

## 2022-09-09 CIRCOLARE N. 11 (ESA) Unità immobiliari e dati catastali

### OGGETTO

Circolare informativa n. 11. ESA srl - Provincia dell'Aquila. Servizio di controllo degli APE. Unità immobiliari e dati catastali.

### TESTO

***Ai professionisti certificatori energetici che operano sulla Provincia dell'Aquila.***

Con la presente circolare si vuole porre l'attenzione sull'inserimento dei dati catastali negli Attestati di Prestazione Energetica. A tale proposito è opportuno ricordare l'Art. 6, comma 4, del D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii., prevede:

*4. L'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'attestazione di prestazione energetica riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.*

E' evidente dalla norma sopra richiamata che **normalmente NON è possibile redigere un APE per più unità immobiliari**, mentre i casi in cui è possibile redigere un Attestato riferito a più unità immobiliari sono piuttosto rari, dato che le condizioni poste hanno una bassissima probabilità di verificarsi.

Allo stesso tempo va ricordata la nozione di **unità immobiliare** ed a tale proposito si può fare riferimento alla definizione di **subalterno** secondo l'Agenzia delle Entrate: *“per il Catasto dei Fabbricati, dove presente, identifica la singola unità immobiliare esistente su una particella. **L'unità immobiliare urbana è l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale.** Generalmente, nell'ipotesi di un intero fabbricato, ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno. Qualora il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare il subalterno potrebbe essere assente. Il dato, qualora esistente, è necessario per l'univoca identificazione della singola unità immobiliare; ...”.*

In definitiva ed in via del tutto generale, **un subalterno individua una unità immobiliare**, e di conseguenza, **in via del tutto generale, un APE può essere redatto per un solo subalterno.**

Da questo deriva che le modalità di inserimento dei dati catastali nell'attestato, nei casi più diffusi e frequenti, devono prevedere un solo numero di subalterno, come nel **CASO 1** riportato nell'allegato alla presente.

Dato atto che le informazioni essenziali sono contenute nei campi **Foglio, Particella e Subalterni da \_\_\_ a \_\_\_**, si raccomanda di evitare di inserire lettere o simboli particolari nei campi vuoti.

Ad esempio va evitato l'inserimento di barre, trattini, asterischi, punti, ecc. (**NON INSERIRE NEI CAMPI / \ \* - x . , ND, NR, ; ecc**) – Vedi **CASO 2** riportato nell'allegato.

Nei casi in cui l'unità immobiliare sia costituita da più subalterni possono essere utilizzati gli altri campi, avendo cura di inserire solo numeri e *non lettere o simboli particolari* (Vedi **CASO 3** riportato nell'allegato).

Si deve tuttavia prestare massima attenzione a quanto sopra evidenziato e cioè che l'unità immobiliare è *l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale* e che **l'APE può essere redatto per una sola unità immobiliare**, salvo i casi indicati nell'art. 6, comma 4 del D.lgs 192/2005, che sono estremamente rari.

Come poco diffusi sono i casi di unità immobiliari con **più subalterni**: capita in genere per i vecchi immobili e vecchi catastramenti o per situazioni particolari in cui ogni stanza dell'unità immobiliare ha un suo subalterno, in quanto di proprietari diversi. Ancora più raro è il caso di una unità immobiliare individuata da **due o più particelle catastali**.

Infine è opportuno evidenziare che **le unità immobiliari NON oggetto di certificazione, NON vanno riportate** nell'Attestato di Prestazione Energetica.

Regolamento provinciale al link:

[www.provincia.laquila.it/territorio-e-urbanistica](http://www.provincia.laquila.it/territorio-e-urbanistica)

---

**ESA srl**

(Incaricata per i controlli Provincia dell'Aquila)

**ALLEGATO – UNITÀ IMMOBILIARE E DATI CATASTALI.**

NOTA BENE:

- 1) L'Attestato di Prestazione Energetica si può riferire ad un'unica unità immobiliare (salvo i casi Art.6, comma 4, del D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii.).
- 2) Generalmente l'unità immobiliare è individuata con UN SOLO subalterno, salvo casi particolari con più subalterni o più particelle.
- 3) Per **unità immobiliare** si intende l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale.

**CASO 1. Caso tipico: un subalterno, una unità immobiliare.**

Corretto inserimento dati catastali in caso di un subalterno:

Comune catastale	L'Aquila - Axxxx				Sezione		Foglio	13	Particella	123123		
Subalterni	da	5	a	5	da		a		da		a	
Altri subalterni												

**CASO 2. Inserimenti errati: simboli, lettere, inserimenti impropri.**

Evitare di inserire valori NON numerici e simboli:

Comune catastale	L'Aquila – A___				Sezione		Foglio	13	Particella	123123		
Subalterni	da	5	a	*	da	-	a	-	da	-	a	-
Altri subalterni	/; /; /; /; /; /; /; /; /; /; /; /; /; /; /; /;											

Non inserire il subalterno nella particella:

Comune catastale	L'Aquila – A___				Sezione		Foglio	13	Particella	123123 SUB 3		
Subalterni	da		a		da		a		da		a	
Altri subalterni												

Non inserire lettere nei campi:

Comune catastale	L'Aquila – A___				Sezione		Foglio	13	Particella	123123		
Subalterni	da	N.D.	a	N.D.	da		a		da		a	
Altri subalterni												

**CASO 3. Inserimento in caso di più subalterni.**

Comune catastale	L'Aquila - Axxxx				Sezione		Foglio	13	Particella	123123		
Subalterni	da	5	a	5	da	6	a	6	da		a	
Altri subalterni												