



ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE

CONSIGLIO DIRETTIVO

DELIBERAZIONE n. 16811

Oggetto: ratifica delibera n. 13690 del 29 settembre 2023: autorizzazione procedura di vendita con asta pubblica dell'un'unità immobiliare di proprietà dell'INFN- LNF, sita a Frascati (RM), in Via Cesare Minardi n. 11, denominata "Villa Laura"

Il Consiglio Direttivo dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, riunito in Roma in data 27 ottobre 2023 alla presenza di n. 33 suoi componenti su un totale di n. 34

premesso la Giunta Esecutiva ha ritenuto di assumere alcune decisioni per le ragioni di urgenza indicate nella delibera n. 13690 del 29 settembre 2023

richiamato l'art. 14, comma 5, lettera b) dello Statuto dell'INFN per cui la Giunta Esecutiva sostituisce in caso di urgenza il Consiglio Direttivo, adottando provvedimenti che devono essere sottoposti al Consiglio stesso per la ratifica nella prima seduta utile e comunque entro tre mesi;

riconosciuti i motivi di urgenza come sintetizzati nella delibera stessa, che hanno determinato la Giunta ad adottare la deliberazione sottoposta a ratifica

con n. 33 voti a favore

DELIBERA

1. di ratificare la seguente allegata deliberazione GE che è parte integrante e sostanziale:

n. 13690	29 settembre 2023	- autorizzazione procedura di vendita con asta pubblica dell'un'unità immobiliare di proprietà dell'INFN- LNF, sita a Frascati (RM), in Via Cesare Minardi n. 11, denominata "Villa Laura"
----------	-------------------	--

GIUNTA ESECUTIVA**DELIBERAZIONE n. 13690**

Oggetto: autorizzazione alla vendita con asta pubblica dell'unità immobiliare di proprietà dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare - Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN, sita a Frascati (RM), in Via Cesare Minardi n. 11, denominata "Villa Laura".

La Giunta Esecutiva dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, riunita a Roma in data 29.09.2023

Premesso che

- con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 15882 del 30 aprile 2021 è stato approvato il Piano Triennale d'investimento 2021-2023 che prevede, tra l'altro, la vendita dell'unità immobiliare di proprietà dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare - Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN, sita a Frascati (RM), in Via Cesare Minardi n. 11, denominata "Villa Laura";
- l'unità immobiliare su indicata è una villetta unifamiliare, con destinazione d'uso residenziale, che è stata acquistata nel 1986 dall'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare - Laboratori Nazionali di Frascati per essere adibita ad uso foresteria;
- per perseguire la finalità innanzi richiamata, l'immobile in questione è stato frazionato in tre appartamenti indipendenti di diversa metratura: 60 mq, 36 mq e 66 mq;
- la proprietà della villetta comprende anche un terreno, condiviso dai tre appartamenti su citati, di 490 mq e di un uliveto che ha una superficie di 620 mq;

Visti

- il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 99226 del 3 maggio 2023 che approva le operazioni contenute nel Piano Triennale di investimento 2021 - 2023 dell'INFN, tra cui la vendita di "Villa Laura";
- la nota MEF-RGS prot.n. 99226 del 3 maggio 2023 che approva la vendita del complesso immobiliare suddetto (All. 1);
- lo Statuto dell'INFN che all'art. 10 co. 1 e co. 6 lett. t) e i) prevede rispettivamente che il Presidente dell'Istituto ha la rappresentanza legale dell'Ente e che lo stesso non solo sottoscrive provvedimenti conseguenti a deliberazioni adottate dal Consiglio Direttivo e dalla Giunta Esecutiva, ma esercita le funzioni a lui delegate dal Consiglio Direttivo;

Richiamate

- la deliberazione del Consiglio Direttivo n.14863 del 27.07.2018 a mezzo della quale è stata tentata la vendita del complesso immobiliare sopra descritto;
- la relazione del responsabile del procedimento, Ing. Ugo Rotundo (nominato con nota prot. n. AOO_LNF-2018-0000248 del 28 febbraio 2018) dell'8 giugno 2023 (All. 2), che dà conto dell'andamento della procedura riferendo che il prezzo posto a base d'asta era pari ad € 670.000,00; che in data 24 giugno 2019 è stato pubblicato l'invito ad offrire sulla G.U.R.I., su quotidiani a tiratura nazionale e sul sito istituzionale; che entro la data di scadenza per la presentazione delle offerte (fissata per le ore 12:00 del 06.09.2019) nessuna offerta è pervenuta e che, pertanto, la gara è stata dichiarata deserta;
- la nota del 10 febbraio 2020, prot. AOO_LNF-2020-0000121 con la quale il Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati nomina l'Ing. Ugo Rotundo quale responsabile del nuovo procedimento di vendita del complesso immobiliare (All. 3);
- la nota del 10 luglio 2023, a firma del Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati, dott. Fabio Bossi, che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale,

con la quale il Direttore chiede l'autorizzazione all'avvio di una nuova asta pubblica per la vendita di "Villa Laura" (All.4);

Preso atto

- che, nella sua relazione del 8 giugno 2023 sopra richiamata, il Responsabile del procedimento precisa che, in ragione del decorso del tempo dalla precedente procedura andata deserta e conseguentemente della necessità di aggiornare la stima del valore del bene, ha proceduto a richiedere una nuova valutazione ad un tecnico che tenesse conto dell'andamento del mercato immobiliare e dello stato di conservazione dell'immobile;
- che, sulla base della nuova valutazione tecnica estimativa dell'Ing. Emanuele Camilletti (All. 5), il valore determinato quale più probabile valore di mercato per il complesso immobiliare valutato a corpo secondo i nuovi modelli di Agenzia del Demanio ammonta a € 684.010,00;

Visti i seguenti documenti, in allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, relativi al complesso immobiliare di "Villa Laura" ovvero:

- estratto di mappa catastale (All.6);
- planimetria catastale delle tre unità immobiliari (All.7);
- visure catastali delle tre unità immobiliari e del terreno (All.8);
- certificato di destinazione urbanistica (All.9);
- certificato di agibilità (All.10);
- attestazione di prestazione energetica (All.11);
- la perizia estimativa redatta dal Ing. Emanuele Camilletti;
- la relazione di congruità redatta dal Responsabile del procedimento del 08.06.2023

Richiamati

- l'articolo 12 comma 4, lettera w) dello Statuto dell'INFN in base al quale il Consiglio Direttivo delibera su ogni altra materia non specificamente attribuita alla competenza di altri Organi;
- l'articolo 14, comma 5, lettera b) dello Statuto che stabilisce che "la Giunta Esecutiva sostituisce in caso di urgenza il Consiglio Direttivo, adottando provvedimenti che devono essere sottoposti al Consiglio stesso per la ratifica nella prima seduta utile e comunque entro tre mesi";

Considerato opportuno

- procedere alla vendita dell'immobile non più funzionale alle esigenze dei LNF;
- fare propria la proposta del Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati e del Responsabile del procedimento di predisporre un avviso d'asta pubblica, in forza del quale l'immobile in parola sarà aggiudicato con il criterio delle offerte segrete in rialzo sull'importo base indicato nell'avviso di gara, ai sensi degli artt. 73 co. 1 lett. c) e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827 e al prezzo base di € 684.010,00;

Considerata l'urgenza di provvedere all'indizione di una nuova asta pubblica prima della seduta del Consiglio Direttivo stante l'esito negativo della precedente procedura di vendita;

Ritenute, pertanto, sussistenti le ragioni d'urgenza su richiamate

DELIBERA



1. di autorizzare, per le motivazioni riportate in premessa, la vendita del complesso immobiliare denominato "Villa Laura" sito nel Comune di Frascati (prov. RM), alla Via Cesare Minardi n. 11, mediante una nuova asta con il criterio delle offerte segrete in rialzo sull'importo base indicato nell'avviso di gara, ai sensi degli artt. 73 co. 1 lett. c) e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827 e al prezzo base di € 684.010,00;
2. di demandare al Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati, prof. Fabio Bossi, la sottoscrizione di ogni atto concernente la procedura pubblica di vendita all'asta dell'immobile su indicato;
3. di dare la massima pubblicità all'avviso di vendita all'asta di che trattasi sia nella G.U.R.I. sia in almeno due quotidiani a tiratura nazionale;
4. di sottoporre la presente deliberazione alla ratifica del Consiglio Direttivo nella prima seduta utile, ai sensi del su richiamato articolo 14, comma 5, lettera b) dello Statuto dell'I.N.F.N.;
5. di demandare al Presidente dell'Istituto la sottoscrizione del relativo contratto di vendita a rogito notarile.

Titolario	Servizio Gare e Contratti-autorizzazione vendita		
Data GE	29.09.2023	Data CD	
Componente di Giunta competente	Diego Bettoni- Chiara Meroni		
Persona Referente	Maria Piccolo		
Struttura Proponente	Laboratori Nazionali di Frascati		
Direzione AC che ha curato l'istruttoria	DAF		
Tipologia di Atto (breve descrizione)	autorizzazione alla vendita con asta pubblica dell'unità immobiliare di proprietà dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare - Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN, sita a Frascati (RM), in Via Cesare Minardi n. 11, denominata "Villa Laura".		
costo complessivo			
copertura finanziaria anno	progetto	capitolo di spesa	importo
Allegato 1	nota MEF-RGS prot.n. 99226 del 3 maggio 2023		
Allegato 2	relazione del responsabile del procedimento dell'8 giugno 2023		
Allegato 3	nomina RUP		
Allegato 4	proposta del Direttore dei LNF		
Allegato 5	nuova valutazione tecnico estimativa Ing. Camilletti		
Allegato 6	estratto di mappa catastale		
Allegato 7	planimetria catastale delle tre unità immobiliari		
Allegato 8	visure catastali delle tre unità immobiliari e del terreno		
Allegato 9	certificato di destinazione urbanistica		
Allegato 10	certificato di agibilità		
Allegato 11	attestazione di prestazione energetica		
Note o riferimenti Atti precedenti	deliberazione CD n.14863 del 27.07.2018; deliberazione CD n. 15882 del 30 aprile 2021		



*Ministero
dell'Economia e delle Finanze*

DIPARTIMENTO DELLA RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO
ISPettorato GENERALE PER LA CONTABILITÀ E LA FINANZA PUBBLICA
UFFICIO I

Allegati:

All'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare
Amministrazione Centrale
amm.ne.centrale@pec.infn.it

e p.c.
Al Dipartimento del Tesoro
dipartimento.tesoro@pec.mef.gov.it

OGGETTO: Richiesta di integrazione del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di approvazione delle operazioni di acquisto e vendita di immobili contenute negli aggiornamenti ai piani triennali 2021-2023, ai sensi dell'art. 12, c. 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni nella Legge 15 luglio 2011, n. 111. Vendita dell'immobile denominato "Villa Laura"

In relazione al quesito posto da codesta Amministrazione con la nota n. 20230426 del 28 aprile 2023, si fa presente che le operazioni di vendita possono essere realizzate trascorsi trenta giorni dalla obbligatoria comunicazione a questo Ministero, nel caso in cui non siano state formulate osservazioni in merito, analogamente agli acquisti di importo inferiore ad euro 500.000 (Decreto Ministeriale del 16 marzo 2012, art. 2, c. 5).

Alla luce di quanto sopra, si rappresenta che, per l'avvio della procedura di vendita dell'immobile in oggetto, non è necessario attendere alcuna esplicita autorizzazione.

Il Dirigente

Frascati, 08/06/2023

Dott. Fabio BOSSI
Direttore dei LNF

e, p.c. Sig. Tiziano Ferro
Resp. Amministrazione LNF

*Alienazione immobile di proprietà dei Laboratori Nazionali di Frascati denominato
"Villa Laura"*

PROPOSTA DI NUOVA ASTA

Caro Direttore, premesso che:

- in data 28 febbraio 2018 con prot. AOO_LNF-2018-0000248 veniva conferito all'ing. Ugo ROTUNDO l'incarico di Responsabile del Procedimento per la vendita all'asta dell'immobile denominato "Villa Laura" di proprietà dei LNF;
- vista la Delibera CD n.14863 del 27.07.2018 che autorizzava la vendita;
- il complesso immobiliare di cui trattasi consta di tre UI ed associato terreno ed è sito in Frascati in via Minardi, 11;
- il prezzo posto a base d'asta era pari ad **€ 670.000,00**;
- in data 24.06.2019 è stato pubblicato l'invito ad offrire sulla G.U.R.I. V^ Serie Speciale, nonché in data 25.06.2019 sui quotidiani *Corriere della Sera* e *Il Messaggero* e sul sito internet: <https://servizi-dac.infn.it/> ;
- la scadenza per la presentazione delle offerte era fissata per le ore **12:00** del **06.09.2019**;
- in data 20.11.2019 il Responsabile del Procedimento trasmetteva al Direttore dei LNF la comunicazione di **asta deserta**;
- la determinazione della base d'asta avveniva in seguito a perizia di stima affidata a professionista esterno, allora geom. (oggi ing.) Emanuele CAMILLETTI del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e che tale valutazione tecnico-estimativa veniva ritenuta congrua dal Responsabile del Procedimento;
- a seguito della constatazione di asta deserta, essendo trascorsi 2 anni dalla redazione della stima indicata, si è proceduto a richiedere all'ing. Emanuele CAMILLETTI dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma una revisione che tenesse conto dell'andamento del mercato immobiliare e dello stato di conservazione dell'immobile;
- dato l'andamento della precedente asta, si è ritenuto di procedere a revisionare l'incarico di Responsabile del Procedimento in data 10 febbraio 2020 con prot. AOO_LNF-2020-0000121 per impiegare un diverso metodo di indizione e precisamente quello basato sul criterio delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dall'Amministrazione, ai sensi degli artt. 73 co. 1 lett. b) e 75 del R.D. 23/05/1924 n. 827;

- avendo ricevuto manifestazione di interesse da parte di **colleghi dipendenti dei LNF a partecipare all'asta** di cui in oggetto e che pertanto potrebbero, avendo accesso alle delibere, venire in possesso di informazioni relative al bando prima e/o in vantaggio rispetto a partecipanti esterni;
- avendo sottoposto agli Organi Deliberanti, in data 25.10.2021, la richiesta di autorizzazione a procedere con una nuova asta basata sul criterio delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dall'Amministrazione, ai sensi degli artt.. 73 co. 1 lett. b) e 75 del R.D. 23/05/1924 n. 827;
- avendo ricevuto osservazioni in sede di Consiglio Direttivo di febbraio 2022 da parte del Collegio dei Revisori dei Conti in merito alla procedura proposta, con il suggerimento di tornare a richiedere l'autorizzazione a procedere con una nuova asta con il criterio delle offerte segrete in rialzo sull'importo base indicato nell'avviso di gara, ai sensi degli artt.. 73 co. 1 lett. c) e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827;
- rimanendo comunque valido l'incarico di Responsabile del Procedimento assegnato in data 10 febbraio 2020 con prot. **AOO_LNF-2020-0000121** per impiegare anche un diverso metodo di indizione;
- a seguito del protrarsi della procedura, essendo trascorsi oltre 3 anni dall'ultima revisione della perizia di stima, si è proceduto a richiedere all'ing. Emanuele CAMILLETTI dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma una ulteriore revisione che tenesse conto dell'aggiornamento dell'andamento del mercato immobiliare e dello stato di conservazione dell'immobile;
- sulla base della revisione sopra richiamata si riporta il valore determinato quale più probabile valore di mercato per il complesso immobiliare denominato "Villa Laura" valutato a corpo, secondo i nuovi modelli di Agenzia del Demanio (ESTIMARE) che precisamente ammonta ad un importo complessivo di **€ 684.010,00**.

Si propone:

di ritenere congruo il nuovo importo stimato per il valore della proprietà e di avviare una nuova procedura sottoponendo agli Organi Deliberanti la richiesta di autorizzazione a procedere con una nuova asta basata sul criterio delle offerte segrete in rialzo sull'importo base indicato nell'avviso di gara di **€ 684.010,00**, ai sensi degli artt.. 73 co. 1 lett. c) e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827.

Restando in attesa di indicazioni sul da farsi, porgo

Distinti saluti.

(Ing. Ugo Rotundo)

Il Responsabile del Procedimento



Ugo Rotundo
LNF

Oggetto: Revisione Incarico di Responsabile del Procedimento per la vendita all'asta di Villa Laura di cui al Protocollo AOO_LNF-2018-0000248

In seguito alla comunicazione di "Asta Deserta" inoltrata in data 20/11/2019, con la presente si conferisce l'incarico di Responsabile del Procedimento all'Ing. Ugo Rotundo per la vendita all'asta della proprietà dei LNF-INFN denominata Villa Laura, costituita da tre unità immobiliari site a Frascati in Via Minardi, 11, con procedura pubblica, con il criterio delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dall'Amministrazione, ai sensi degli artt. 73 co. 1 lett. b) e 75 del R.D. 23/05/1924 n. 827.

Il presente incarico si intende conferito anche in caso di esito di gara deserta e di prosecuzione della procedura di vendita dei suddetti immobili in diversa forma rispetto a quella sopra indicata.

Si ricorda che la nomina deve essere rifiutata in caso di sussistenza di una situazione di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. nonché nelle ipotesi previste dal Codice Etico dell'INFN e dall'art. 7 del Codice di comportamento in materia di anticorruzione del personale dell'INFN.

Si prega di voler restituire copia della presente nota di incarico firmata per accettazione.

Con i migliori saluti.

Il Direttore

Dott. Pierluigi Campana

Per accettazione

Frascati 10/07/2023

Prof. Antonio Zoccoli
Presidente INFN

Dott. Nando Minnella
Direttore Generale

e p.c. Dott.ssa Simona Fiori
Direzione Amministrazione,
Finanza e contabilità

OGGETTO: Alienazione immobile di proprietà dei Laboratori Nazionali di Frascati denominato "Villa Laura"

Carissimi,

vi giro la comunicazione dell'Ing. Ugo Rotundo, Responsabile del Procedimento, incaricato dell'alienazione dell'immobile di proprietà dei Laboratori Nazionali di Frascati, "Villa Laura", nella quale si evince che la prima asta è andata deserta.

Si comunica che l'operazione di vendita di tali immobili, inserita nel Piano Triennale di Investimento 2021/2022/2023, deliberato dal Consiglio Direttivo con atto n. 15882 del 30 aprile 2021, ha ricevuto nulla osta a procedere da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze con provvedimento MEF-RGS-Prot. 99226/2023 del 03-05-2023.

Si chiede quindi, l'avvio di una nuova asta pubblica secondo le indicazioni dell'ing. Ugo Rotundo, per la vendita di Villa Laura

Cordiali saluti

IL DIRETTORE
Dott. Fabio Bossi

1. Nulla Osta MEF, MEF-RGS-Prot. 99226/2023 del 03-05-2023;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Planimetria catastale delle tre unità immobiliari (a.1, a.2, a.3);
4. Visure catastali delle tre unità immobiliari (a.1, a.2, a.3) e del terreno;
5. Certificato di destinazione urbanistica;
6. Certificato di agibilità;
7. Attestazione di prestazione energetica;

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

VIA CESARE MINARDI

Via Cesare Minardi, 11, 00044 Frascati RM



Indice

1	Premessa
2	Dati Anagrafici
3	Destinazione d'uso
4	Consistenze
5	Certificazioni e Vincoli
6	Caratteristiche Intrinseche
7	Caratteristiche Estrinseche
8	Impiantistica
9	Tabella di Calcolo
10	Comparabili
11	Conclusioni ed indicazioni

1. Premessa

La stima viene redatta per determinare il più probabile valore di un'immobile celo terra indipendente suddiviso in tre appartamenti con corte che lo circonda per procedere alla vendita.

2. Dati Anagrafici

L'oggetto di stima è ubicato in Via Cesare Minardi, 11, 00044 Frascati RM, tipologia Misto (Fabbricato + Terreno), con classificazione Fabbricato cielo/terra la proprietà è Altri Enti ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE.

Fabbricato celo terra con corte esclusiva, composto da tre unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale suddiviso al piano terra con due unità immobiliari con accesso autonomo e piano primo con singola unità immobiliare con accesso da scala esterna autonoma ed una cantina al piano interrato. Tutti gli accessi sono direttamente dalla corte esclusiva alla quale si accede tramite accesso carrabile da Via Cesare Baronio n.11. La proprietà è sita in zona semi-centrale del Comune di Frascati ed è servita nelle vicinanze di tutti i servizi. (scuole, supermercato, ecc..)

- Committente: I.N.F.N.
- Scopo:
- Data riferimento stima: 03/05/2023
- Data del Rapporto di Stima:

- Classificazione: Fabbricato cielo/terra
- Diritto di Possesso: Piena proprietà

- Sopralluogo: 03/05/2023
- Corrispondenza con rappresentazione catastale: Gli immobili corrispondono alle planimetrie catastali.

Dati Catastali

Tipo Catasto	Comune Catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza Catastale	Classe	Coltura	Superf
Catasto-NCEU	frascati	23	398	3	A/4 appartamento	3,5 vani			
Catasto-					A/4				

NCEU	frascati	23	398	502	appartamento	4,5 vani
Catasto-NCEU	frascati	23	398	503	A/4 appartamento	2,5 vani
Catasto-NCEU	frascati	23	398		ente urbano	490 mq.
Catasto-NCT	frascati	23	412			1 uliveto
Catasto-NCEU	frascati	23	398	1	C/6	10

3. Destinazione d'uso

- Stato Occupazione: Libero: attualmente non utilizzato
- Destinazione: Abitativo, Giardino di cui la destinazione prevalente è Abitativo

4. Consistenze

Tipo	Mq	Coeff.	Mq/Ragg.
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio abitazione piano terra sub.502 - composta da: salone con angolo cottura, corridoio, due camere, antibagno e bagno mq.60	60	1,00	60,00
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio abitazione piano terra sub. 503- composta da: salone con angolo cottura, camera e bagno	36	1,00	36,00
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio abitazione piano primo sub.3 - salone, cucina, camera, disimpegno, due bagni	66	1,00	66,00
Balconi o terrazzi balcone esclusivo abitazione posta al piano primo sub. 3	13.65	0,30	4,10
Balconi o terrazzi pianerottolo di accesso all'appartamento posto al piano primo sub.3	5.25	0,30	1,58
Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) corte comune alle unità immobiliari	1110	0,10	111,00
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali cantina al piano interrato sub. 1 con accesso dalla corte esterna	10	0,25	2,50

5. Certificazioni e Vincoli

- Titoli Autorizzativi: Si: Anno di costruzione 1966 con licenza edilizia n. 794,

successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 237 del 23 ottobre 2003 e D.I.A prot.35598 del 05/11/2003

- Destinazione urbanistica: Residenziale
- Agibilità: Si: Per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 2978 del 22 Gennaio 2016
- Abitabilità: Si: Per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 2978 del 22 Gennaio 2016
- Attestato Prestazione Energetica: Si: 5803925000021303, 5803925000021306, 5803925000021312 del 06/06/2018
- Immobile Vicolato: No
- Altri Vincoli: Vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs.42/2004
- Immobile Rispondente Vigenti Norme Antisismiche: No
- Presenza Fonti Inquinamento: No

Allegati

6. Caratteristiche Intrinseche

- Tipologia Costruttiva: Muratura
- Stato Conservazione:
 - Finiture Edificio: Normale
 - Finiture Edificio Unita: Normale
 - Strutture: Normale
 - Serramenti Chiusure: Buono
- Stato Conservazione Medio: Normale
- Qualità delle Finiture: Popolari
- Piani: Cielo - Terra,T,1°,1S
- Epoca di Costruzione: 1942/1967
- Interventi Significativi: L'immobile necessita di un'intervento di manutenzione ordinaria per l'esecuzione di alcune riprese d'intonaco nella facciata e una sistemazione dell'area esterna. L'immobile per scelta della proprietà non è allacciato alla condotta del gas.
- Altra caratteristica specifica: Il tetto in legno è stato di recente oggetto di manutenzione. L'unicità di questo immobile è la posizione semicentrale e l'esclusiva corte esterna con la possibilità di parcheggiare le auto di proprietà.

7. Caratteristiche Estrinseche

- Ubicazione: Semicentrale
- Destinazione Prevalente della Zona: Residenziale
- Contesto: Signorile
- Collegamenti: Ottimi
- Posizione rispetto contesto circostante: Buono
- Altra caratteristica specifica: vicinanza dei servizi, area esterna privata
- Valori OMI
 - Osservatorio: anno 2022 - 2 semestre
 - Zona: D/1-Periferica/ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO-COCCIANO (VIA TUSCOLANA-VI A DON BOSCO)
 - Tipologia: Abitazioni civili
 - Stato Conservativo: normale
 - Valore Minimo: 1'850,00
 - Valore Massimo: 2'750,00

- Valore Medio: 2'300,00

8. Impiantistica

- Impianto Idrico: Funzionante, apparentemente a norma, non certificato
- Impianto Riscaldamento: Altro: Funzionante, apparentemente a norma, con sistema a split alimentati a corrente
- Impianto Condizionamento: Funzionante, apparentemente a norma, non certificato
- Impianto Elettrico: Altro: Funzionante, apparentemente a norma, con sistema a split alimentati a corrente
- Cablaggio: Non presente
- Impianto Sicurezza e Videosorveglianza: Non presente
- Ascensore Montacarichi: Non presente
- Stato Conservazione Medio Impianti: Normale
- Servizi Igienici: Completi funzionanti

9. Tabella di Calcolo

Comparabile	Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti si settore (www.immobiliare.it) 01	Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti si settore (www.immobiliare.it) 02	Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti si settore (www.immobiliare.it) 03
Indirizzo	Via Giulio Bernaschi, 00044 Frascati RM	Via B. Postorino, 23C, 00044 Frascati RM, Italia	Via Enrico Fermi, 32, 00044 Frascati RM, Italia
Stato Conservativo	Buono	Normale	Buono
Valore €	778'000,00	540'000,00	980'000,00
Superficie lorda ragguagliata	250,00	215,00	350,00
OMI Medio €	2'425,00	2'300,00	2'425,00
Valore Unitario €/mq	3'112,00	2'511,63	2'800,00
Coefficienti			
KT - Temporale	1,00	1,00	1,00
KP - Ubicazione	1,05	1,00	1,05
KS - Stato Manutenzione	0,95	1,05	0,95
K - Caratteristiche Strutturali	0,95	0,95	0,95
K - Caratteristiche Tecnologiche	0,95	1,00	0,95
KC - Consistenza	1,05	1,00	1,05
K - Sconto	0,95	0,95	0,95
Altri Coefficienti			

Altra caratteristica: finiture buone	0,95	1,05	0,95
Affaccio	1,00	0,95	0,95
Altra caratteristica: parcheggio privato	1,00	1,00	1,00
Coefficiente Globale	0,853	0,945	0,810
Valore Unitario Raggiugliato €/mq	2'654,83	2'374,13	2'269,23
Valore Medio Raggiugliato €/mq			2'432,73
Scostamento percentuale	9,13 %	2,41 %	6,72 %

10. Comparabili

Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti settore (www.immobiliare.it): 01

Via Giulio Bernaschi, 00044 Frascati RM

L'immobile consiste in una porzione di villa bifamiliare su tre livelli, con ottima esposizione su tre lati. La proprietà è composta al piano terra da un soggiorno doppio, tre camere da letto – di cui una con bagno en suite - una cucina abitabile ed un ulteriore bagno al piano. Mediante una comoda scala si accede al primo piano dove si trovano un'ampia sala-studio, una camera da letto con bagno ed un terrazzo. Dal soggiorno si giunge al seminterrato dove è presente una rifinitissima sala con camino, un servizio ed un ripostiglio. Dal seminterrato vi è la possibilità di accedere al garage per 2 posti auto. La villa si presenta in ottimo stato ed è dotata di riscaldamento autonomo a gas, portoncino blindato e grate alle finestre. Completa la proprietà una veranda con barbecue esterno ed uno splendido giardino di circa 700 mq che circonda la casa.



- Destinazione uso prevalente: Abitativo
- Periodo Stima: 24/05/2022
- Valori OMI
 - Osservatorio: 2 semestre- anno 2022
 - Zona: D-1 periferica/ zona residenziale di pregio - cocciano (Via Tuscolana a Don Bosco)
 - Tipologia: Villa e Villini
 - Stato Conservativo: Normale
 - Valore Minimo: 1'950,00
 - Valore Massimo: 2'900,00
 - Valore Medio: 2'425,00

Coefficienti

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale <i>immobile pubblicizzato per la vendita il 24/05/2022</i>		1,00
Stato Conservazione Medio Impianti <i>funzionante apparentemente a norma, con sistema di allarme</i>	Normali	0,95
Consistenza Immobile <i>immobili suddiviso in piano seminterrato, piano terra e mansarda con corte esterna; l'immobile non presenta la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari.</i>	250	1,05
Tipologia Costruttiva <i>immobile con struttura in cemento armato</i>	Intelaiatura in cemento armato	0,95
Stato Conservazione Medio <i>l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione.</i>	Buono	0,95
Sconto Trattativa <i>Ricerche presso addetti di settore che indicano una percentuale di sconto tra 5 -10%</i>		0,95
Ubicazione <i>L'immobile ricade in zona residenziale, i servizi sono raggiungibili con pochi minuti di macchina</i>		1,05
Affaccio <i>non panoramico</i>		1,00
Altra Caratteristica Finiture Buone <i>immobile curato negli spazi interni ed esterni impreziosito con portici e giardino curato</i>		0,95
Altra Caratteristica Parcheggio Privato <i>provvisto di parcheggio privato all'interno della corte</i>		1,00
Coefficiente Globale		0,85

Valori

Valore Unitario	3'112,00
Valore Unitario Raggiagliato	2'654,83
Valore di Mercato	778'000,00

Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti si settore (www.immobiliare.it): 02

Via B. Postorino, 23C, 00044 Frascati RM, Italia

Attico di mq 170 Unico nel suo genere, In piccolo stabile, al piano terzo senza ascensore, composto da: Ingresso, Salone doppio, Studio, tre camere da letto, cucina abitabile, doppi servizi e tre balconi con affacci panoramici su Roma e Villa Innocenti. L'immobile risulta luminosissimo ed arioso grazie a tutti i lati liberi di cui dispone. Completano la proprietà un Box triplo di 50 mq circa con area di manovra, un locale cantina fuori terra di mq 50, ad uso comune del condominio troviamo una terrazza condominiale di copertura ed un grande giardino condominiale.



- Destinazione uso prevalente: Abitativo
- Periodo Stima: 02/05/2023
- Valori OMI
 - Osservatorio: 2 semestre -
 - Zona: D1 - periferia/ zona residenziale di pregio - cocciano (da Via Tuscolana a Don Bosco)
 - Tipologia: abitazione civile
 - Stato Conservativo: Normle
 - Valore Minimo: 1'850,00
 - Valore Massimo: 2'750,00
 - Valore Medio: 2'300,00

Coefficienti

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale <i>immobile pubblicizzato per la vendita il 02/05/2023</i>		1,00
Stato Conservazione Medio Impianti <i>funzionanti , apparentemente a norma</i>	Sufficienti	1,00
Consistenza Immobile <i>l'immobile abitativo sviluppa su unico livello e con appositi lavori di manutenzione straordinaria consentirebbe il frazionamento in più unità immobiliari.</i>	215	1,00
Tipologia Costruttiva <i>struttura in cemento armato</i>	Intelaiatura in cemento armato	0,95
Stato Conservazione Medio <i>L'immobile si presenta in stato manutentivo normale , necessiterebbe di un'intervento di manutenzione ordinaria.</i>	Normale	1,05
Sconto Trattativa <i>Ricerche presso addetti di settore che indicano una percentuale di sconto tra 5 -10%</i>		0,95
Ubicazione <i>L'immobile ricade in zona servita da tutti i servizi raggiungibili a piedi</i>		1,00
Affaccio <i>Vista panoramica</i>		0,95
Altra Caratteristica Finiture Buone <i>finiture interne di buona fattura che necessitano di manutenzione ordinaria</i>		1,05
Altra Caratteristica Parcheggio Privato <i>Possibilità di parcheggio nel box privato</i>		1,00
Coefficiente Globale		0,95

Valori

Valore Unitario	2'511,63
Valore Unitario Raggiugliato	2'374,13
Valore di Mercato	540'000,00

Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti si settore (www.immobiliare.it): 03

Via Enrico Fermi, 32, 00044 Frascati RM, Italia

villa angolare 350 mq circa su tre livelli, ubicata all'interno di un residence. La villa è molto rifinita, provvista di una suggestiva piscina e di un curatissimo giardino di circa 400 mq arredato con gazebo, tavoli, divani e barbecue. La villa e' composta al piano terra, da un salone doppio e uscita sul giardino, due spaziose camere matrimoniali, due bagni e la cucina con uscita sul grande terrazzo. Salendo al primo piano troviamo una grande camera matrimoniale, una camera adibita a cabina armadio, la zona lavanderia e un bagno, inoltre troviamo un'area interrata a disposizione utilizzabile per diverse attività. La villa e' dotata di impianto allarme e irrigazione automatica. Completano la proprietà un box auto di 40 mq circa e due posti auto scoperti nel giardino. Possibilità parcheggio libero all'interno del residence



- Destinazione uso prevalente: Abitativo
- Periodo Stima: 06/05/2023
- Valori OMI
 - Osservatorio: 2 semestre - anno 2022
 - Zona: D1 - periferia/ zona residenziale di pregio - cocciano (Via Tuscolana a Don Bosco)
 - Tipologia: Ville e Villini
 - Stato Conservativo: Normale
 - Valore Minimo: 1'950,00
 - Valore Massimo: 2'900,00
 - Valore Medio: 2'425,00

Coefficienti

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale		1,00
<i>immobile pubblicizzato per la vendita il 06/05/2023</i>		
Stato Conservazione Medio Impianti	Buoni	0,95
<i>funzionanti apparentemente a norma, con impianto di allarme ed irrigazione.</i>		
Consistenza Immobile	350	1,05
<i>immobili suddiviso in piano seminterrato, piano terra e mansarda con corte esterna; l'immobile non presenta la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari.</i>		
Tipologia Costruttiva	Intelaiatura in cemento armato	0,95
<i>struttura in cemento armato e tamponatura</i>		
Stato Conservazione Medio	Buono	0,95
<i>immobile in buono stato manutentivo e non necessita di interventi di manutenzione</i>		
Sconto Trattativa		0,95
<i>Ricerche presso addetti di settore che indicano una percentuale di sconto tra 5 -10%</i>		
Ubicazione		1,05
<i>L'immobile ricade in zona residenziale, i servizi sono raggiungibili con pochi minuti di macchina</i>		
Affaccio		0,95
<i>panoramico</i>		
Altra Caratteristica Finiture Buone		0,95
<i>Finiture di buona qualità, imprezziosita dalla presenza di una piscina privata</i>		
Altra Caratteristica Parcheggio Privato		1,00
<i>parcheggio privato</i>		
Coefficiente Globale		0,81

Valori

Valore Unitario	2'800,00
Valore Unitario Raggiugliato	2'269,23
Valore di Mercato	980'000,00

11. Conclusioni ed indicazioni

Alla luce delle considerazioni estimali sopra esposte, assumendo il valore unitario di stima pari a **€/mq 2'432,73** considerata la consistenza ragguagliata del bene pari a **mq. 281,17**, ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame risulta pari a **€ 684'010.00** oltre IVA se dovuta.

Si evidenzia che la presente valutazione è stata svolta nel presupposto della regolarità urbanistico-edilizia e catastale del bene per l'utilizzo richiesto, e del rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.

Il presente rapporto di valutazione è conforme alla Norma UNI 11612

Il Tecnico valutatore

Ingegnere Emanuele Camilletti

Studio Tecnico Ellemme di Emanuele Camilletti
Titolare

Ordine degli Ingegneri di Roma sez. B n:38062

camilletti.emanuele@gmail.com

Fb08APxwfAMRZBB6lTXEeLVDtuI3

Il Dirigente



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 502

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	398	502			A/4	3	4,5 vani	Totale: 60 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	Euro 395,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE con sede in FRASCATI	84001850589*	(1) Proprieta`

Mappali Terreni Correlati

Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 503

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	398	503			A/4	3	2,5 vani	Totale: 36 m ² Totale escluse aree scoperte**: 36 m ²	Euro 219,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: T;								
Annotazioni				classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE con sede in FRASCATI	84001850589*	(1) Proprieta`

Mappali Terreni Correlati

Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0077581 del 16/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 3

Compilata da:

Donsanti Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

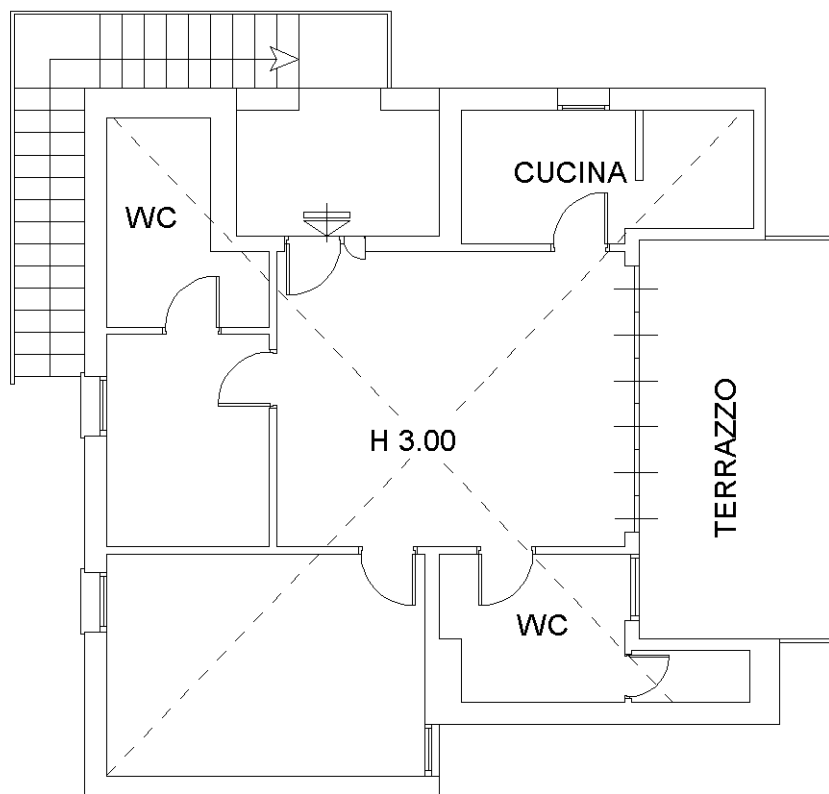
N. 8445

Scheda n. 1

Scala 1:100

ABITAZIONE PIANO PRIMO

DISTACCO VERSO
ALTRA U.I.U.



DISTACCO VERSO
ALTRA U.I.U.

DISTACCO VERSO
VIA CESARE MINARDI



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2017 - Comune di FRASCATI (D/73) - < Foglio: 23 - Particella: 398 - Subalterno: 3 >
VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0091430 del 10/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 502

Compilata da:
Valente Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

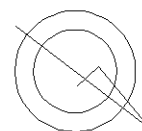
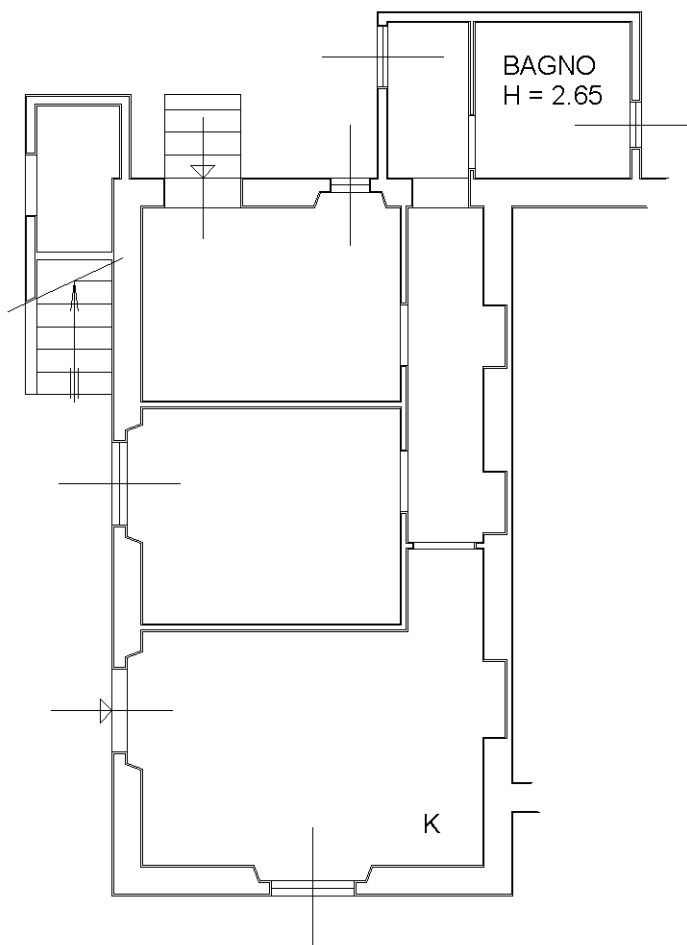
Prov. Roma

N. 8680

Scheda n. 1

Scala 1:100

**ABITAZIONE
PIANO TERRENO
H = 3.25 ML.**



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0091430 del 10/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 503

Compilata da:
Valente Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

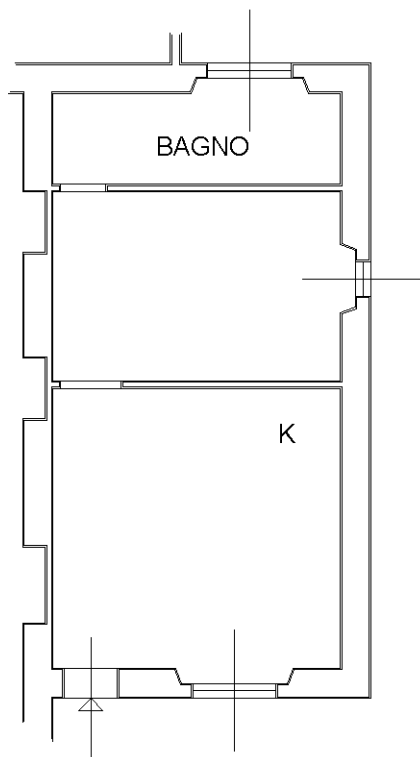
Prov. Roma

N. 8680

Scheda n. 1

Scala 1:100

**ABITAZIONE
PIANO TERRENO
H = 3.25 ML.**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2017 - Comune di FRASCATI (D/73) - < Foglio: 23 - Particella: 398 - Subalterno: 503 >
VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 412

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	412		-	ULIVETO 1	06 20		Euro 5,44 L. 10.540	Euro 1,92 L. 3.720	Impianto meccanografico del 02/03/1985
Notifica					Partita	5378				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE CON SEDE IN FRASCATI	84001850589*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/04/1986 Voltura in atti dal 08/04/1995 Repertorio n.: 2181 Rogante: GIOVANNA PETRELLA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 17012 del 18/04/1986 (n. 11793.1/1988)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 398

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	23	398		-	ENTE URBANO	04 90					VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/05/2005 protocollo n. RM0362664 in atti dal 17/05/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3142.1/2005)
Notifica						Partita	1				

Mappali Fabbricati Correlati

Sezione - SezUrb - Foglio 23 - Particella 398

Sezione - SezUrb - Foglio 23 - Particella 399

Sezione - SezUrb - Foglio 23 - Particella 99999

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



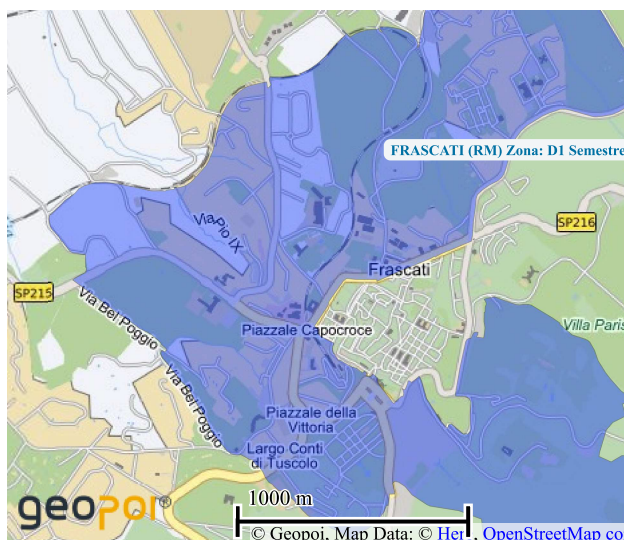
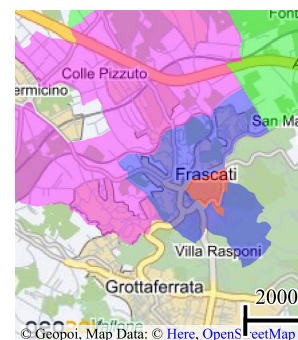
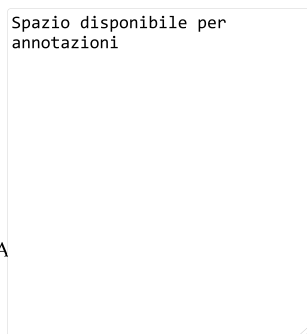
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**Provincia:** ROMA**Comune:** FRASCATI**Fascia/zona:** Periferica/ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO-COCCIANO (VIA TUSCOLA

A DON BOSCO)

Codice zona: D1**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Ville e Villini**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2750	L	7,3	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2450	L	6,5	9,5	L
Box	Normale	1100	1650	L	4,5	6,5	L
Ville e Villini	Normale	1950	2900	L	7,8	11	L

[Stampa](#)[Legenda](#)


ENGEL & VÖLKERS
Engel & Völkers Roma • Market Center

 Corso Vittorio Emanuele II 284
 Roma (RM)

Tel. 0645548120

Villa in Vendita

Via Giulio Bernaschi 00044, Frascati (RM)

€ 778.000
Riferimento: W-02JK2H - S11


Locali: >5

Riscaldamento: Autonomo

Balcone: Sì

Posti Auto: 4

Arredamento: Non Arredato

Bagni: più di 3

Cucina: Abitabile

Piano: Piano terra

Giardino: Privato

 Superficie: 250 m²

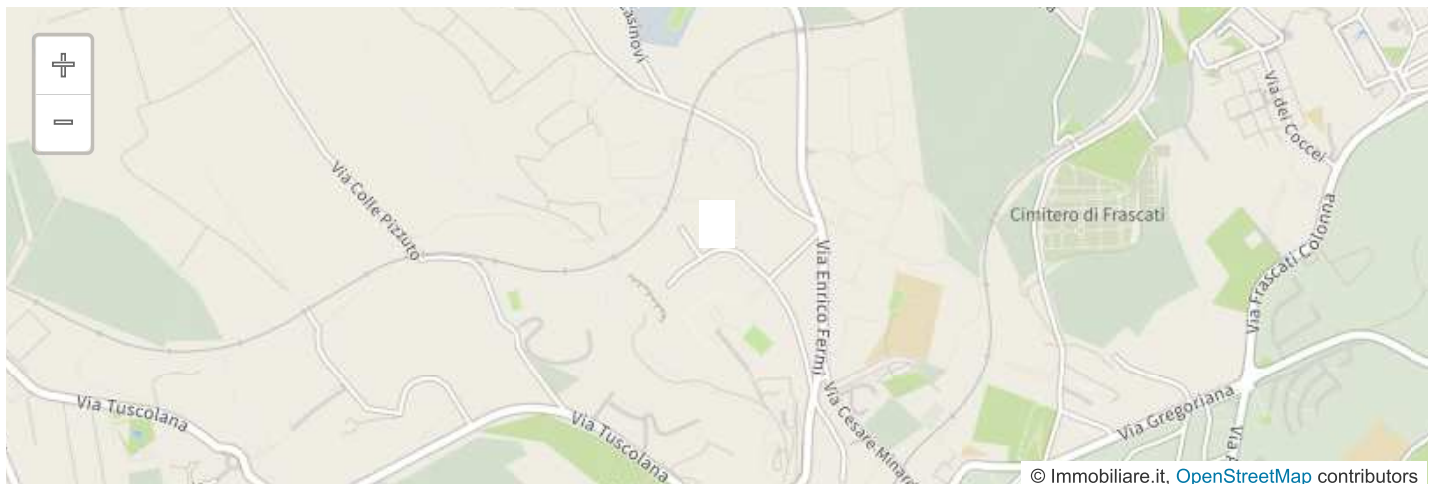
Terrazzo: Sì

Totale piani: 3

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: La Engel & Völkers propone, in vendita esclusiva, una porzione di villa bifamiliare su tre livelli, ottimamente esposta su tre lati. La proprietà è composta al piano terra da un soggiorno doppio, tre camere da letto – di cui una con bagno en suite - una cucina abitabile ed un ulteriore bagno al piano. Mediante una comoda scala si accede al primo piano dove si trovano un'ampia sala-studio, una camera da letto con...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

08/05/2023

Attico - Mansarda in Vendita

Via Brigida Postorino 00044, Frascati (RM)

€ 540.000

Riferimento: 549



Locali: >5

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 3

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Cucina: Abitabile


Totale piani: 3

Arredamento: Non Arredato

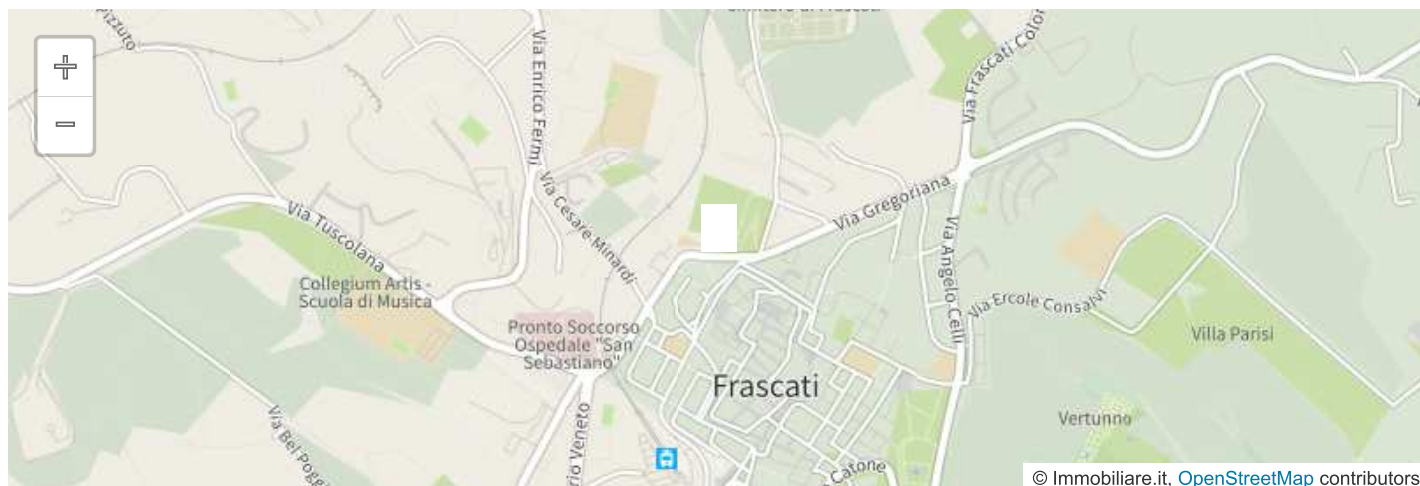
Superficie: 170 m²

Balcone: Sì

Giardino: Comune

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno

Descrizione: Frascati Via Brigida Postorino Attico di mq 170 Unico nel suo genere, In piccolo stabile, al piano terzo senza ascensore, composto da: Ingresso, Salone doppio, Studio, tre camere da letto, cucina abitabile, doppi servizi e tre balconi con affacci panoramici su Roma e Villa Innocenti. L'immobile risulta luminosissimo ed arioso grazie a tutti i lati liberi di cui dispone. Completano la proprietà un Box triplo di 50 mq...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

08/05/2023



Logica Immobiliare
Viale Vittorio Veneto 36/b
Grottaferrata (RM)

Tel. +390644291608
Tel. +3931256309
Fax. +390644237892

Villa in Vendita

Via ENRICO FERMI 26 00044, Frascati (RM)

€ 980.000

Riferimento: 1788804




Locali: >5

Riscaldamento: Autonomo

Balcone: Sì

Posti Auto: 2

Arredamento: Parzialmente Arredato

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: 90,00 kWh/m² anno EP globale rinnovabile: 0,00 kWh/m² anno

Bagni: più di 3

Cucina: Abitabile

Piano: Piano terra

Giardino: Privato

Spese condominiali: 150 € Mensili

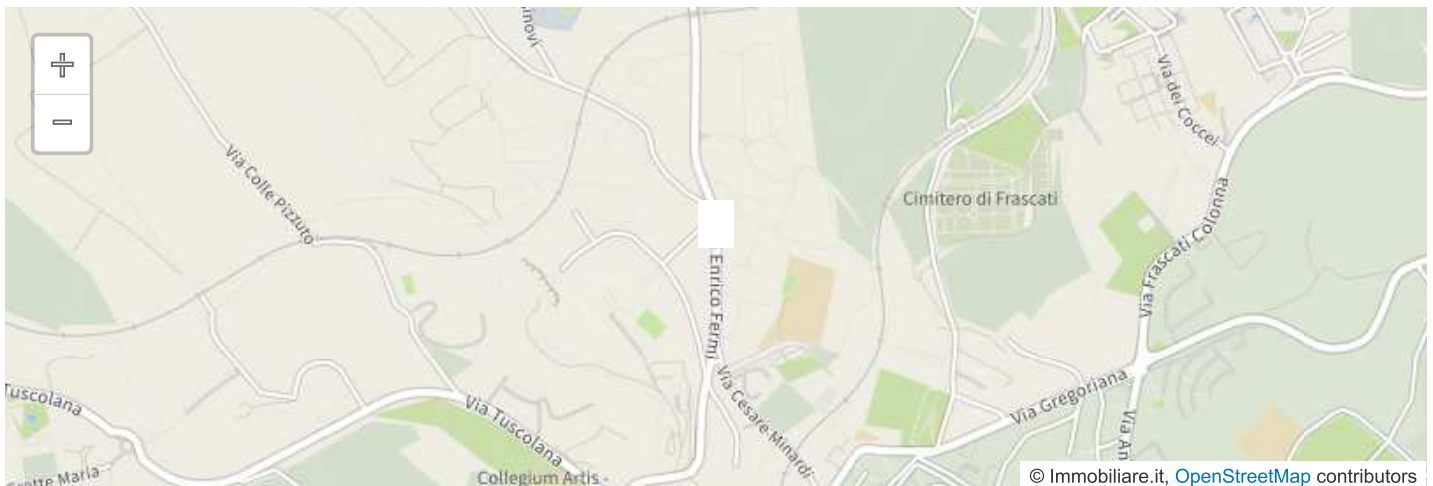
Superficie: 350 m²

Terrazzo: Sì

Totale piani: 3

Stato: Nuovo / In costruzione

Descrizione: Rif: 1788804 - Frascati - via enrico fermi - vendesi prestigiosa porzione di villa angolare 350 mq circa su tre livelli, nelle vicinanze dell'istituto scolastico "villa sora" a un km dal centro storico di frascati, ubicata all'interno dell'elegante residence "vigna ferri". La villa è molto rifinita e panoramica, provvista di una suggestiva piscina e di un curatissimo giardino di circa 400 mq arredato con gazebo,...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



09/05/2023



COMUNE DI FRASCATI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

IV SETTORE

Tutela ed Assetto del Territorio

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA



COMUNE DI FRASCATI (RM)

Anno	Titolo	Classe	
2016	VI	03	PARTENZA

Prot. n. 2978 Del 22/01/2016



IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

Vista la richiesta di agibilità presentata in data 20 ottobre 2015, prot. n. 44275, dal Geom. Donsanti Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 8445, con studio in Frascati - Via Pietro Campana, n. 8 in qualità di delegato dal sig. Campana Pierluigi, nato a Roma il 07 agosto 1957, Direttore pro tempore dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, proprietario delle unità immobiliari site in Via Cesare Minardi, n. 11 e distinte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio al foglio 23, particella 398, sub. 3, 502 e 503;

Rilevato che per detto immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 794 del 21 aprile 1966;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 237 del 23 ottobre 2003;
- D.I.A. del 05 novembre 2003, prot. n. 35598 ;

Vista la dichiarazione del Geom. Donsanti Stefano, con la quale attesta, ai sensi dell'art. 25, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., che l'immobile è conforme ai titoli edilizi abilitativi sopraindicati, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

Dato atto che in allegato alla richiesta è stata depositata la seguente documentazione:

- visure catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e relative planimetrie, dalle quali si evince che le unità immobiliari sono censite al foglio 23, particella 398, sub. 3, 502 e 503;
- certificato di idoneità statica, ai sensi dell'art. 35, c. 4 della Legge 47/1985, del Geom. Donsanti Stefano, relativo all'intero fabbricato;
- copia del certificato di collaudo statico, dell'Arch. Silvano Santarelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma e Rieti al n. 6831, di cui all'art. 67 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., relativo al rifacimento totale della copertura di un edificio;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, redatta ai sensi del D.M. n. 37/2008, dalla ditta GM Elettroservizi del sig. Genovesi Michele, con sede in Roma - Via Vigne di San Matteo n. 28, partita IVA n. 07782451004;
- dichiarazione di rispondenza del sig. Mancini Adriano, della ditta Mark Impianti srl, con sede in Roma - Via Gemelli Careri n. 16, partita IVA n. 12607411001, in qualità di tecnico abilitato, con quale attesta che l'impianto idrico è conforme a quanto previsto dalle disposizioni dell'art. 7, comma 6 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- dichiarazione del Geom. Donsanti Stefano, attestante che le unità immobiliari risultano conformi alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e ss.mm.ii. ;
- copia degli attestati di prestazione energetica, redatti dal Geom. Andrea Szeker, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 10747, in data 16 ottobre 2015;
- copia dell'attestato di imbocco dell'Acea Ato2 spa (rif. prot. n. 12131 del 22 maggio 2015) dichiarante che gli scarichi delle unità immobiliari in oggetto, confluiscono nella pubblica fognatura;

Visto l'art. 35, comma 19 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

CERTIFICA

l'agibilità in sanatoria delle opere realizzate nelle unità immobiliari site in Frascati (Rm) – Via Cesare Minardi, n. 11, ai sensi dell'art. 35 Legge 47/85 e ss.mm.ii.

Il presente certificato è riferito esclusivamente alle opere ultimate e rappresentate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi citati ed aventi le seguenti caratteristiche:

Foglio 23, particella 398, sub. 502

- Piano terreno: soggiorno/angolo cottura, n. 2 camere e bagno;

Foglio 23, particella 398, sub. 503

- Piano terreno: soggiorno/angolo cottura, camera e bagno;

Foglio 23, particella 398, sub. 3

- Piano primo/sottotetto: soggiorno / camera, cucina, bagno e ripostiglio;

Il presente certificato è valido fino a che:

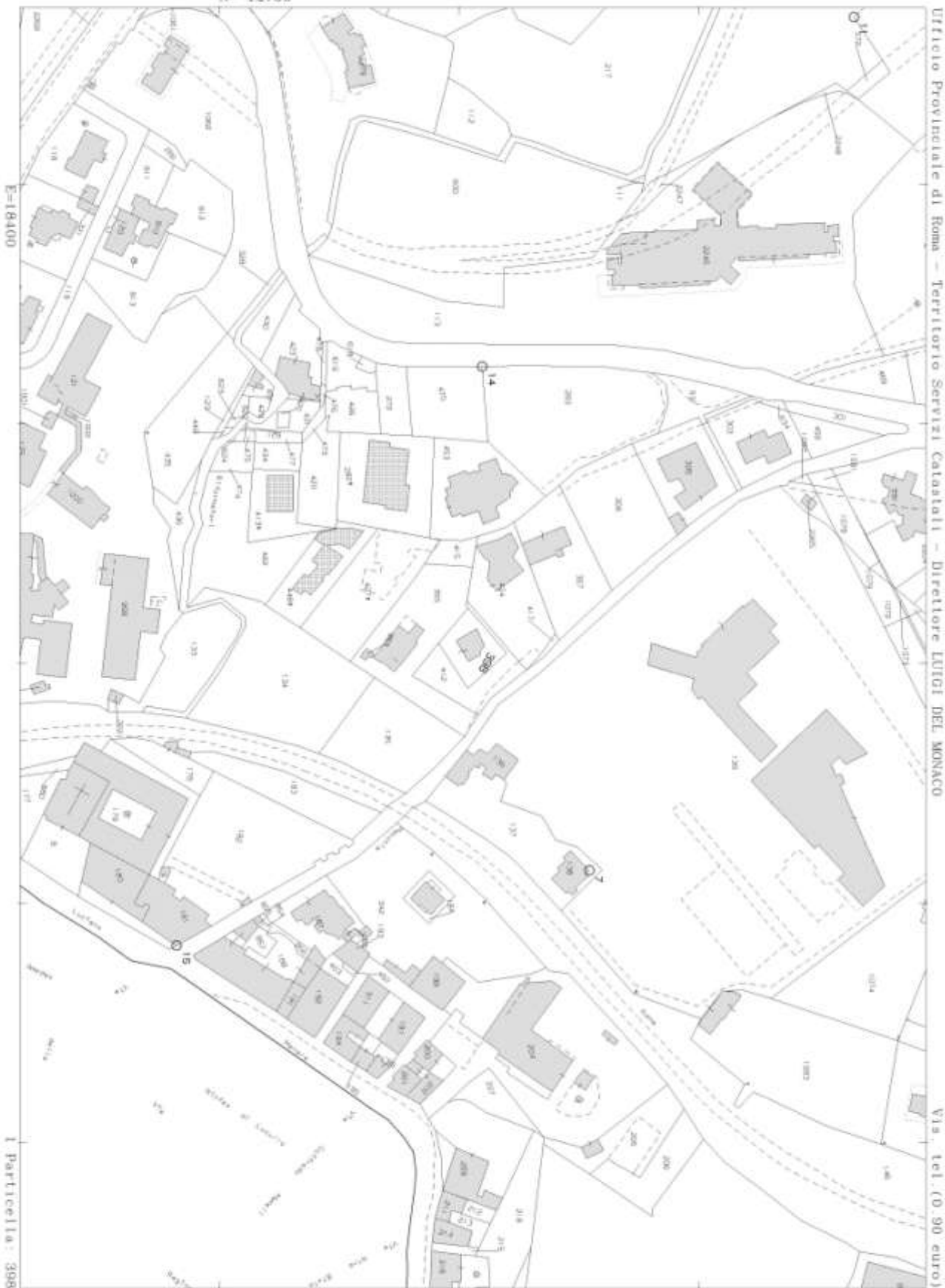
- non siano mutate le condizioni accertate al momento del rilascio dell'atto;
- non appaiono cause di inagibilità di cui all'articolo 26 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.;
- non emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni contenute nella richiesta.

Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti dell'Amministrazione Comunale originati da disposizioni di legge, da regolamenti o da specifiche convenzioni o atti d'obbligo.



Il Dirigente del IV Settore
Arch. Marco Di Stefano

N° 12700



E=18400

1 Particella: 398

Comune: PRASCATI
Foglio: 23

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Nov-2017 16:59:36
Prot. n. T305859/2017

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore LUIGI DEL MONACO

Vis. tel. (0 90 euro)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0091430 del 10/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 502

Compilata da:
Valente Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

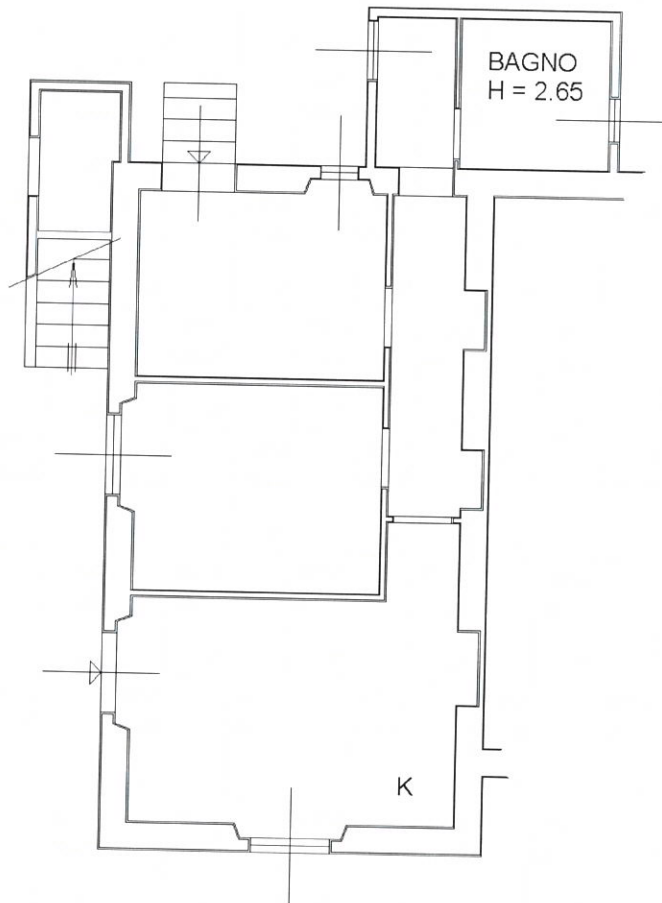
Prov. Roma

N. 8680

Scheda n. 1

Scala 1:100

ABITAZIONE
PIANO TERRENO
H = 3.25 ML.



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2015 - Comune di FRASCATI (D773) - < Foglio: 23 - Particella: 398 - Subalterno: 502 >
VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2015 - n. T267277 - Richiedente: DNSSFN74H20H501H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0091430 del 10/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 503

Compilata da:
Valente Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

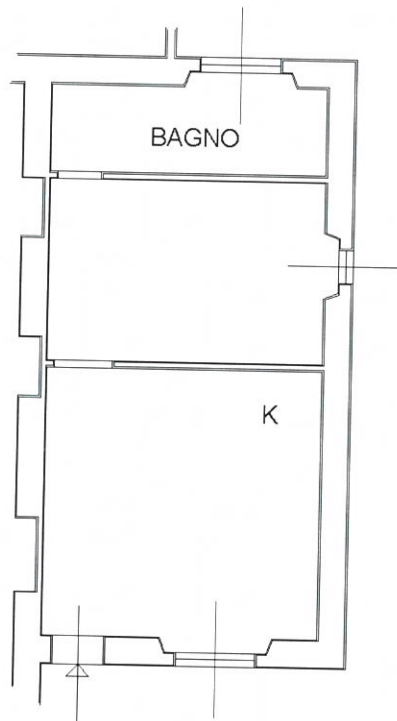
Prov. Roma

N. 8680

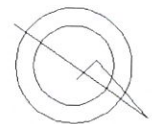
Scheda n. 1

Scala 1:100

**ABITAZIONE
PIANO TERRENO
H = 3.25 ML.**



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2015 - Comune di FRASCATI (D773) - < Foglio: 23 - Particella: 398 - Subalterno: 503 >
VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2015 - n. T267278 - Richiedente: DNSSFN74H20H501H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0077581 del 16/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 3

Compilata da:

Donsanti Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

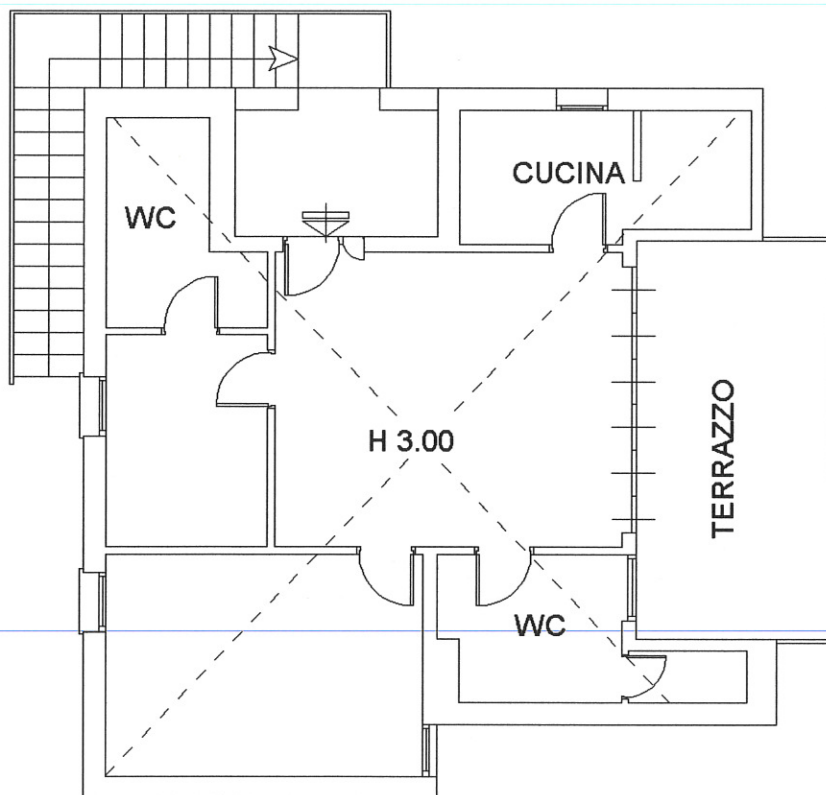
N. 8445

Scheda n. 1

Scala 1:100

ABITAZIONE PIANO PRIMO

DISTACCO VERSO
ALTRA U.I.U.



DISTACCO VERSO
VIA CESARE MINARDI



NORD

Ultima planimetria in atti

ata: 22/02/2017 - n. T297813 - Richiedente: DNSSFN74H20H501H

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/11/2017 - Ora: 17.01.42 Fine
Visura n.: T307163 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)		
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 23 Particella: 398		

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Decuz	Reddito	Agrario
1	23	398		-	ENTE URBANO	04 90				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/05/2005 protocollo n. RM0362664 in atti dal 17/05/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3142.1/2005)
Notifica				Partita			1			

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio **23** - Particella **398**
Sezione - SezUrb - Foglio **23** - Particella **399**
Sezione - SezUrb - Foglio **23** - Particella **99999**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/11/2017 - Ora: 17.07.53 Fine
Visura n.: T310791 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)	
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 23 Particella: 412	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Debit
1	23	412	-	-	ULIVETO I	06 20		
Notifica				Partita		5378		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE CON SEDE IN FRASCATI ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/04/1986 Voltura in atti dal 08/04/1995 Repertorio n.: 2181 Rogante: GIOVANNA PETRELLA Sede: ROMA Registrazione: U/R Sede: ROMA n: 17012 del 18/04/1986 (n. 11793.1/1988)	84001850589*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2017 - Ora: 17.33.19 Fine
Visura n.: T268691 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 503

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	398	503			A/4	3	2,5 vani	Totale: 36 m ² Totale escluse aree scoperte** : 36 m ²	Euro 219,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Annotazioni												
VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: T; classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE con sede in FRASCATI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			84001850589*	(1) Proprieta'

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2017 - Ora: 17.31.46 Fine
Visura n.: T268013 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA	
Unità immobiliare	Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 3	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	23	398	3	Cens. Zona		A/4	3	3,5 vani	Catastale Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte**; 66 m ²	Euro 307,29	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/02/2017 protocollo n. RM0077581 in atti dal 16/02/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17072.1/2017)

Indirizzo VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: 1;
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INFN ISTITUTO NAZIONALE FISICA NUCLEARE con sede in FRASCATI VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/1986 protocollo n. RM0639268 Voltura in atti dal 05/10/2015 Repertorio n.: 2181 Rogame: PETRELLA GIOVANNA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - C. C. IST. N.14623802 (n. 59660.1/2015)	84001850589*	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terroni Correlati
Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



COMUNE DI FRASCATI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA



n. 34/2016 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Con riferimento alla richiesta del sig. Campana Pierluigi effettuata il giorno 25 febbraio 2016, prot. n. 8346,

VISTO

- il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. n. 988 del 19 dicembre 1967;
- il P.T.P.R. adottato con deliberazione di G.R. Lazio n. 556 del 25 luglio 2007 e ss.mm.ii. pubblicato sul supplemento ordinario n. 14 al "Bollettino Ufficiale" n. 6 del 14 febbraio 2008;

CERTIFICA

- con riferimento al vigente Piano Regolatore Generale, che le particelle nn. 398 e 412 del foglio 23, ricadono in ZONA RESIDENZIALE URBANA TIPO "G", di risanamento di quartieri esistenti oltre quelli precedenti, dove non può modificarsi la caratteristica d'insieme, e nei quali, perciò, è prescritta come regola la conservazione dei volumi e delle altezze preesistenti. In essa è consentita la demolizione e la ricostruzione di edifici, con lo stesso volume totale e con una altezza massima media di tutte le altezze preesistenti, con la seguente normativa:
 - Lotto minimo: libero;
 - i.f.f.: media indici preesistente;
 - H max: media altezza preesistente;
 - Distanza dai confini: posizione preesistente oppure 6 ml;
 - Distanza dal filo stradale: posizione preesistente oppure 4 ml;
 - Numero di piani: libero;
 - Tipo copertura: libero.
- * che le particelle nn. 398 e 412 del foglio 23, sono tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m) del D.Lgs. 42/04 e dall'art. 13 c. 3 lett. a) della L.R. 24/98 (*aree di interesse archeologico già individuate – beni con fascia di rispetto*).
- * che le particelle nn. 398 e 412 del foglio 23, sono tutelate ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/04 e degli artt. 59 e 60 c. 3 lett. a) della L.R. 38/99 e della L.R. 27/2001 (*insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 m*).

L'intero territorio comunale risulta:

1. sottoposto a vincolo paesaggistico, giusti Decreti Ministeriali 02 aprile 1954 e 07 settembre 1962, confermati nella loro efficacia dall'art. 157, del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
2. classificato zona sismica n. 2, sottozona B, ai sensi della deliberazione G.R. Lazio n. 387 del 22 maggio 2009.

Il presente certificato:

- non costituisce accertamento delle condizioni di edificabilità;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;
- si rilascia ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.

Frascati li, 23 marzo 2016



Il Responsabile del Servizio
Dott. *Giuliano D'Agostini*



COMUNE DI FRASCATI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

IV SETTORE

Tutela ed Assetto del Territorio

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA



COMUNE DI FRASCATI (RM)

Anno	Titolo	Classe	
2016	VI	03	PARTENZA

Prot. n. 2978 Del 22/01/2016



IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

Vista la richiesta di agibilità presentata in data 20 ottobre 2015, prot. n. 44275, dal Geom. Donsanti Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 8445, con studio in Frascati - Via Pietro Campana, n. 8 in qualità di delegato dal sig. Campana Pierluigi, nato a Roma il 07 agosto 1957, Direttore pro tempore dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, proprietario delle unità immobiliari site in Via Cesare Minardi, n. 11 e distinte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio al foglio 23, particella 398, sub. 3, 502 e 503;

Rilevato che per detto immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 794 del 21 aprile 1966;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 237 del 23 ottobre 2003;
- D.I.A. del 05 novembre 2003, prot. n. 35598 ;

Vista la dichiarazione del Geom. Donsanti Stefano, con la quale attesta, ai sensi dell'art. 25, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., che l'immobile è conforme ai titoli edilizi abilitativi sopraindicati, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

Dato atto che in allegato alla richiesta è stata depositata la seguente documentazione:

- visure catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e relative planimetrie, dalle quali si evince che le unità immobiliari sono censite al foglio 23, particella 398, sub. 3, 502 e 503;
- certificato di idoneità statica, ai sensi dell'art. 35, c. 4 della Legge 47/1985, del Geom. Donsanti Stefano, relativo all'intero fabbricato;
- copia del certificato di collaudo statico, dell'Arch. Silvano Santarelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma e Rieti al n. 6831, di cui all'art. 67 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., relativo al rifacimento totale della copertura di un edificio;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, redatta ai sensi del D.M. n. 37/2008, dalla ditta GM Elettroservizi del sig. Genovesi Michele, con sede in Roma - Via Vigne di San Matteo n. 28, partita IVA n. 07782451004;
- dichiarazione di rispondenza del sig. Mancini Adriano, della ditta Mark Impianti srl, con sede in Roma - Via Gemelli Careri n. 16, partita IVA n. 12607411001, in qualità di tecnico abilitato, con quale attesta che l'impianto idrico è conforme a quanto previsto dalle disposizioni dell'art. 7, comma 6 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- dichiarazione del Geom. Donsanti Stefano, attestante che le unità immobiliari risultano conformi alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e ss.mm.ii. ;
- copia degli attestati di prestazione energetica, redatti dal Geom. Andrea Szeker, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 10747, in data 16 ottobre 2015;
- copia dell'attestato di imbocco dell'Acea Ato2 spa (rif. prot. n. 12131 del 22 maggio 2015) dichiarante che gli scarichi delle unità immobiliari in oggetto, confluiscono nella pubblica fognatura;

Visto l'art. 35, comma 19 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

CERTIFICA

l'agibilità in sanatoria delle opere realizzate nelle unità immobiliari site in Frascati (Rm) – Via Cesare Minardi, n. 11, ai sensi dell'art. 35 Legge 47/85 e ss.mm.ii.

Il presente certificato è riferito esclusivamente alle opere ultimate e rappresentate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi citati ed aventi le seguenti caratteristiche:

Foglio 23, particella 398, sub. 502

- Piano terreno: soggiorno/angolo cottura, n. 2 camere e bagno;

Foglio 23, particella 398, sub. 503

- Piano terreno: soggiorno/angolo cottura, camera e bagno;

Foglio 23, particella 398, sub. 3

- Piano primo/sottotetto: soggiorno / camera, cucina, bagno e ripostiglio;

Il presente certificato è valido fino a che:

- non siano mutate le condizioni accertate al momento del rilascio dell'atto;
- non appaiono cause di inagibilità di cui all'articolo 26 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.;
- non emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni contenute nella richiesta.

Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti dell'Amministrazione Comunale originati da disposizioni di legge, da regolamenti o da specifiche convenzioni o atti d'obbligo.



Il Dirigente del IV Settore
Arch. Marco Di Stefano



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari
di cui e' composto l'edificio : 3

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprieta'
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro :

Dati identificativi

Regione : Lazio
Comune : Frascati (RM)
Cod.Istat: 58039
Indirizzo : Via Cesare Minardi
CAP 00044
Piano : T - Interno : .

Zona climatica : D
Anno di costruzione : 1986
Superficie utile riscaldata (m) : ² 40.06
Superficie utile raffrescata (m) : ² 40.06
Volume lordo riscaldato (m) : ³ 163.92
Volume lordo raffrescato (m) : ³ 163.92

Coord. GIS : Lat : 41.8077777777778 ; Long : 12.6797222222222

Comune catastale				Frascati - D773				Sezione				Foglio		23		Particella		398	
Subalterni	da	502	a		da	a		da	a		a		da	a		da	a		
Altri subalterni																			

Servizi energetici presenti

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

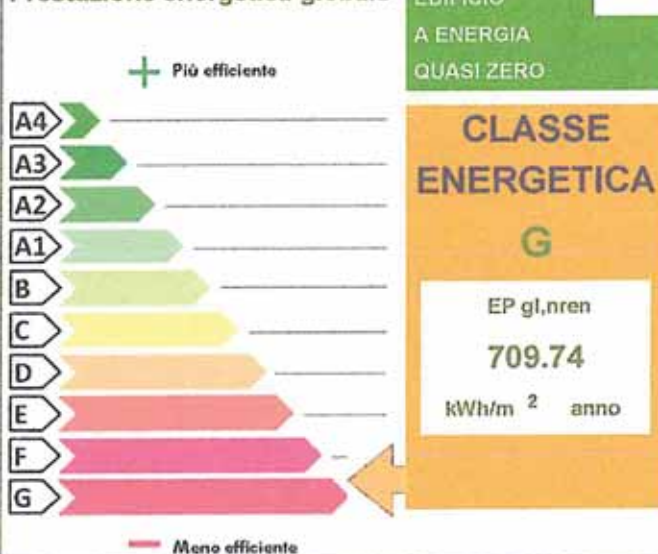
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (134.42)

Se esistenti:

-- (---)



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	14581.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 709.74 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 561.77 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO2 157.67 kg/m ² anno
<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 (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	eseguire un isolamento termico	NO	11.0	G (687.46)	G 577.24 (kWh/m ² anno)
REN6	installare un impianto fotovoltaico	NO	36.0	G (795.33)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	163.92	m ³
S - Superficie disperdente	678.17	m ²
Rapporto S/V		4.14
EPH,nd	755.48	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.090	-
YIE	0.52	W/m ² 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	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	5.50	0.63 η_H	548.87	656.23
Climatizzazione Invernale								
Climatizzazione Estiva	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	5.00	0.22 η_C	1.33	5.53
Climatizzazione Estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2015		Energia elettrica	2.00	0.29 η_W	11.56	47.98
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Altro	2015		Altro	5.50			
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								



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.

Per migliorare la prestazione energetica di questa unità immobiliare si potrebbe eseguire un isolamento termico a cappotto per diminuire la trasmittanza termica. La durata dell'attestato è 10 anni salvo modifiche agli elementi oggetto di attestazione

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Emanuele Camilletti
Indirizzo	Via del Castello,58, 00044 - Frascati (RM)
E-mail	emanuele.camilletti@geopec.it
Telefono	3345895849
Titolo	
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri (2012-01-30) / 10608
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 04/06/2018
---	----	-----------------

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 e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

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

Data 06/06/2018

Firma e timbro del tecnico

Emanuele Camilletti



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,nren) : 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 da 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:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

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, calcolato 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.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.

Cognome	CAMILLETTI	
Nome	EMANUELE	
nato il	21/04/1988	
(atto n.	586 I S A)	
a	ROMA RM)	
Cittadinanza	ITALIANA	
Residenza	ARDEA (RM)	
Via	DEI CAVALLI MARINI n.180	
Stato civile	STATO LIBERO	
Professione	IMPIEGATO	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI		Firma del titolare <i>Emanuele Camilletti</i> ARDEA 20/12/2011
Statura	1.85	Il Funzionario incaricato EMANUELE CASARTELLI
Capelli	CASTANI	
Occhi	MARRONI	
Segni particolari	----	
		Impronta del dito indice sinistro Baro 5.42
		

DOCUMENTO VALIDO FINO AL 19/12/2021  AS 7976443  <small>IPZS s.p.a. - OFFICINA C.V. - ROMA</small>	REPUBBLICA ITALIANA  COMUNE DI ARDEA CARTA D'IDENTITA' N° AS 7976443 DI CAMILLETTI EMANUELE
---	---

Emanuele Camilletti



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliare Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : 3	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro :

Dati identificativi

	Regione : Lazio	Zona climatica : D
	Comune : Frascati (RM)	Anno di costruzione : 1986
	Cod.Istat: 58039	Superficie utile riscaldata (m) ² : 28.41
	Indirizzo : Via Cesare Minardi	Superficie utile raffrescata (m) ² : 28.41
	CAP 00044	Volume lordo riscaldato (m) ³ : 114.88
	Piano : T - Interno : .	Volume lordo raffrescato (m) ³ : 114.88
Coord. GIS : Lat : 41.80777777777778 ; Long : 12.67972222222222		

















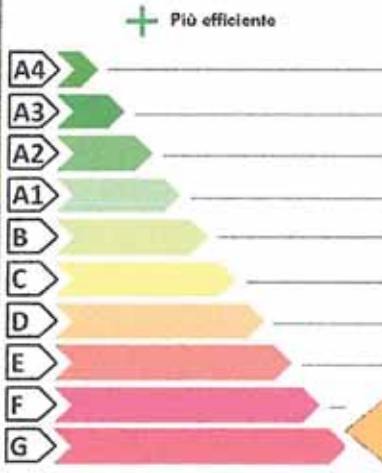
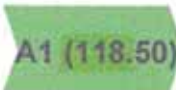
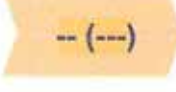








Comune catastale	Frascati - D773	Sezione	Foglio	23	Particella	398
Subalterni	da 503 a	da a	da a	da a	da a	
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>  Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input checked="" 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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>    </td> <td>    </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			  	  	Prestazione energetica globale  <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p>	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA G EP gl,nren 596.76 kWh/m ² anno	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  A1 (118.50) Se esistenti:  --- (---)
	INVERNO	ESTATE							
									
  	  								



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	8694.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 596.76 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 494.62 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 132.57 kg/m ² anno
<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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	isolamento termico	NO	15.0	F (426.84)	F 426.84 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	114.88	m ³
S - Superficie disperdente	347.83	m ²
Rapporto S/V		3.03
EPH,nd	571.36	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.060	-
YIE	0.47	W/m ² 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	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	3.60	0.56 η_H	481.01	540.29
Climatizzazione Invernale								
Climatizzazione Estiva	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	2.50	0.28 η_C	0.77	3.22
Climatizzazione Estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2015		Energia elettrica	2.00	0.29 η_W	12.84	53.26
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Altro	2015		Altro	3.60			
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								

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.

Per migliorare la prestazione energetica di questa unità immobiliare si potrebbe eseguire un isolamento termico a cappotto per diminuire la trasmittanza termica. La durata del seguente attestato è 10 anni salvo modifiche agli elementi oggetto di attestazione.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/>	Organismo/Società	<input type="checkbox"/>
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Emanuele Camilletti
Indirizzo	Via del Castello,58, 00044 - Frascati (RM)
E-mail	emanuele.camilletti@geopec.it
Telefono	3345895849
Titolo	
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri (2012-01-30) / 10608
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 04/06/2018
---	----	-----------------

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 e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

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

Data 06/06/2018

Firma e timbro del tecnico

Geom. Emanuele Camilletti



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,nren) : 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:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.

Cognome	CAMILLETTI	
Nome	EMANUELE	
nato il	21/04/1988	Firma del titolare <i>Emanuele Camilletti</i> ARDEA 20/12/2011
(atto n. 586 I S A)		
a	ROMA (RM)	Il Funzionario incaricato EMANUELE CASARTELLI
Cittadinanza	ITALIANA	
Residenza	ARDEA (RM)	Impronta del dito indice sinistro Euro 5.42
Via	DEI CAVALLI MARINI n.180	
Stato civile	STATO LIBERO	
Professione	IMPIEGATO	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI		
Statura	1.85	
Capelli	CASTANI	
Occhi	NARRONI	
Segni particolari	----	

DOCUMENTO VALIDO FINO AL 19/12/2021	REPUBBLICA ITALIANA
	
AS 7976443	COMUNE DI ARDEA
	CARTA D'IDENTITA'
	N° AS 7976443
	DI
	CAMILLETTI
	EMANUELE

SP28 144 - OFFICINA C.V. - ROMA

Gen. Emanuele Camilletti



DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliare</p> <p>Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : 3</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta'</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input type="checkbox"/> Altro :</p>
--	--	--

Dati identificativi

	<p>Regione : Lazio</p> <p>Comune : Frascati (RM)</p> <p>Cod.Istat: 58039</p> <p>Indirizzo : Via Cesare Minardi</p> <p>CAP 00044</p> <p>Piano : 1 - Interno : .</p> <p>Coord. GIS : Lat : 41.8077777777778 ; Long : 12.6797222222222</p>	<p>Zona climatica : D</p> <p>Anno di costruzione : 1986</p> <p>Superficie utile riscaldata (m) : ² 54.51</p> <p>Superficie utile raffrescata (m) : ² 54.51</p> <p>Volume lordo riscaldato (m) : ³ 195.18</p> <p>Volume lordo raffrescato (m) : ³ 195.18</p>
<p>Comune catastale Frascati - D773</p> <p>Sezione</p> <p>Foglio 23</p> <p>Particella 398</p>		
Subalterni	da 3 a	da a da a da a
Altri subalterni		

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" 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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<p>Prestazione energetica globale</p> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA E</p> <p>EP gl,nren 394.59 kWh/m² anno</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: A1 (161.10)</p> <p>Se esistenti: -- (---)</p>
INVERNO	ESTATE					



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	11030.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 394.59 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 344.44 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	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 ₂ 87.66 kg/m ² 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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	eseguire un isolamento termico esterno	NO	99.9	E (125.37)	E 125.37 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	195.18	m ³
S - Superficie disperdente	534.32	m ²
Rapporto S/V		2.74
EPH,nd	506.94	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.120	-
YIE	0.79	W/m ² 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	EPren
Climatizzazione Invernale	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	5.20	0.78 η_H	327.87	325.85
Climatizzazione Invernale								
Climatizzazione Estiva	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	5.00	1.21 η_C	2.75	11.40
Climatizzazione Estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2015		Energia elettrica	2.00	0.26 η_W	13.82	57.35
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Altro	2015		Altro	5.20			
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								



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.

Per migliorare la prestazione energetica di questa unità immobiliare si potrebbe eseguire un isolamento termico a cappotto per diminuire la trasmittanza termica. La durata del seguente attestato è 10 anni salvo modifiche agli elementi oggetto di attestazione

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Emanuele Camilletti
Indirizzo	Via del Castello,58, 00044 - Frascati (RM)
E-mail	emanuele.camilletti@geopec.it
Telefono	3345895849
Titolo	
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri (2012-01-30) / 10608
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 04/06/2018
---	----	-----------------

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 e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

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

Data 06/06/2018

Firma e timbro del tecnico

Geom. Emanuele Camilletti



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,nren) : 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 da 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:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.

Cognome	CAMILLETTI	
Nome	EMANUELE	
nato il	21/04/1988	Firma del titolare <i>Emanuele Camilletti</i> ARDEA 20/12/2011
(atto n. 586 I S A)		
a	ROMA (RM)	Il Funzionario incaricato <i>EMANUELE CASARTELE</i>
Cittadinanza	ITALIANA	
Residenza	ARDEA (RM)	Impronta del dito indice sinistro Euro 5.42
Via	DEI CAVALLI MARINI n.180	
Stato civile	STATO LIBERO	
Professione	IMPIEGATO	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI		
Statura	1.85	
Capelli	CASTANI	
Occhi	MARRONI	
Segni particolari		

DOCUMENTO VALIDO FINO AL 19/12/2021	REPUBBLICA ITALIANA
	
AS 7976443	COMUNE DI ARDEA
	CARTA D'IDENTITA'
	N° AS 7976443
	DI
	CAMILLETTI
	EMANUELE

SP2E 1241 - OFFICINA C.V. - ROMA

Ca. Emanuele Camilletti



ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE

CONSIGLIO DIRETTIVO

DELIBERAZIONE N. 14863

Il Consiglio Direttivo dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, riunito in Roma in data 27.07.2018 alla presenza di n. 33 dei suoi componenti su un totale di n. 34,

- vista la deliberazione del Consiglio Direttivo n. 14582 del 30.11.2017, con la quale è stato approvato il Piano Triennale d'Investimento 2018-2020, redatto in conformità all'art. 2 del D.M. del 16 marzo 2012 a firma del Ministro pro tempore dell'Economia e delle Finanze, costituito dall'attestazione di indispensabilità ed indilazionabilità dell'acquisto degli immobili nonché dallo schema delle operazioni di acquisto e di vendita degli immobili e cessioni delle quote di fondi immobiliari;
- considerato che nella deliberazione innanzi richiamata, è stata altresì delegata al Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN, dott. Pierluigi Campana, l'attuazione degli adempimenti previsti nel suddetto Piano Triennale d'Investimento;
- tenuto conto che nel Piano in parola è stata prevista la vendita di un'unità immobiliare di proprietà dei Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN, sita a Frascati (RM), in Via Cesare Minardi n. 11, denominata "Villa Laura";
- dato atto che l'unità immobiliare su indicata è una villetta unifamiliare, con destinazione d'uso residenziale, che è stata acquistata nel 1986 dai Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN per essere adibita ad uso foresteria;
- considerato che per perseguire la finalità innanzi richiamata, l'immobile in questione è stato frazionato in tre appartamenti indipendenti di diversa metratura: 60 mq, 36 mq e 66 mq;
- rilevato che la proprietà della villetta comprende anche un terreno, condiviso dai tre appartamenti su citati, di 490 mq e di un uliveto che ha una superficie di 620 mq;
- vista la nota prot. n. AOO_LNF-2018-0000248 del 28.02.2018, a firma del Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati, dott. Pierluigi Campana, con la quale l'ing. Ugo Rotundo è stato nominato responsabile del procedimento per la vendita di "Villa Laura";
- vista altresì la nota, prot. n. AOO_LNF-2018-0000747 del 18.06.2018, a firma del Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati, dott. Pierluigi Campana, che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, con la quale oltre a chiedere l'autorizzazione alla vendita di "Villa Laura" di proprietà dei predetti Laboratori, è stato ulteriormente specificato:
 - a) di voler vendere in blocco il complesso immobiliare (edificio e terreno) di che trattasi, non ritenendo opportuno procedere alla vendita frazionata delle tre unità immobiliari e del terreno, in quanto tale modalità di vendita potrebbe risultare difficoltosa nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare;

- b) che ciascun offerente dovrà presentare un'offerta a rialzo per l'intero complesso di "Villa Laura", su un importo a base d'asta pari ad € 670.000,00;
 - c) che il suddetto importo è stato determinato a seguito di una perizia estimativa redatta dal geom. Emanuele Camilletti, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma, a seguito dell'incarico conferitogli al fine di acquisire una valutazione estimativa della villa in parola con il metodo del valore di mercato per comparazione;
 - d) che tale stima è stata ritenuta congrua dal Responsabile del procedimento, con il supporto del Servizio Edilizia della Divisione Tecnica dei Laboratori Nazionali di Frascati;
- preso atto che con il Decreto Ministeriale - MEF – RGS – Prot. 20192 del 07.02.2018 - a firma del Ministro *pro tempore* dell'Economia e delle Finanze, trasmesso con nota - MEF - RGS - Prot. 22811 del 13/02/2018-U a firma dell'Ispettore Generale Capo *pro tempore* dell'Ispettorato Generale per la Contabilità e la Finanza Pubblica del Ministero, sono state approvate le operazioni contenute nel Piano Triennale di investimento 2018 – 2020 dell'INFN, tra cui la vendita di "Villa Laura";
 - visti i seguenti documenti, in allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, relativi al complesso immobiliare di "Villa Laura" ovvero:
 - a) l'estratto della mappa catastale;
 - b) la planimetria catastale delle tre unità immobiliari;
 - c) le visure catastali delle tre unità immobiliari e del terreno;
 - d) il certificato di destinazione urbanistica;
 - e) il certificato di agibilità;
 - f) l'attestazione di prestazione energetica;
 - g) la documentazione fotografica;
 - h) la perizia estimativa redatta dal geom. Emanuele Camilletti;
 - i) la relazione di congruità redatta dal Responsabile del procedimento;
 - preso atto che il Responsabile del procedimento ha ritenuto congruo il prezzo base per la vendita dell'immobile d'interesse, individuato dal geom. Emanuele Camilletti, in € 670.000,00, con nota del 05.03.2018;
 - tenuto conto che il prezzo su indicato risulta in linea anche con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre 2017, previste per gli immobili ubicati nella zona suburbana di espansione di Via Enrico Fermi nel Comune di Frascati (RM), dov'è situata la villa in parola;
 - dato atto che l'Agenzia del Demanio, come sottolineato dal Responsabile del procedimento nella sua relazione di congruità, deve esprimere obbligatoriamente il suo parere di congruità sul prezzo di acquisto degli immobili da parte delle PP.AA., ma non anche su quello di vendita, essendo sufficiente a tal proposito il solo decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, come di desume dalla nota prot. n. 2013/29349/DEPS-PF-PA-PL del 09.12.2013 a firma del Direttore *pro tempore* dell'Agenzia del Demanio, dott. Stefano Scalera, indirizzata a tutte le Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, con esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale, nonché del Ministero degli Affari Esteri con riferimento agli immobili ubicati all'estero;

- condiviso il modo a procedere che il Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati, dott. Pierluigi Campana, ed il Responsabile del procedimento intendono seguire per la vendita di "Villa Laura" ovvero predisporre un avviso d'asta pubblica, in forza del quale l'immobile in parola sarà aggiudicato col metodo delle offerte segrete a rialzo rispetto al prezzo base, preventivamente stabilito da parte dell'INFN;
- rilevato che l'asta pubblica di cui sopra sarà svolta nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 73 co. 1 lett. c) e nell'art. 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, recante il "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*", nonché dei principi in materia di trasparenza e dei restanti principi previsti per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni, sanciti rispettivamente dall'art. 29 e 30 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., recante invece il "Codice dei contratti pubblici";
- visto lo Statuto dell'INFN che all'art. 10 co. 1 e co. 6 lett. f) e i) prevede rispettivamente che il Presidente dell'Istituto ha la rappresentanza legale dell'Ente e che lo stesso non solo sottoscrive provvedimenti conseguenti a deliberazioni adottate dal Consiglio Direttivo e dalla Giunta Esecutiva, ma esercita le funzioni a lui delegate dal Consiglio Direttivo;

su proposta della Giunta Esecutiva, con n. 33 voti favorevoli;

D E L I B E R A

1. di autorizzare, per le motivazioni riportate in premessa, la vendita del complesso immobiliare denominato "Villa Laura", acquistato nel 1986 dai Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN per essere adibita ad uso foresteria e sito nel Comune di Frascati (prov. RM), alla Via Cesare Minardi n. 11, al prezzo base di € 670.000,00;
2. di demandare al Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati, prof. Pierluigi Campana, la sottoscrizione di ogni atto concernente la procedura pubblica di vendita all'asta dell'immobile su indicato, che sarà aggiudicato col metodo delle offerte segrete a rialzo rispetto al prezzo base, ai sensi degli art. 73 co. 1 lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924, nonché dei principi in materia di trasparenza e dei restanti principi previsti per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni, sanciti rispettivamente dall'art. 29 e 30 del d.gs. n. 50/2016 e s.m.i.;
3. di dare la massima pubblicità all'avviso di vendita all'asta di che trattasi sia nella G.U.R.I. sia in almeno due quotidiani a tiratura nazionale;
4. di demandare al Presidente dell'Istituto la sottoscrizione del relativo contratto di vendita a rogito notarile.

ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE
CONSIGLIO DIRETTIVO

DELIBERAZIONE N. 15882

Il Consiglio Direttivo dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, riunito in Roma in data 30.04.2021 alla presenza di n. 34 suoi componenti su un totale di n. 34

- visto l'art. 12, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, che ha previsto che a decorrere dal 1° gennaio 2012 le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi del comma 3 dell'art. 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze;
- visto il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 16 marzo 2012 recante *“Modalità di attuazione dell'articolo 12, comma 1 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111”*;
- visto, in particolare, l'art. 2 del suddetto decreto che prevede che le Amministrazioni comunicano al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato, entro il 31 dicembre di ogni anno, un piano triennale di investimento che evidenzia, per ciascun anno, le operazioni di acquisto e di vendita degli immobili che distingue, sia per gli acquisti che per le vendite, tra operazioni dirette ed operazioni indirette, con separata indicazione delle fonti di finanziamento utilizzate per le operazioni di acquisto e le modalità di utilizzo delle disponibilità liquide

provenienti dalle vendite. Ai fini del coordinamento dell'accesso ai mercati finanziari, il piano indica inoltre i tempi nei quali le operazioni di cassa in esso esposte si realizzeranno.

- visto l'art. 12, comma 1-bis del ridetto D.L. 6 luglio 2011, n. 98, introdotto con la legge 24 dicembre 2012 n. 228 (legge di stabilità 2013), che prevede che a decorrere dal primo gennaio 2014 nel caso di operazioni di acquisto di immobili, ferma restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, l'emanazione del decreto previsto dal comma 1 è effettuata anche sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento, mentre la congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del Demanio;
- visto il D.M. 14 febbraio 2014, n. 108 recante *“Modalità di documentazione dell'indispensabilità e dell'indilazionabilità delle operazioni di acquisto di immobili, ai sensi dell'art. 12, comma 1-bis, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111”* che all'art. 2 prevede che la presentazione del Piano triennale d'investimento è accompagnata dall'attestazione del responsabile del procedimento con la quale viene documentata l'indispensabilità e l'indilazionabilità degli acquisti programmati per il triennio e all'art. 3 esplicita ulteriormente gli elementi costitutivi dei suddetti caratteri;
- vista la circolare MEF RGS n.19 del 23 giugno 2014 che contiene le istruzioni operative per la comunicazione dell'indispensabilità e dell'indilazionabilità delle operazioni di acquisto di immobili;
- esaminata la proposta pervenuta dal Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati di cui alla nota del primo aprile 2021 relativa alla vendita di una unità immobiliare di proprietà dell'INFN e all'acquisto di un immobile limitrofo all'area di pertinenza dei Laboratori, ritenuto necessario per la realizzazione di aree di test e preparazione per le attrezzature

dell'erigenda infrastruttura EuPRAXIA, destinata ad ospitare un Centro di eccellenza Europeo per lo sviluppo delle tecniche innovative di accelerazione al servizio di un'ampia comunità scientifica di utenti e per il loro impegno in ambito industriale;

- vista l'attestazione di indispensabilità e indilazionabilità del responsabile del procedimento allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale (all. 1);
- visto lo schema delle “Operazioni di acquisto e vendita di immobili e cessioni delle quote di fondi immobiliari” redatto dal Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati e allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale (all. 2);

su proposta della Giunta Esecutiva;

con n. 34 voti favorevoli;

DELIBERA

- 1- Di approvare il Piano d'investimento allegato alla presente, da eseguire nel triennio 2021-2023, redatto in conformità all'art. 2 del Decreto MEF 16 marzo 2012, costituito dalla attestazione di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto degli immobili nonché dallo schema delle “Operazioni di acquisto e vendita degli immobili e cessioni delle quote di fondi immobiliari”, condividendo le ragioni di indispensabilità e indilazionabilità descritte dal responsabile del procedimento con nota in allegato 1.
- 2- Di delegare il Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati a dare attuazione agli adempimenti previsti nel suddetto Piano.
- 3- La spesa per l'acquisto dell'immobile descritto in premessa, quantificata in € 2.700.000,00, trova copertura nelle risorse disponibili nel bilancio di previsione dell'esercizio 2021 relative al progetto EuPRAXIA al capitolo U.2.02.01.09.999 Beni immobili n.a.c.

Frascati, 01 aprile 2021

Prof. Antonio Zoccoli
Presidente INFN

Dott. Nando Minnella
Direttore Generale INFN

e p.c. Dott.ssa Simona Fiori
Direttore Direzione Gestione e Finanza

Ing. Dino Franciotti
Direttore Divisione Affari Contrattuali

Oggetto: Trasmissione del Piano Triennale di Investimento 2021/2022/2023 inclusivo dell'elenco delle operazioni di acquisto e vendita di immobili (art. 12, comma 1-bis, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2011, n. 111; D.M. 14 febbraio 2014, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 108 del 12 maggio 2014)

Si trasmette, in allegato, per i contestuali adempimenti a livello centrale e per la successiva approvazione degli organi competenti, la scheda relativa al Piano di cui in epigrafe, sottoscritta in segno di approvazione.

Si allega inoltre l'Attestazione di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto di immobili redatta dal Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 14 febbraio 2014. Le parti mancanti presenti nell'attestazione saranno completate a seguito della superiore autorizzazione.

Il Direttore dei LNF
Dott. Fabio Bossi

Firmato digitalmente da: BOSSI FABIO
Organizzazione: ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE
Data: 01/04/2021 10:34:53

All.:

- Documenti di Piano Triennale di Investimento 2019/2020/2021
- Attestazione di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto di immobili

**OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI
IMMOBILIARI**

Operazione di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2021	2022	2023
Acquisti diretti di immobili	Proprietà Sigg. Leoni - identificata al Catasto del Comune di Frascati al Foglio 12, con particella 497 sub 3, cat. D/7, porzione di terreno graffato alla particella 497, parte della particella (terreno) della particella 496	2,7		
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari				
TOTALE		2,7		

Operazione di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2021	2022	2023
Vendita di immobili	Villa Laura - identificata al Catasto del Comune di Frascati al Foglio 23, con particella 398 sub. 3, 502, 503	0,61		
Cessione di quote di fondi immobiliari				
Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote di fondi immobiliari		0,61		

Operazione di acquisto e vendita che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica e che potranno essere poste in essere trascorsi 30 gg dalla comunicazione del piano, senza che siano state formulate osservazioni	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2021	2022	2023
Sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando anche somme rivenienti dalla vendita di immobili				
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili od altre disponibilità comprese le quote di fondi immobiliari costituiti mediante apporto di immobili				
Vendita diretta di immobili a privati o ad ente della pubblica amministrazione (individuato ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni)				
Disponibilità liquide provenienti da acquisto e vendita di immobili		0		

ATTESTAZIONE DI INDISPENSABILITÀ E INDILAZIONABILITÀ DELL'ACQUISTO DI IMMOBILI

(art. 12, comma 1-bis, del D.L.6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2011, n. 111;

D.M. 14 febbraio 2014, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 108 del 12 maggio 2014)

Il sottoscritto, Ugo ROTUNDO, nato a Salerno (SA), il 30/01/1976, residente a Rocca Priora (RM) in via della Pineta n. 34, codice fiscale RTNGUO76A30H703M, dipendente dei Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN - Divisione Tecnica e dei Servizi Generali, ivi domiciliato in Via Enrico Fermi 54 (RM), nella qualità di Responsabile del Procedimento relativo all'acquisto di fabbricati ubicati nel comune di Frascati (RM), aventi le seguenti caratteristiche:

- ✓ l'immobile, di proprietà del sig. LEONI, si compone di un capannone industriale, costituito da due corpi di fabbrica, per una superficie complessiva lorda di 2.962 mq, corredato da una superficie scoperta di pertinenza di 6365 mq e censito al Catasto del comune di Frascati al foglio 12, con particella 497 sub. 3, graffato per la parte di terreno che ricade in parte anche nella particella 496;
- ✓ l'immobile è limitrofo all'area di pertinenza dei LNF, da cui risulta separato da una stradina comunale.

acquisto inserito nel piano triennale di investimento 2021-2023, redatto ai sensi del D.M. 16 marzo 2012, di cui la presente costituisce parte integrante, ed approvato con delibera del Consiglio Direttivo dell'Istituto Nazionale di Fisica Nazionale n. _____ del _____

agli effetti dell'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 12, comma 1-bis, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, e dal D.M. 14 febbraio 2014, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 108 del 12 maggio 2014,

ATTESTA

che l'acquisto della proprietà sopra descritta è

- **indispensabile**, ai sensi dell'art.3, comma 2 del D.M. 14 febbraio 2014, in quanto:

I Laboratori Nazionali di Frascati sorgono nell'area del Comune di Frascati, estendendosi su una superficie di circa 13,5 ha, con accesso in via Enrico Fermi n. 54.

Come previsto dallo Statuto, l'INFN promuove lo sviluppo della ricerca scientifica e tecnologica, e provvede alla formazione scientifica e alla diffusione della cultura nei settori istituzionali anche in collaborazione con le Università.

Nell'ambito delle suddette iniziative, l'acquisizione della proprietà sopra descritta è indispensabile alla realizzazione di aree di test e preparazione per le attrezzature dell'erigenda infrastruttura EuPRAXIA, destinata allo sviluppo di un Centro di Eccellenza Europeo per le nuove tecniche di accelerazione e il loro impiego in ambito industriale. Il progetto per il *Design Study EuPRAXIA* era stato approvato in data 06.08.2015 dal Direttore dei LNF e autorizzato dalla commissione Europea il 18.09.2015, e ad oggi l'iniziativa è stata finanziata da apposito fondo MUR di cui all'art. 1, comma 95, della legge 30 dicembre 2018 n. 145. L'acquisizione della

proprietà in oggetto si ritiene indispensabile al fine di mantenere gli impegni istituzionali già assunti con il coinvolgimento di Istituzioni Nazionali e Sovranazionali.

Inoltre, su sollecitazione del MUR, si prevede di realizzare nell'area tuscolana iniziative di promozione della cultura scientifica raccogliendo la peculiarità dell'area, in Italia quella a maggior concentrazione di Enti di Ricerca (INFN, ENEA, CNR, ESA, INAF), sviluppando iniziative coordinate tra Regione, Comune, e MUR, ed il coinvolgimento degli enti suddetti.

Poiché il territorio dei LNF è saturo dal punto di vista della volumetria edificabile, l'immobile che si vuole acquistare rappresenta un'area strategica di espansione delle infrastrutture da destinare alla realizzazione delle iniziative progettuali menzionate.

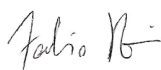
- **indilazionabile**, ai sensi dell'art.3, comma 2 del D.M. 14 febbraio 2014, in quanto:

L'acquisizione dell'immobile in questione metterebbe l'INFN in condizione di poter rispondere alle richieste di risorse infrastrutturali del Consorzio Europeo che intende realizzare l'infrastruttura EuPRAXIA, e a quelle del MUR, per le quali l'INFN, d'intesa con gli altri EPR e con le altre istituzioni locali (Comune, Regione), intende farsi promotore della costituzione di un HUB di divulgazione della scienza (Science Centre), raccogliendo le competenze delle varie discipline approfondite dagli Enti di Ricerca che hanno sedi sul territorio tuscolano.

Per il progetto EuPRAXIA e' in corso la preparazione dell'infrastruttura e la proprietà sopra descritta sarà indispensabile quando il materiale comincerà ad arrivare. Il presumibile inizio di queste operazioni di test del materiale e' prevista per il 2023-24, data che rende necessario al più presto iniziare i lavori di ristrutturazione della proprietà, per adeguarla dal punto di vista degli impianti tecnologici. Inoltre, parte delle componenti della macchina acceleratrice derivanti da precedenti installazioni e già in possesso dell'INFN, e' attualmente in deposito temporaneo altrove. Una rapida acquisizione permetterebbe di spostare da subito tale materiale nell'area INFN di Frascati.

Il Science Centre, nell'ambito delle iniziative di promozione della cultura scientifica, rientra nella lista dei progetti che partecipano alla scheda "10 km di scienza: per una città policentrica sostenibile e coesiva della conoscenza" presentata dalla Regione Lazio nell'ambito della Mission 4 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Come noto, i progetti devono essere cantierabili e conclusi entro il 2026. Da qui la necessità di una rapida acquisizione dell'immobile.

Frascati, xx/0x/2021



LABORATORI NAZIONALI DI FRASCATI DELL'INFN
IL DIRETTORE
Dott. Fabio Bossi

Responsabile del Procedimento

Ing. Ugo Rotundo

