



**PAOLO MARENGO**  
NOTAIO

Via Dante Livio Bianco 10  
12100 Cuneo  
Tel. 0171 694710  
Fax. 0171 699019

Repertorio numero **30.325**

**18 giugno 2019**

Raccolta numero **12.530**

**Compravendita di immobili in Cuneo**

(Agevolazione "Prima Casa"/soggetta ad I.V.A.)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno diciotto del mese di giugno, in Cuneo, nel mio studio in via Dante Livio Bianco al civico 10. Innanzi a me, dottor Paolo Marengo, notaio in Cuneo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti:

- parte venditrice -

- Giordano Giovanni, nato a Cuneo il 31 luglio 1965, per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana "CAVALLO ROSSO S.R.L.", con sede a Cuneo, corso Nizza civico 70/bis, capitale sociale euro 10.329,00 (diecimilatrecentoventinove virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale corrispondente al numero di iscrizione al registro delle Imprese di Cuneo: 10535440159, Partita IVA numero 02647780044, Repertorio Economico Amministrativo numero CN-225230, indirizzo PEC: cavallorososrl@open.legalmail.it, nella sua qualità di Amministratore Delegato, in attuazione e con poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 10 aprile 2019, riportata alle pagine 2015/60 e 2015/61 del "Libro Verbali Consiglio di Amministrazione", tenuto a sensi di legge e a me Notaio esibito;

- parte acquirente -

- **Cosmi Andrea**, nato a Cuneo l'8 giugno 1970, residente a Cuneo, via Gian Franco Borney civico 44, in dichiarato stato libero, codice fiscale: CSM NDR 70Ho8 D205W.

- **Dutto Sonia**, nata a Cuneo il 7 giugno 1972, residente a Cuneo, via Gian Franco Borney civico 44, in dichiarato stato libero, codice fiscale: DTT SNO 72H47 D205O.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma, io notaio sono certo, mi chiedono atto di quanto segue.

Articolo 1 - Accordo ed oggetto

La società "CAVALLO ROSSO S.R.L.", come rappresentata, vende ai signori:

\* Cosmi Andrea, che accetta ed acquista, l'usufrutto vitalizio, senza obbligo di cauzione e di inventario;

\* Dutto Sonia, che accetta ed acquista, l'intera nuda proprietà;

la piena proprietà per le quote infra specificate dei seguenti beni immobili siti in territorio del comune di

**Cuneo**

**via Gian Franco Borney civico 44**

e precisamente:

- **intera piena proprietà** di appezzamento di terreno con entrostante porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, elevata a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, uniti tra loro mediante scala interna, composta da locale sgombero, cantina, lavanderia e vano tecnico al piano primo sotterraneo; ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, due porticati e una autorimessa al piano terreno; disimpegno, due camere, bagno, sottotetto non abitabile, terrazzo e un balcone al piano primo; impianto termico solare e impianto fotovoltaico al piano secondo (tetto); il tutto così catastalmente censito:

Registrato a Cuneo  
il 27 giugno 2019  
al numero 797  
serie 1T  
con euro 1.430,00

Trascritto a Cuneo  
il 27 giugno 2019  
ai numeri 6240/4920  
con euro 90,00

### **Catasto dei Fabbricati**

**foglio 99 n. 3514/1**, piani S1-T-1-2, zona censuaria 2<sup>^</sup>, categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, vani 7, rendita catastale euro 542,28;

**foglio 99 n. 3514/2**, piano T, zona censuaria 2<sup>^</sup>, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 31, rendita catastale euro 65,64;

(due unità immobiliari, vani sette, metri quadrati trentuno, rendita catastale euro seicentosette virgola novantadue);

**Catasto Terreni - Partita 1 - foglio 99 n. 3514** (ex 1156/parte già 692/parte), ente urbano, metri quadrati 365 (trecentosessantacinque), oggetto del tipo mappale numero 22414./2019 del 14 febbraio 2019, protocollo numero CN0022414.

Confini del perimetro esterno: mappali 3520, 1147, 3513 e 3515 dello stesso foglio;

- **piena proprietà** per la **quota di 100/2300** (cento duemilatrecentesimi) di pertinenziale appezzamento di terreno adibito a strada privata di accesso, così catastalmente censito:

**Catasto dei Fabbricati - foglio 99 n. 3515/1**, piano T, area urbana, metri quadrati 455 (una unità immobiliare, metri quadrati quattrocentocinquantacinque);

**Catasto Terreni - Partita 1 - foglio 99 n. 3515** (ex 1156/parte già 692/parte), ente urbano, metri quadrati 455 (quattrocentocinquantacinque), oggetto del tipo mappale numero 22414./2019, sopra citato.

Confini: mappali 1152, 3512, 3513, 3514, 3520, 3516 e 3517 a due lati dello stesso foglio.

Planimetrie - Le unità immobiliari mappali 3514/1 e 3514/2, risultano graficamente descritte e rappresentate nella fotocopia delle due planimetrie catastali che allego fascicolate sotto la lettera "A", omessa lettura della legenda per dispensa dei comparenti.

### Articolo 2 - Consistenza

Quanto sopra descritto è venduto per l'intero e pro-quota a corpo, con servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto e accettato dalla parte acquirente, e così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso, con la relativa dotazione di acqua irrigua, se esistente. Sono comprese nella presente vendita le proporzionali comproprietà di tutto quanto per legge, regolamento, uso, consuetudine e destinazione è comune ed indivisibile fra i comproprietari di uno stesso fabbricato.

La parte venditrice dichiara che:

- relativamente ai mappali 3514/1 e 3514/2, i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

- relativamente al mappale 3515/1, i dati catastali sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussiste l'obbligo di presentazione della planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

### Articolo 3 - Patti e Condizioni

Tra le parti viene pattuito quanto segue:

- tutti i lavori di realizzazione della nuova strada privata, con i relativi servizi sotto strada, individuata al foglio 99 n. 3515/1 dovranno essere realizzate

a totale spese della parte venditrice, mentre le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e sgombero neve successive alla realizzazione della strada saranno a carico dei rispettivi proprietari in proporzione alle rispettive quote di proprietà.

- la parte acquirente prende atto ed accetta che la strada privata individuata con il mappale 3515/1 del foglio 99 dà diritto all'accesso agli immobili oggetto di acquisto, alle altre villette a schiera censite nel Catasto dei Fabbricati al foglio 99 mappale 3512, 3513, 3520 e 3516 ed a terreni o costruzioni erigende da realizzarsi sull'area edificabile individuata nel Catasto Terreni al foglio 99 n. 3517 di proprietà della società "CAVALLO ROSSO S.R.L."

#### Articolo 4 - Mandato

La parte acquirente conferisce speciale mandato e procura al signor Giordano Giovanni, sopra generalizzato, residente a Cervasca (CN), via Bagnis civico 25, affinché a nome e per conto della parte acquirente stessa approvi e sottoscriva eventuali atti di variante allo strumento urbanistico esecutivo del PEC infra citato, nonché ai progetti delle opere di urbanizzazione, con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge, escluso ogni conflitto di interessi ai sensi dell'articolo 1394 del Codice Civile e, in ogni caso, con la espressa autorizzazione di cui all'articolo 1395 del Codice Civile.

#### Articolo 5 - Garanzie

Dichiara la parte venditrice che l'oggetto della presente vendita è di sua proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, liti, privilegi fiscali ed ipoteche, fornendo pertanto le garanzie di legge.

#### Articolo 6 - Possesso

La parte acquirente è immessa nel possesso a partire dalla data odierna.

#### Articolo 7 - Provenienza/Rinvio

Dichiara la parte venditrice che quanto venduto le pervenne in forza di acquisto fattone con atto a rogito Notaio Cesare Parola di Cuneo, in data 30 dicembre 2013, numero 63.013/25.689 di repertorio, registrato a Cuneo il 14 gennaio 2014 al numero 35 serie 1T, trascritto a Cuneo il 15 gennaio 2014 ai numeri 454/419.

#### Articolo 8 - Prezzo e quietanza

Le parti dichiarano che il prezzo della vendita, convenuto in **euro** (virgola zero zero)

oltre ad IVA con aliquota al 4% (quattro per cento), di cui euro (virgola) ) per l'usufrutto vitalizio ed euro (virgola)

(virgola) ) per la nuda proprietà, di cui:

- euro (virgola zero zero) oltre ad IVA attribuiti al mappale 3514/1, comprensivi degli allacciamenti, di cui euro (virgola)

(virgola) ) per l'usufrutto vitalizio ed euro (virgola) ) per la nuda proprietà;

- euro (virgola zero zero) oltre ad IVA attribuiti al mappale 3514/2, di cui euro (virgola zero zero) per l'usufrutto vitalizio ed euro (virgola zero zero) per la nuda proprietà,;

- euro (virgola zero zero) oltre ad IVA attribuiti alla quota del mappale 3515/1, di cui euro

virgola zero zero) per l'usufrutto vitalizio ed euro ..... e virgola zero zero) per la nuda proprietà;  
è stato prima d'ora pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia quietanza a saldo con rinuncia, in via d'abbondanza, all'ipoteca legale.

Le parti dichiarano di essere state edotte, da me Notaio, della possibilità di cui all'articolo 1, commi 63 e seguenti della Legge 27 dicembre 2013 numero 147, come modificati dalla Legge 4 agosto 2017 numero 124, e di non volersi tuttavia avvalere di tale facoltà.

#### Articolo 9 - Spese

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente che dichiara di assumerle.

#### Articolo 10 - Disciplina urbanistica

Ai sensi della vigente normativa edilizia, la parte venditrice dichiara e garantisce:

- che per la costruzione del fabbricato compendiante quanto compravenduto è stato rilasciato dal comune di Cuneo, permesso di costruire numero 0093 del 19 settembre 2016;

- che sono state presentate al comune di Cuneo:

- \* comunicazione di inizio lavori in data 27 settembre 2016;

- \* segnalazione certificata di inizio attività in data 14 febbraio 2019, protocollo numero 2019/11689 di protocollo, numero pratica 2019/213-SCIA, per variante al permesso di costruzione numero 0093/2016;

- \* segnalazione certificata di agibilità in data 16 aprile 2019, codice pratica 02647780044-15042019-1043, seguita, per decorrenza dei termini, dal silenzio assenso di cui all'articolo 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

- l'inesistenza di ulteriori varianti alle porzioni immobiliari compravendute per le quali fossero richiesti provvedimenti amministrativi;

- che non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica in quanto le aree di sedime e pertinenziali non superano i cinquemila metri quadrati.

Ai sensi della delibera del Consiglio Notarile di Cuneo in data 18 maggio 2007, le parti tutte riconoscono e danno atto di essere state informate da me Notaio sulla particolare rilevanza del diritto edilizio nella contrattazione immobiliare, sulle conseguenze di una eventuale irregolarità nonchè sui diversi compiti e funzioni che competono al riguardo al Notaio ed ai tecnici del settore. In particolare le parti riconoscono e dichiarano che:

- a) gli estremi sopra indicati sono stati forniti al notaio direttamente dalla parte venditrice che ne assume, di conseguenza, ogni responsabilità;

- b) trattandosi di ricerche tecniche che esulano dai compiti professionali e istituzionali del Notaio, allo stesso non è stato affidato alcun incarico di controllo degli estremi stessi, nè della conformità di quanto compravenduto al diritto edilizio;

- c) il notaio ha peraltro consigliato alle parti di fare accertare tramite esperto di loro fiducia la situazione edilizia di quanto dedotto in contratto e procurarsi il rilascio, da parte di tale esperto, di una "relazione di regolarità edilizia", che le parti hanno ritenuto di non far redigere.

Le parti danno atto che in relazione al terreno sul quale insiste il fabbricato compravenduto, è stata stipulata convenzione edilizia per piano esecutivo convenzionato trascritta a Cuneo il 15 gennaio 2014 ai numeri 433/398, a

favore del Comune di Cuneo, come da atto a rogito Notaio Cesare Parola di Cuneo, in data 30 dicembre 2013, numero 63.010/25.687 di repertorio, registrato a Cuneo il 14 gennaio 2014 al numero 352 serie 1T.

Pertanto quanto venduto è dedotto in contratto con tutti i diritti, oneri ed obbligazioni trasferiti pro quota alla parte acquirente portati dalla succitata convenzione edilizia con il Comune di Cuneo le cui risultanze si intendono qui integralmente riportate e trascritte e che la parte acquirente dichiara di bene conoscere ed accettare anche ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile.

Le parti dichiarano tuttavia di avere raggiunto un espresso accordo contrattuale in base al quale, nei loro rapporti interni, trattandosi nel caso di specie di così detta vendita "chiavi in mano", tutte le somme e/o opere dovute al comune di Cuneo in dipendenza della convenzione di cui sopra, saranno a carico della società venditrice, per cui:

- la parte venditrice assume a proprio carico, in ogni caso, gli obblighi di cui sopra, nessuno escluso od eccettuato;
- fermo restando quanto sopra, come obbligatoriamente previsto dalla citata convenzione, la parte venditrice di conseguenza espressamente manleva la parte acquirente da qualsiasi carico, spesa o garanzia dovuta nei confronti del Comune, a qualunque titolo, in relazione all'esecuzione di tutto quanto previsto nella citata convenzione.

La parte venditrice provvederà a dare notizia al comune stesso di quanto trasferito con il presente atto, nei modi e nei termini stabiliti dall'articolo 16 della convenzione stessa.

#### Articolo 11 - Prestazione energetica

Ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica dei fabbricati:

- la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica;

- la parte venditrice:

\* relativamente al mappale 3514/1 produce l'attestato di prestazione energetica predisposto in data 11 aprile 2019 dall'Ing. Gianfranco Giordano iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al numero 1261 (numero certificatore 101304), che allego al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa dei comparenti, con la precisazione che, a decorrere dalla data del rilascio, non si sono verificate cause di decadenza;

\* relativamente al mappale 3514/2, dichiara che non ricorre alcuno dei casi normativamente previsti per cui sia obbligatorio dotare l'immobile in oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

#### Articolo 12 - Decreto Legislativo numero 122 del 20 giugno 2005

La parte venditrice consegna la polizza assicurativa postuma decennale rilasciata da "Elba Assicurazioni S.p.A.", numero 4001430059, con decorrenza 2 aprile 2019, a copertura dei danni materiali e diretti agli immobili.

#### Articolo 13 - Disciplina fiscale

a) - Tassazione - La parte venditrice dichiara che il presente contratto è soggetto ad I.V.A., trattandosi di cessione di abitazione e relative pertinenze effettuata dall'impresa costruttrice e la cui costruzione è stata ultimata da meno di cinque anni.

b) - Legge 154/88 - Le parti, preso atto che le rendite catastali come sopra

indicate si configurano quale "rendita proposta", per gli effetti di cui al D.M. 19 aprile 1994 numero 701, dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui al comma 2-bis dell'articolo 12 del Decreto Legge 14 marzo 1988, numero 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988 numero 154.

c) - Agevolazioni Prima Casa - La parte acquirente richiede l'applicazione di tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore per l'acquisto della prima casa (confrontare nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, numero 131), ed a tale scopo dichiara:

- che il trasferimento ha per oggetto una casa di abitazione non di lusso e relative pertinenze non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9;
- di risiedere nel comune in cui sono situate le unità immobiliari acquistate;
- di non essere titolare esclusiva di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto con le agevolazioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, numero 131, ovvero di cui alle altre disposizioni legislative tutte ivi citate.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di quanto previsto dalla vigente normativa ovvero il recupero delle imposte in misura ordinaria oltre ad una soprattassa pari al 30% (trenta per cento) delle stesse imposte per il caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito prima del termine di cinque anni da oggi di quanto qui compravenduto, salvo che il contribuente, entro un anno dal trasferimento, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

d) - Dichiarazioni ex D.L. 4 LUGLIO 2006 numero 223 - Le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto e che il prezzo, come sopra convenuto, è stato corrisposto, unitamente all'IVA, come segue:

- quanto ad euro (virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile numero 1.436.421.681-06, tratto in data 4 dicembre 2015 sulla filiale di Cuneo via Roma di "UBI - Banca";
- quanto ad euro (virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile numero 1.436.421.682-07, tratto in data 21 giugno 2016 sulla filiale di Cuneo, via Roma di "UBI - Banca";
- quanto ad euro (virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile numero 5000631241-08, tratto in data 12 aprile 2017 sulla filiale di Cuneo via Roma di "UBI - Banca";

- quanto ad euro virgola  
gola ) mediante assegni circolari non trasferibili di pari importo numeri 4200329942-03 e 4200329941-02, emessi in data odierna dalla filiale di Cuneo via Roma di "UBI - Banca";

- quanto ad euro virgola  
zero zero) mediante bonifici bancari in data odierna di pari importo, TR.ID: 031112144626912481020010200IT e 0311121573916909481020010200IT, relativamente all'acquisto dell'autorimessa pertinenziale.

Articolo 14 - Legge 27 dicembre 1997 n. 449

Relativamente alla vendita dell'autorimessa, la parte acquirente, assumendosene l'esclusiva responsabilità dichiara che l'unità destinata ad autorimessa distinta al Catasto dei Fabbricati con il mappale 3514/2 del foglio 99, oggetto di acquisto risulta pertinenziale all'unità abitativa residenziale pure oggetto di acquisto, ai fini dell'idoneità al conseguimento della detrazione di cui all'art. 1 della Legge 449/97 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura tempo per tempo applicabile, nonché di ogni altra normativa in materia emanata, autorizzando, ove necessario, la costituzione del vincolo di pertinenzialità relativamente all'autorimessa nei confronti dell'unità abitativa catastalmente contraddistinta nel Catasto dei Fabbricati al foglio 99 mappale 3514/1.

E richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai comparenti che, da me interpellati, lo approvano e lo riconoscono conforme alla loro volontà. Il presente atto, scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su due fogli, ne occupa sei pagine intere e fino a qui della settimana e viene sottoscritto alle ore tredici e trenta minuti.

In originale sottoscritto:

Giordano Giovanni

Cosmi Andrea

Dutto Sonia

Paolo Marengo Notaio

SCALA 1209

Compilata da:  
Gottardo Stefano  
Inscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Cuneo N. 02341

Identificativo Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 99  
 Particella: 3514  
 Subalterno: 1

Dichiarazione protocollo n. CN0042343 del 20/03/2019  
 Comune di Cuneo  
 Via Gian Franco Barnery

4d.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRIC**  
Ufficio provinciale di  
Cuneo

Formula 1: 200

PIANO PRIMO SOTTERRANEO

TERRAPIENO CORTILE - MAPPA 3514

## PIANO PRIMO

CONTINUE • MAP 3514

TERRASPIENO GIARDINO • MAPPA 2514

**PIANO SECONDO**

U.S. DISTRICT COURT  
DISTRICT OF COLUMBIA

7155 EDMOND - DANFORTH  
NORTH PLAINFIELD

7155.dcm - MAPP.3514

**ULTRA**

1

**NUOTO SU**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2019 - Comune di CUNEO (D205) - Foglio: 99 - Particella: 3514 - Subalterno: 1 >

10 meth

ИТА СИА ИЕР АНУМ РОБНЕТУ = 11 нисно: 91 Т! 2.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. CN0042343 del 20/03/2019

Comune di Cuneo

Via Gian Franco Borney

civ. 44

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 99

Particella: 3514

Subalterno: 2

Compilata da:  
Botasso Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cuneo

N. 02341

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRENO

STRADA - MAPP.3515

CORTILE  
ALTRA U.I.U.  
MAPP.3514

H = mt. 2,50

AUTORIMESSA

ALTRA U.I.U.  
MAPP.3520

H = mt. 4,05

H = mt. 4,70

ALTRA U.I.U.  
MAPP.3514

ALTRA U.I.U.  
MAPP.3513

GIARDINO  
ALTRA U.I.U.  
MAPP.3514

MAPP.1147



SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2019 - n. T219557 - Richiedente: MRNPLA66R16L219B

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

Allegato "B"  
al n. 30325/12530

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2019 101304 0010


VALIDO FINO AL: 11/04/2029



DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale <b>Classificazione D.P.R. 412/93:</b> E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	---

Dati identificativi

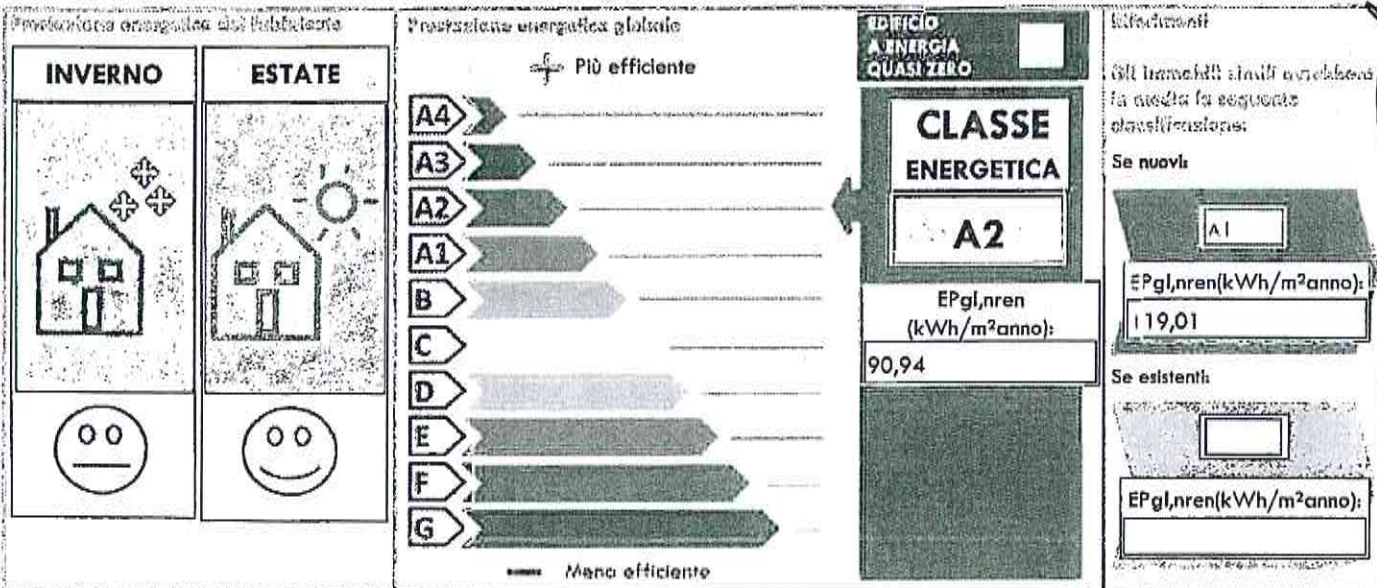
 Regione: PIEMONTE Comune: CUNEO Indirizzo: VIA GIAN FRANCO BORNEY 44 Piano: 0 Interno:	Zona climatica: F Anno di costruzione: 2019 Superficie utile riscaldata (m²): 125,21 Superficie utile raffrescata (m²): 125,21 Volume lordo riscaldato (m³): 579,48 Volume lordo raffrescato (m³): 579,48 Coordinate GIS: 44.389281 7.568304
---	--

Comune catastale: D205	Sezione:	Foglio: 99	Particella: 3514
Subalterni: da 1 a 1	da:	a:	da:
Altri subalterni:			

<b>Servizi energetici presenti</b> <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <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.



*Handwritten signature: Stefano Spurio*

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI CUNEO  
1261 Dott. V. Gianfranco Giordano

*Handwritten signature: Dott. Spurio*



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2019 10130/0010

VALIDO FINO AL: 11/04/2029



## 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	144	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno) 90,94
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.064	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno) 22,89
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	785	kWh	Emissioni di CO <sub>2</sub> (kg/m <sup>2</sup> anno) 18,27
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico	2.014	kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altra (specificare):			

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento e con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio e 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 in anni	CLASSE ENERGETICA raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)		CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	Aumento impianto fotovoltaico	NO	15	87,7	A2	A2
						EP <sub>gl,nren</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno): 87,7

*Roberto Marengo*

*Cosmin Ambrus*

*Antonio Pizzocci*  
*Antonio Bruno*



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI CUNEO  
1261 Dott. Ing. Gianfranco Giordano



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2019 101304 0010

VALIDO FINO AL 11/04/2029



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	625	kWh/anno	Vettore energetico	
Energia elettrica				

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	579,48	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	413,31	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,7132	
EP <sub>N,nd</sub>	77,99	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0099	-
Y <sub>HE</sub>	0,0249	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaiata a condensazione	2019	12510409	Gas naturale *	24,05	0,86	2,18	87,79
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaiata a condensazione	2019	12510409	Gas naturale	24,05	0,92	16,09	2,14
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili	Impianto solare termico	2019	12510409	Solare termico	0			
	Impianto fotovoltaico	2019		Solare fotovoltaico	1,28			
Ventilazione meccanica	Ventilatori	2019	12510409	Energia elettrica	0,07	0	4,62	1,01
Illuminazione								
Trasporto di cose o persone								

Roberto Marengo Architetto

Gianfranco Giordano

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DEL TERRITORIO DI CUNEO  
1261 Dott. Ing. Gianfranco Giordano

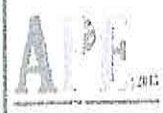
Dott. Ing. Giordano



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2019 101304 0019

VALIDO FINO AL: 11/04/2029



## 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.

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione: GIANFRANCO GIORDANO / GIORDANO GIANFRANCO		
Indirizzo: VIA STAZIONE 9/A BOVES (CUNEO)		
E-mail: giordterm.gg@tiscali.it		
Telefono: 0171389620		
Titolo: Laurea specialistica in ingegneria meccanica		
Ordine/iscrizione: Ordine Ingegneri prov.CN / 1261		
Dichiarazione di indipendenza: Nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né il coniuge, né un parente fino al quarto grado.		
Informazioni aggiuntive:		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 11/04/2019

Firma o firma del tecnico o firma digitale

GIORDANO GIANFRANCO N. 101304

*Roberto Marone*



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI CUNEO  
1261 Dott. Ing. Gianfranco Giordano

*Corrado Amore*

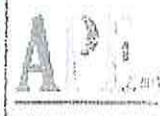
*Stefano Puccini*  
*Autore, Lorus*



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2019 101304 0010

VALIDO FINO AL: 11/04/2029



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

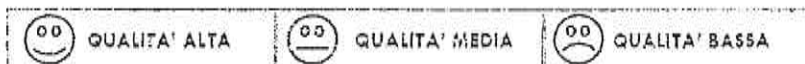
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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:



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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI 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.

*[Handwritten signature]*  
Cosma Tomare

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI CUNEO  
1261 Dott. Ing. Gianfranco Giordano

*[Handwritten signature]*  
Pietro Loma

RICEVUTA A.P.E.

Si attesta che il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) ha ricevuto il seguente attestato A.P.E.:

Codice identificativo A.P.E.: 2019 101304 0010      Data invio: 11/04/2019  
Certificatore: GIORDANO GIANFRANCO

Destinazione d'uso: Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Motivazione rilascio: Nuova costruzione

Provincia: CUNEO

Comune: CUNEO

Codice Catastale: D205

Indirizzo: VIA GIAN FRANCO BORNEY 44,

Dati catastali principali: sez. - foglio 99 particella 3514 subalterno 1.

Per verificare la validita' della firma digitale dell'APE, e' necessario utilizzare un qualunque strumento di verifica di firma digitale (esempio DIKE) a disposizione.

*Firma manoscritta: Roberto Marengo*



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI CUNEO  
1261 Dott. *Firma* Gianfranco Giordano

Torino, 11/04/2019

*Firma manoscritta: Cosmi*  
*Firma manoscritta: Dario Lanza*

Pagina 1 di 1

REGIONE PIEMONTE  
DIREZIONE COMPETITIVITA'  
DEL SISTEMA REGIONALE  
SETTORE SVILUPPO  
ENERGETICO SOSTENIBILE  
C.so Regina Margherita 174 - Torino