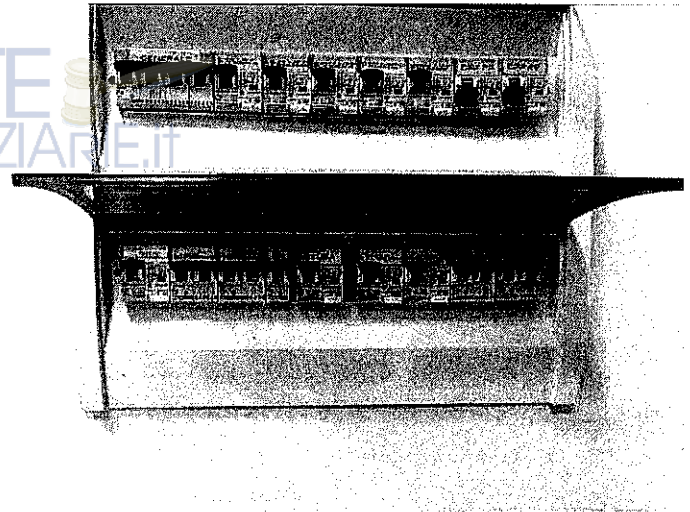


Un interruttore differenziale magnetotermico bipolare per la linea luci di vendita, tre interruttori magnetotermici monofase rispettivamente per la linea faro 1, faro 2 r faro 3 e due interruttori differenziali magnetotermici rispettivamente per la linea faro 4 e faro 5.

Dal quadro generale derivano le linee elettriche sopra evidenziate ed in particolare la linea monofase degli uffici a cui fa capo un sotto quadro composto dai seguenti elementi:

*interruttore generale* costituito da magnetotermico quadripolare, undici interruttori differenziali magnetotermici rispettivamente per:

- la linea forza motrice piano terra;
- forza motrice piano 1°;
- condizionatore uff. piano terra;
- condizionatore uff. piano primo(1);
- condizionatore uff. piano primo(2);
- boiler uff. piano 1°;
- boiler uff. piano terra;
- generali luci,
- stufa;
- centralino telefonico;
- generale gruppo.



Quadro elettrico uffici

Inoltre nello stesso quadro sono installati sotto la linea *generali luci* tre interruttori magnetotermici rispettivamente per linea luce p. terra, linea luce p. 1° e linea EM; mentre sotto l'interruttore differenziale magnetotermico della linea *generale gruppo* sono installati due interruttori magnetotermici uno per il gruppo p. terra e l'altro per il *gruppo piano primo*.

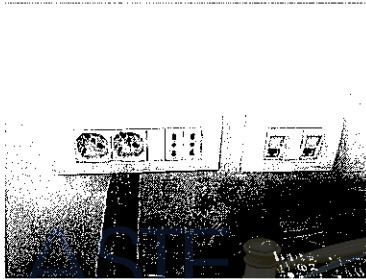
All'interno degli uffici tutto l'impianto è realizzato sottotraccia ed è, per quanto è stato possibile accertare, del tipo sfilabile. Al contrario, nel magazzino l'impianto è realizzato con tubo rigido sia in ferro che in PVC montate a vista<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Verosimilmente la parte in acciaio fa parte dell'impianto originario, la arte in PVC è stata introdotta quale modifica all'impianto preesistente.

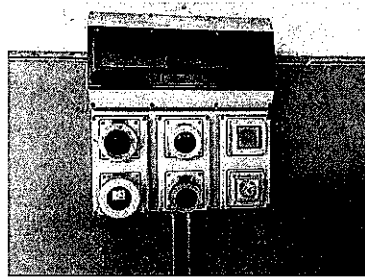




All'interno del magazzino sono installate prese sia trifase che mono fase poste all'interno di armature che contengono un interruttore magnetotermico quadripolare a protezione dei sovraccarichi ed, in alcuni casi, anche un interruttore magnetotermico bipolare a protezione delle prese a 220V.



Prese elettriche 220V ufficio + linea dati



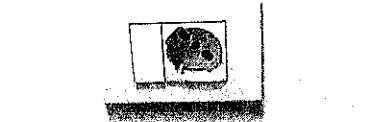
Preso 380V - 220V



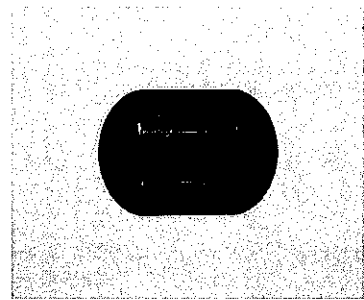
Preso i220V



Interruttore



Interruttore e presa schuko



Interruttori incassati nelle pareti di cartongesso

Su una porzione frazionata senza titolo edilizio del locale magazzino sono stati realizzati dei tramezzi in cartongesso su cui è stato messo in opera un impianto incassato. Detta porzione di manufatto andrà, come indicato nella perizia di stima, ricondotta alla consistenza iniziale pertanto gli impianti alloggiati all'interno del cartongesso saranno necessariamente demoliti con questo.

L'edificio è dotato di impianto luci realizzato con plafoniere incassate a tubo fluorescente per la parte ad uso uffici ed a lampade di tipo industriale per la parte a magazzino (vi sono anche plafoniere tradizionali con attacco Edison e tubi fluorescenti a parete ad integrazione dell'illuminazione principale). Risulta installato anche un impianto luci di emergenza.

L'unità immobiliare ha superficie utile superiore a 200 mq. pertanto ai sensi del vigente D.M. 37/2008<sup>3</sup>, anche considerando la sola componente dimensionale, è soggetta all'obbligo di progetto da parte di tecnico abilitato alla professione e di conformità impianto che attesti che il soggetto realizzatore a seguito il progetto di cui sopra. Di detti documenti (progetto e conformità) non è stato reperito alcunché.



Quadro elettrico pozzo

<sup>3</sup> D.M. 37/2008, Art. 5 comma 2:

Il progetto per l'installazione, trasformazione e ampliamento, è redatto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche richieste, nei seguenti casi:

a) omissis  
b) omissis

c) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o qualora la superficie superi i 200 mq;....



## 2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)

L'edificio non è dotato di impianti radiotelevisivi, antenne od di impianti similari. Risulta però dotato di un impianto telefonico con centralina e di impianto linea dati. Le componenti di detto impianto sono collocate sopra un solaio leggero che si sviluppa nella porzione uffici al di sopra del bagno, antibagno e ingresso.

Inoltre è presente parte di un impianto anti intrusione posizionato su una porzione di capannone (verosimilmente quella frazionata per darla in locazione) che oggi risulta privo di tutte le componenti essenziali se non i fili di collegamento. Sono presenti anche alcuni sensori collocati all'interno degli uffici che devono essere stati parte di un impianto anti intrusione oggi disattivo.

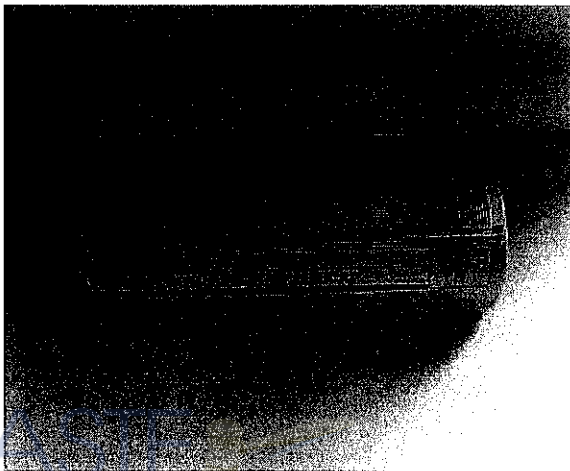
Non avendo potuto visionare il progetto dell'impianto elettrico non è possibile dire se detti impianti sono stati introdotti in questa progettazione e quindi se sono dotati della corrispondente conformità o sono stati aggiunti in seguito.

## 2.3 Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali (art., comma 2 lettera c)

L'edificio è privo di un impianto di riscaldamento vero e proprio. I locali destinati alla presenza di personale in modo permanente, quali gli uffici ed i W.C., sono riscaldati e raffrescati con pompe di calore, mono split per il piano terra e dual split per il piano primo. Le unità moto condensanti di dette macchine sono collocate esternamente al fabbricato lungo il confine di proprietà. Entrambe le macchine sono di marca Hisence ma non sono state rintracciate le targhette identificative del modello con riportati dati di potenza in raffrescamento e riscaldamento nonché sulle potenze elettriche assorbite.

Sulle ventilanti interne sono perfettamente individuabili le targhette su cui si legge:

- ventilante piano terra marca Hisence modello KFR-3510G/FE capacità in raffrescamento 3,50kW, in riscaldamento 4,00 kW;
- ventilante piano primo sala principale marca Hisence modello KFR-4810G/FE capacità in raffrescamento 4,80kW, in riscaldamento 5,50 kW;
- ventilante piano primo locale spogliatoio marca Hisence modello KFR-4010G/FBPE capacità in raffrescamento 4,00kW, in riscaldamento 4,80 kW;



Unità interna



Unità interna





Unità esterna moto condensante

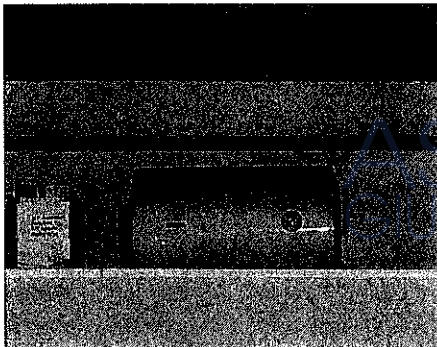


Unità esterna moto condensante

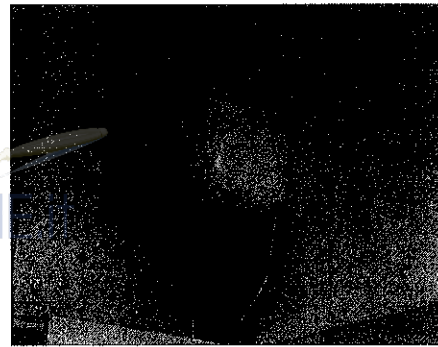
Non è stato possibile verificare l'impianto che risulta essere datato e non più in produzione.

L'acqua calda sanitarie è assicurata da un boiler elettrico da 80 litri posto sopra il solaio leggero realizzato sopra il bagno del piano terra; detto scaldabagno è comandato da un interruttore magnetotermico installato nel quadro elettrico uffici; in detto quadro è presente anche un altro interruttore magnetotermico riportante la dizione *boiler uff. Piano 1°* che dovrebbe comandare un secondo scaldabagno riservato al piano primo, di detto boiler non è stata rintracciata alcuna traccia.

All'interno dei locali in cartongesso (da demolire) è stato realizzato un w.c. ed è montato un piccolo boiler elettrico



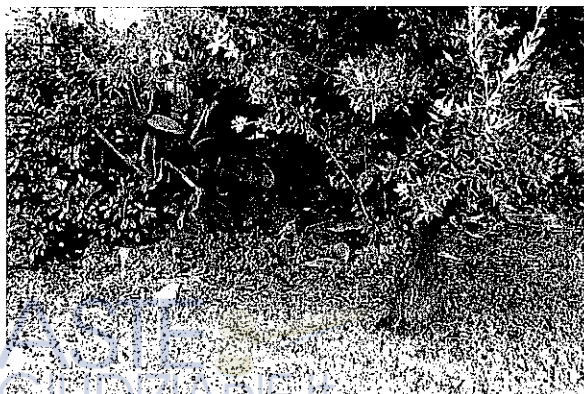
Boiler elettrico



Boiler elettrico nella parte da demolire

#### 2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)

L'edificio non risulta allacciato all'acquedotto comunale poiché il contatore, collocato al di fuori del lotto nei pressi del confine all'interno di un pozzetto, è stato rimosso; l'impianto prevedeva un autoclave ubicato sotto il pianerottolo delle scale interne anch'esso non più presente.



Pozzetto con alloggiamento contatore (rimosso)

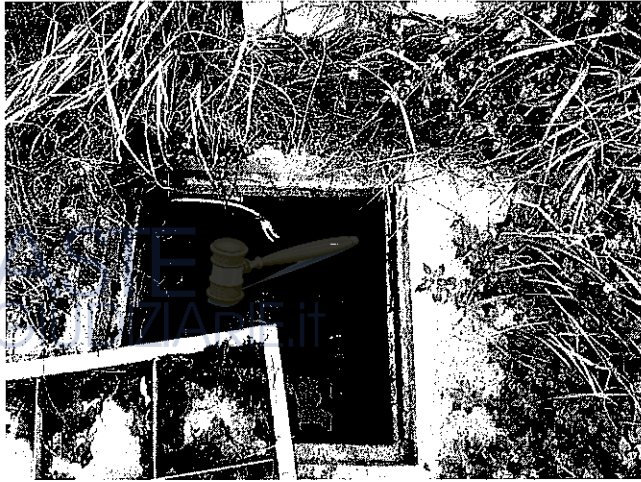


Vecchio allacciamento autoclave oggi rimosso

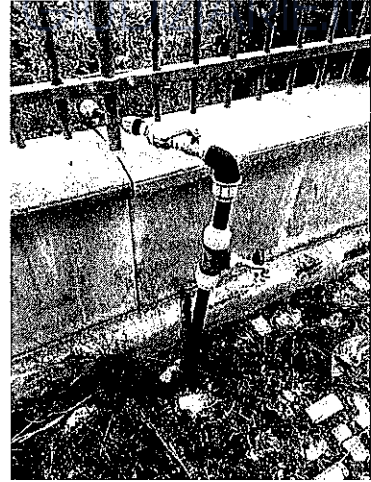




Si segnala la presenza di un pozzo dotato di pompa che è collegato ad alcuni rubinetti utilizzati per irrigare la corte. Di detto pozzo non è stata rintracciata autorizzazione all'emungimento.



Pozzo



Impianto esterno collegato al pozzo

### **2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)**

All'interno dei locali adibiti ad ufficio e più precisamente in quelli del piano terra era installata una stufa a pellet che scaricava direttamente i fumi attraverso uno scarico posto dietro la stufa. Attualmente la stufa è stata smontata.

### **2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)**

Non presenti

### **2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)**

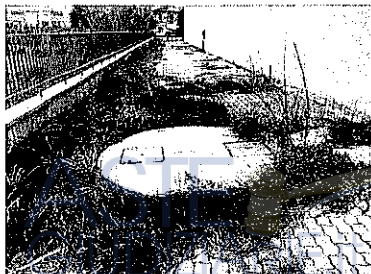
Poiché l'unità immobiliare ha una superficie in pianta superiore a 1000mq. ai sensi dell'allegato I p.to 88 del D.M. 16/02/1982 era soggetta, al momento della sua realizzazione, alla richiesta di parere preventivo da parte del competente ufficio dei VV.FF. e a successiva richiesta di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). Negli archivi del comando provinciale VV.FF di Grosseto è stata rintracciata la pratica antincendio presentata il 17/03/2004 conclusasi con parere favorevole trasmesso con nota 27/08/2004 prot. 1207/16626/04. In detto parere vengono impartite alcune prescrizioni<sup>4</sup> nonché è ricordato che *"a lavori ultimati il titolare dell'attività dovrà presentare a questo comando Provinciale istanza per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi previsto dalle leggi in vigore allegando le certificazioni di cui all'allegati 2 del D.M. 5.4.98"*. Le tavole allegate alla richiesta riportano i dispositivi antincendio

<sup>4</sup> 1. L'impianto antincendio e la relativa riserva idrica siano rispettivamente realizzati nel rispetto delle norme UNI 10779 ed UNI 9490.  
2. L'impianto di illuminazione di emergenza sia conforme alla norma UNI EN 1838.  
3. Sia realizzato l'impianto di rilevazione automatica di incendio nel rispetto della norma UNI EN 54,  
4. Gli impianti elettrici siano realizzati in applicazione di apposito progetto prodotto da tecnico abilitato e rispondente alle vigenti norme CEI.  
5. Le uscite dal deposito abbiano ampiezza minima di due moduli (cm. 120) e siano dimensionate per un "massimo affollamento ipotizzabile" non inferiore a 56 persone (1120 x 0,05 = 56), nel rispetto della L.C. n° 5210/4118/4 del 17 Febbraio 1975.  
6. L'aerazione del deposito sia non inferiore a 1/30 della superficie in pianta dello stesso.  
Sia adempito agli obblighi derivanti dal D.M. 10.3.98 relativo ai criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro, in attuazione del D.L. n° 626/94.

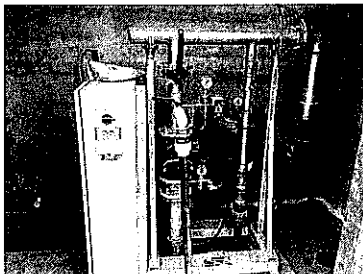


adottati e la loro localizzazione, confrontando i luoghi con la tavola si evidenziano alcune differenze nella dislocazione di alcuni dispositivi antincendio.

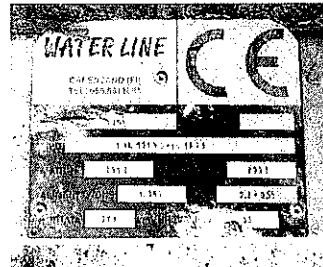
Nella realtà l'unità immobiliare risulta dotata di un serbatoio di accumulo collegato ad una elettropompa che alimenta una serie di lance antincendio dislocate sia all'interno (una) che lungo le pareti esterne (cinque), manca quasi del tutto la cartellonistica e l'impianto di illuminazione di emergenza appare leggermente diverso dal progetto approvato.



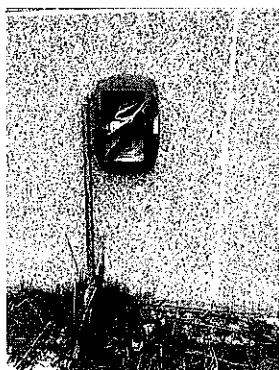
Vasca antincendio



Elettropompa



Targhetta elettropompa



Lancia antincendio esterna



Lancia antincendio interna



Lancia antincendio esterna

In seguito alla domanda di rilascio del CPI presentata in data 02/07/2010 il comando provinciale di Grosseto dei VV.FF ha rilasciato un parere contrario facendo presente che l'edificio non risultava in regola poiché:

1. non risulta realizzato l'impianto di rilevazione automatica di incendio come richiesto nella nota di approvazione esame-progetto di questo Comando Prot. 1207 del 27/08/2004;
2. risulta realizzato deposito bombole gas combustibili, comburenti ed inerti non previsto nel sopracitato progetto approvato;
3. gli estintori nel locale magazzino devono essere collocati in modo da risultare visibili ad adeguatamente segnalati in modo che il materiale in deposito non ne ostacoli la vista

In detta nota viene evidenziato che "è necessario attivare presso questo comando la procedura prevista dall'art. 3 del DPR 151/2011 presentando esame progetto per l'approvazione delle variazioni apportate".

Si veda allegato A.

Detta documentazione non è mai stata prodotta pertanto l'edificio risulta sprovvisto di Certificato di prevenzione Incendi.



**3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009**

La proprietà ha fornito l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) redatta dallo [REDACTED]  
[REDACTED] in data 09/04/2018 e trasmessa al portale APACI della Regione Toscana in data 09/04/2018 protocollo  
0193047. Si veda allegato B.

Grosseto, 28/11/2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Luca Barbacci





**ALLEGATO A:**

**Documentazione relativa al CPI**







Ministero dell'Interno

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO  
GROSSETO  
UFFICIO PREVENZIONE INCENDI

Ufficio Prevenzione Incendi  
PROT N° 1207/16626/04  
DEL

Da citare sempre nella corrispondenza

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al Comune di Orbetello  
S.U.A.P.  
Via Carlo Steeb, 1  
58015 Orbetello

E, p.c. Al Sig. Sindaco Comune di Orbetello

Oggetto : Parere preventivo Esame Progetto per la realizzazione di capannone artigianale destinato ad esposizione e vendita di prodotti edili, sito in Loc. Le Topaie, Albinia, Comune di Orbetello. Proprietà [REDACTED] Att. 87 - 88 D.M. 16.2.82. Pratica 17744

Esaminato ai soli fini antincendi il progetto relativo alla attività in oggetto indicata, questo Comando esprime parere favorevole a condizione che lo stesso venga realizzato come da elaborati tecnici presentati di cui si restituisce copia firmata.

Dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) L'impianto antincendio e la relativa riserva idrica siano rispettivamente realizzati nel rispetto delle norme UNI 10779 ed UNI 9490.
- 2) L'impianto di illuminazione di emergenza sia conforme alla norma UNI EN 1838.
- 3) Sia realizzato impianto di rilevazione automatica di incendio nel rispetto della norma UNI EN 54.
- 4) Gli impianti elettrici siano realizzati in applicazione di apposito progetto prodotto da tecnico abilitato e rispondente alle vigenti norme CEI.
- 5) Le uscite dal deposito abbiano ampiezza minima di due moduli (Cm. 120) e siano dimensionate per un "massimo affollamento ipotizzabile" non inferiore a 56 Persone ( $1120 \times 0,05 = 56$ ), nel rispetto della L.C. n° 5210/4118/4 del 17 Febbraio 1975.
- 6) L'areazione del deposito sia non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta dello stesso.
- 7) Sia adempito agli obblighi derivanti dal D.M. 10.3.98 relativo ai criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro, in attuazione del D.L. n° 626/94.
- 8) Si rappresenta inoltre che l'attività in progetto rientra anche al punto 87 del D.M. 16.2.82.

A lavori ultimati il titolare dell'attività dovrà presentare a questo Comando Provinciale istanza per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi previsto dalle leggi in vigore allegando le certificazioni di cui all'allegato. 2 del D.M. 4.5.98.

IL COMANDANTE PROVINCIALE  
( Dott. In [REDACTED] )

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



mod. PIN3-2004

pag. I

Rif. Pratica V.V.F. n.

16626

AL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI

GROSSETO

provincia

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
QUATTROSCILLAGGI  
D 1 09 003585 790 4

Il sottoscritto

domiciliato in

nella sua qualità di

della

con sede in

avendo realizzato le opere e gli impianti in conformità (barrare con almeno una delle due ipotesi seguenti):

\* ai progetti approvati dal Comando V.V.F.

in data 02/08/2010 prot. n.

in data prot. n.

in data prot. n.

in data prot. n.

Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile COM-GR

REGISTRO UFFICIALE - INGRESSO

Prot. n. 0009405 del 02/07/2010

208/IV.15. Attività soggette a controllo, istanza, Pratiche di Prevenzione Incendi

in data prot. n.

in data prot. n.

in data prot. n.

CHIEDE

a codesto Comando Provinciale, ai sensi della legge 26/7/1965 n. 966, del DPR 29/7/1982 n. 577 e del DPR 12/1/1998 n. 37 di voler disporre il sopralluogo per il

RILASCIO DEL CERTIFICATO DI PREVISIONE

per l'attività CAPANNONE ARTIGIANALE

sita in VIA HEBE 7 - ALBINIA

ORBETELLO

individuata al n. 88 del decreto del Ministro dell'Interno 16/2/1998

numeri

CONTI CORRENTI POSTALI - Addebiitazione di Versamento BancoPosta

€ sul/c.n. 10991586

di Euro 288,00

IMPORTO IN LETTERE DUECENTOTANTOTTO/00

INTESTATO A TESORERIA PROV. STATO

CAUSALE RILASCIO CPI

Spazio riservato al Comando Provinciale

UFFICIO PREVENZIONE INCENDI  
16626  
288,00  
02-07-2010

ESEQUITO

ASTE GIUDIZIARIE.it





Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO  
DEL SOCCORSO PUBBLICO E  
DELLA DIFESA CIVILE  
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO  
GROSSETO

UFFICIO PREVENZIONE INCENDI

Dipartimento dei Vigili del Fuoco del  
Soccorso Pubblico e della Difesa Civile

COM-GR

REGISTRO UFFICIALE USCITA

Prot. n. 0000312 del 09/01/2012

08/IV.15. Attività soggette a controllo, Istanza,  
Pratiche di Prevenzione Incendi

Tel. Uff.: 0564/444430 Fax: 0564/444411

Risp. al foglio n° ..... del .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A SUAP di Orbetello  
Via Steeb 1  
58015- Orbetello

COPIA

A [REDACTED]

**OGGETTO:** Prevenzione Incendi. Pratica n° 16626  
Capannone artigianale esposizione e vendita prodotti edili con superficie lorda  
superiore a 400 mq, sito in Comune di Orbetello, Loc. Topaie, Via Heba 7,  
Albinia.  
TITOLARE ATTIVITA' [REDACTED]  
(Legale rappresentante [REDACTED])

Si comunica che, con l'entrata in vigore del DPR 151/2011 DPR n.151 del 01.08.2011,  
pubblicato nella G.U. n.221 del 22.09.2011 in vigore dal 07.10.2011, è stato abrogato (art. 12) il  
vecchio regolamento di prevenzione incendi, ovvero DPR 37/98.

L'attività di che trattasi, secondo il nuovo regolamento, rientra ai punti:  
• **69/B All. 1 DPR 151/2011 (ex 87 DM 16.02.1982).**

In esito al sopralluogo effettuato in data 07/12/2011, da personale di questo Comando  
finalizzato al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, per l'attività in oggetto indicata, sono  
emerse alcune carenze in ordine alla sicurezza ed alla prevenzione incendi.

- 1) Non risulta realizzato l'impianto di rivelazione automatica di incendio come richiesto nella nota di approvazione esame-progetto di questo Comando Prot. 1207 del 27/08/2004;
- 2) Risulta realizzato deposito bombole gas combustibili, comburenti ed inerti, non previsto nel sopraccitato progetto approvato;
- 3) gli estintori nel locale magazzino devono essere collocati in modo da risultare visibili ed adeguatamente segnalati in modo che il materiale in deposito non ne ostacoli la visibilità;

Per quanto sopra il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi è subordinato alla  
eliminazione delle difformità riscontrate ed alla presentazione della documentazione indicata  
nell'allegato Mod. 1 CERT; risulta necessario inoltre attivare presso questo Comando la  
procedura previste dall'art. 3 del DPR 151/2011 presentando esame-progetto per l'approvazione  
delle variazioni apportate.

Il Responsabile dell'Istruttoria Tecnica  
SDAC Geom. [REDACTED]

IL COMANDANTE PROVINCIALE  
Ing. [REDACTED]



58100 GROSSETO - Via Paolo Camicelli n°2. Tel. Centralino 0564/44.44.44.  
Fax Uffici Amministrativi 0564/444424. Fax Sala Operativa 0564/455900.  
Sportello Pubblico: martedì, giovedì, venerdì ore 9.30 - 12.30 E mail: comando.grosseto@vigilfuoco.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**ALLEGATO B:**

**Attestazione di Prestazione Energetica (APE) appartamento**







AMMINISTRAZIONE PUBBLICA  
APERTA A CITTADINI E IMPRESE



Ricevuta di avvenuta protocollazione della comunicazione inviata da [redacted]



1. Dati

**Destinatario** Regione Toscana - AOO Regione Toscana Giunta  
**Oggetto** 2018-04-09-01588100535-05  
**Data invio** 09/04/2018 ore 12:06  
**Data di protocollazione** 09/04/2018  
**Numero di protocollo** 0193047

2. Contenuto della comunicazione

**Documento primario** DocumentoPrimario.pdf.p7m  
[impronta file 5216469a4af180838b9f1c70a09abb8e]

3. Informazioni sulla trasmissione

**Inviata** 09/04/2018 ore 12:06  
**Accettata** 09/04/2018 ore 12:08  
**Consegnata** 09/04/2018 ore 12:09

Tale ricevuta è un riepilogo sintetico dei dati della comunicazione inviata da [redacted] tramite il Portale Apaci.



Regione Toscana



Interoperabilità di protocollo





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

## DATI GENERALI

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Destinazione d'uso</b><br><input type="checkbox"/> Residenziale<br><input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale<br><br>Classificazione D.P.R. 412/93: <b>E5 attività commerciali e assimilabili</b> | <b>Oggetto dell'attestato</b><br><input type="checkbox"/> Intero edificio<br><input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare<br><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari<br><br>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1 | <input type="checkbox"/> Nuova costruzione<br><input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà<br><input type="checkbox"/> Locazione<br><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante<br><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica<br><input checked="" type="checkbox"/> Altro: |
|--|---|---|

|   |   |
|---|---|
| <b>Dati identificativi</b><br>Regione: TOSCANA<br>Comune: ORBETELLO<br>Indirizzo: Strada dell'airone, snr<br>Piano: T<br>Interno:<br>Coordinate GIS: Lat: 42°26'24" Long: 11°12'49" | Zona climatica: C<br>Anno di costruzione: -<br>Superficie utile riscaldata (m²): 1 088.15<br>Superficie utile raffrescata (m²): 0.00<br>Volume lordo riscaldato (m³): 9 402.99<br>Volume lordo raffrescato (m³): 0.00 |
|---|---|

|                  |                       |         |        |    |            |     |
|------------------|-----------------------|---------|--------|----|------------|-----|
| Comune catastale | ORBETELLO (GR) - G088 | Sezione | Foglio | 31 | Particella | 725 |
| Subalterni       | da                    | a       | da     | a  | da         | a   |
| Altri subalterni |                       |         |        |    |            |     |

|   |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|
| <b>Servizi energetici presenti</b>                            |  |  |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione    |  |  |  |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva               | <input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> 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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

| <b>Prestazione energetica del fabbricato</b><br><table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>☺ ☺ ☹</td> <td>☺ ☹ ☹</td> </tr> </table> | INVERNO | ESTATE |  |  | ☺ ☺ ☹ | ☺ ☹ ☹ | <b>Prestazione energetica globale</b><br><div style="text-align: center;"> <br/>                 + Più efficiente<br/>                 - Meno efficiente             </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;">                 EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO<br/>                 CLASSE ENERGIA<br/>                 EP<sub>gl,nren</sub><br/>                 371.6650 kWh/m²anno             </div> | <b>Riferimenti</b><br>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:<br>Se nuovi:<br><div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px 0;">E (130)</div> Se esistenti: |
|---|---------|--------|--|--|-------|-------|--|--|
| INVERNO   | ESTATE  |        |  |  |       |       |  |  |
|   |         |        |  |  |       |       |  |  |
| ☺ ☺ ☹   | ☺ ☹ ☹   |        |  |  |       |       |  |  |



Firmato Da: BARBACCI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: afb44e9ad49973734b401a56103d497





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
 CODICE IDENTIFICATIVO: 05/18  
 VALORE: 100/100



**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 uno standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

|                                     | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata in uso standard | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni   |
|-------------------------------------|------------------------------|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete    | 14755.51 kWh                             | Indice della prestazione energetica non rinnovabile<br>EP <sub>gl,nren</sub><br>371.66<br>kWh/m <sup>2</sup> anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale                 | 37858.73 Sm <sup>3</sup>                 |   |
| <input type="checkbox"/>            | GPL                          |  |   |
| <input type="checkbox"/>            | Carbone                      |  | Indice della prestazione energetica rinnovabile<br>EP <sub>gl,ren</sub><br>6.37<br>kWh/m <sup>2</sup> anno        |
| <input type="checkbox"/>            | Gasolio e Olio combustibile  |  |   |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse solide              |  |   |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse liquide             |  |   |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse gassose             |  |   |
| <input type="checkbox"/>            | Solare fotovoltaico          |  | Emissioni di CO <sub>2</sub><br>70.61<br>kg/m <sup>2</sup> anno   |
| <input type="checkbox"/>            | Solare termico               |  |   |
| <input type="checkbox"/>            | Eolico                       |  |   |
| <input type="checkbox"/>            | Teleriscaldamento            |  |   |
| <input type="checkbox"/>            | Teleraffrescamento           |  |   |
| <input type="checkbox"/>            | Altro:                       |  |   |

**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 |
|--------|---------------------------------|--|---|--|--|
|        |                                 |  |   |  |  |
|        |                                 |  |   |  |  |
|        |                                 |  |   |  |  |
|        |                                 |  |   |  |  |
|        |                                 |  |   |  |  |
|        |                                 |  |   |  |  |



Firmato Da: BARBACCI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: afb44e9a4d9973734b401a58103d497





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
CODICE IDENTIFICATIVO/PE 05/18 VALBOINONE/1: Edifici 55/05



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

|                   |               |                                 |
|-------------------|---------------|---------------------------------|
| Energia esportata | 0.00 kWh/anno | Vettore energetico: Elettricità |
|-------------------|---------------|---------------------------------|

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

|  |          |                         |
|--|----------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato                    | 9 402.99 | m <sup>3</sup>          |
| S - Superficie disperdente               | 3 461.47 | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V                             | 0.37     |                         |
| EP <sub>H,nd</sub>                       | 252.999  | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub> | 0.00     | -                       |
| Y <sub>TE</sub>                          | 2.2346   | W/m <sup>2</sup> K      |

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

| Servizio energetico             | Tipo di impianto             | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale       | Impianto Simulato            | -                     | -   | Metano                        | -                   | 0.73 $\eta_H$               | 0.00  | 345.22 |
| Climatizzazione estiva          | -                            | -                     | -   | -                             | -                   | $\eta_C$                    | -     | -      |
| Prod. acqua calda sanitaria     | -                            | -                     | -   | -                             | -                   | $\eta_W$                    | -     | -      |
| Impianti combinati              | -                            | -                     | -   | -                             | -                   | -                           | -     | -      |
| Produzione da fonti rinnovabili | -                            | -                     | -   | -                             | -                   | -                           | -     | -      |
| Ventilazione meccanica          | -                            | -                     | -   | -                             | -                   | -                           | -     | -      |
| Illuminazione                   | Incandescenza - tradizionale | -                     | -   | -                             | 3.00                | -                           | 6.37  | 26.44  |
| Trasporto di persone o cose     | -                            | -                     | -   | -                             | -                   | -                           | -     | -      |







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO/CLASSE: 09/18 VALORE ENERGETICO: 02/18



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Non sono possibili interventi con tempo di ritorno inferiore a 10 anni



## SOGGETTO CERTIFICATORE

|  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato  | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| Nome e Cognome / Denominazione                   | [REDACTED]   |  |
| Indirizzo  | [REDACTED]   |  |
| E-mail   | [REDACTED]   |  |
| Telefono   | [REDACTED]   |  |
| Titolo   | [REDACTED]   |  |
| Ordine/iscrizione                                | [REDACTED]   |  |
| Dichiarazione di indipendenza                    | <p>Il sottoscritto certificatore [REDACTED], 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 espresso attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75</p> |  |
| Informazioni aggiuntive                          | [REDACTED]   |  |

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

|   |    |
|---|----|
| E' 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 1 del D.Lgs 13/2013.

Data di emissione **09/04/2018**  
digitale \_\_\_\_\_

Firma e timbro del tecnico o firma





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
COEFFICIENTE IDENTIFICATIVO/APE 05-10 VALIDITÀ FINO AL 10/06/2018

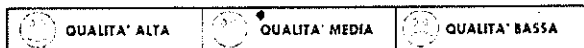


**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il presente documento attesta la **prestazione e la classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

**PRIMA PAGINA**

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.  
**Prestazione energetica globale (EPgl,ren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).  
**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**SECONDA PAGINA**

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

| Codice | TIPO DI INTERVENTO                 |
|--------|------------------------------------|
| REN1   | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO       |
| REN2   | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3   | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN4   | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE  |
| REN5   | ALTRI IMPIANTI                     |
| REN6   | FONTI RINNOVABILI                  |

**TERZA PAGINA**

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

