

ALLEGATO C1
SCHEDA TECNICA DELL'EDIFICIO O COMPLESSO IMMOBILIARE
AMBITO A – ARTICOLO 6 DEL DECRETO-LEGGE 7 MAGGIO 2026, N. 66, CONVERTITO DALLA LEGGE 2 LUGLIO 2026, N. 116

Da compilare per ciascun edificio o complesso immobiliare proposto.

1. Identificazione del bene
Comune: _____
Località/frazione: _____
Indirizzo: _____
CAP: _____
Coordinate geografiche/localizzazione: _____
Denominazione del complesso, se presente:

Proprietario/i: _____
Referente del proprietario: _____
Referente tecnico: _____
Telefono: _____
E-mail/PEC: _____

2. Dati catastali
Catasto:
□ Fabbricati;
□ Terreni, per le aree pertinenziali;
□ entrambi.
Foglio: _____
Particella/e o mappale/i: _____
Subalterni: _____
Categoria/e catastale/i: _____
Classe/i: _____
Consistenza catastale complessiva: _____
Rendita catastale complessiva: _____
Numero delle unità immobiliari
Numero complessivo delle unità immobiliari esistenti: _____
Numero delle unità residenziali: _____
Numero delle unità non residenziali: _____
Numero delle pertinenze autonomamente censite: _____
di cui:

- autorimesse: _____;
- cantine: _____;
- depositi: _____;
- locali accessori: _____;
- altro: _____.

Numero indicativo degli alloggi ricavabili dopo la trasformazione:



3. Titolarità e configurazione del compendio
Il bene è in:
□ proprietà esclusiva di un unico soggetto;
□ comproprietà indivisa;
□ proprietà di più soggetti con disponibilità alla cessione unitaria;
□ proprietà di ente pubblico;
□ proprietà di società o altro soggetto privato;
□ proprietà di fondo immobiliare;
□ altro: _____
Il compendio è:
□ costituito da un unico edificio;
□ costituito da più edifici;
□ fisicamente continuo;
□ articolato in più corpi di fabbrica;
□ dotato di aree pertinenziali;
□ unitariamente accessibile;
□ unitariamente trasferibile;
□ da verificare sotto il profilo dell'unitarietà.
Numero degli edifici: _____
Descrizione sintetica del complesso:

_____

_____

_____

4. Caratteristiche generali
Tipologia
□ edificio residenziale;
□ complesso residenziale;
□ immobile pubblico;
□ immobile privato;
□ edificio dismesso;
□ edificio sottoutilizzato;
□ edificio in uso;
□ edificio incompiuto;
□ edificio con lavori sospesi;
□ edificio da riqualificare;
□ edificio non residenziale trasformabile;
□ complesso comprendente fabbricati da demolire;
□ altro: _____
Anno o epoca di costruzione: _____
Anno degli eventuali ampliamenti: _____
Numero dei corpi di fabbrica: _____
Numero dei vani scala: _____
Numero dei piani fuori terra: _____
Numero dei piani interrati o seminterrati: _____
Altezza massima dell'edificio: _____
Superficie lorda complessiva: _____ mq
Superficie utile complessiva stimata: _____ mq
Volume complessivo stimato: _____ mc



Superficie dell'area pertinenziale: _____ mq
Superficie coperta: _____ mq

---

5. Destinazione urbanistica ed edilizia
Destinazione urbanistica vigente:

Zona urbanistica: _____
Destinazione d'uso attuale prevalente: _____
Ulteriori destinazioni d'uso presenti:

La destinazione residenziale è:
□ già presente per l'intero compendio;
□ presente soltanto per una parte;
□ non presente;
□ da verificare.
Il cambio di destinazione d'uso è:
□ non necessario;
□ necessario per l'intero compendio;
□ necessario soltanto per alcune porzioni;
□ da verificare.
La trasformazione richiede:
□ intervento edilizio diretto;
□ permesso di costruire;
□ permesso di costruire convenzionato;
□ piano attuativo;
□ piano di recupero;
□ variante urbanistica;
□ altro: _____
Titoli edilizi disponibili
□ licenza edilizia;
□ concessione edilizia;
□ permesso di costruire;
□ DIA/SCIA/CILA;
□ condono o sanatoria;
□ titoli relativi a varianti;
□ nessun titolo disponibile;
□ documentazione parziale;
□ da verificare.
Estremi principali dei titoli edilizi:

---

6. Agibilità e conformità
Agibilità
□ presente per l'intero compendio;
□ presente soltanto per alcune unità;
□ assente;



□ documentazione parziale;
□ da verificare.
Estremi dell'agibilità, se disponibile:

Conformità edilizia e catastale
L'immobile risulta:
□ conforme sotto il profilo edilizio e catastale;
□ conforme sotto il profilo edilizio ma non catastale;
□ conforme sotto il profilo catastale ma non edilizio;
□ interessato da difformità dichiarate;
□ interessato da procedimenti di regolarizzazione;
□ da verificare.
Descrizione delle eventuali difformità:

Le difformità risultano:
□ regolarizzabili;
□ non regolarizzabili;
□ da approfondire.

---

7. Stato di occupazione e disponibilità
Il bene è:
□ libero da persone e cose;
□ parzialmente occupato;
□ interamente occupato;
□ occupato in forza di contratti di locazione;
□ occupato in forza di comodati;
□ occupato in forza di concessioni;
□ occupato senza titolo;
□ utilizzato da ente pubblico;
□ utilizzato da soggetto privato;
□ interessato da procedure di rilascio;
□ altro: _____
Numero delle unità occupate: _____
Numero delle unità libere: _____
Titolo o titoli dell'occupazione:

Data di scadenza dei contratti: _____
Data stimata di piena disponibilità: _____
Condizioni necessarie per il rilascio:

---

8. Stato manutentivo
Stato generale del compendio
□ ottimo;
□ buono;



□ discreto;
□ mediocre;
□ insufficiente;
□ fatiscente;
□ da verificare.

Stato delle principali componenti

Componente	Buono	Discreto	Insufficiente	Da verificare
Coperture	□	□	□	□
Facciate	□	□	□	□
Serramenti esterni	□	□	□	□
Balconi e terrazzi	□	□	□	□
Scale e parti comuni	□	□	□	□
Pavimentazioni	□	□	□	□
Sistemazioni esterne	□	□	□	□
Opere di contenimento	□	□	□	□

Interventi straordinari eseguiti negli ultimi dieci anni

Anno degli interventi: _____
Costo complessivo, ove disponibile: _____

9. Caratteristiche strutturali e sismiche
Tipologia della struttura portante:
□ muratura;
□ cemento armato;
□ struttura metallica;
□ struttura prefabbricata;
□ struttura mista;
□ altro: _____
Tipologia dei solai: _____
Tipologia della copertura: _____
Fondazioni conosciute: _____
Sono disponibili:
□ certificato di collaudo statico;
□ certificato di idoneità statica;
□ verifica di vulnerabilità sismica;
□ relazione strutturale;
□ relazione geologica;
□ relazione geotecnica;
□ prove sui materiali;
□ nessuna documentazione;
□ documentazione parziale.
Sono noti:



□ dissesti strutturali;
□ cedimenti;
□ lesioni;
□ problemi alle fondazioni;
□ criticità sismiche;
□ nessuna criticità conosciuta;
□ criticità da verificare.
Descrizione delle eventuali criticità:

Gli interventi strutturali stimati sono:
□ non necessari;
□ di riparazione locale;
□ di miglioramento sismico;
□ di adeguamento sismico;
□ di consolidamento significativo;
□ da determinare.

10. Impianti
Impianto elettrico
□ presente;
□ assente;
□ certificato;
□ non certificato;
□ da adeguare;
□ da rifare;
□ da verificare.
Impianto idrico-sanitario
□ presente;
□ assente;
□ certificato;
□ da adeguare;
□ da rifare;
□ da verificare.
Impianto termico
□ autonomo;
□ centralizzato;
□ teleriscaldamento;
□ assente;
□ da adeguare;
□ da sostituire;
□ da verificare.
Combustibile o fonte energetica: _____
Impianto di climatizzazione
□ presente;
□ assente;
□ centralizzato;
□ autonomo;



□ da adeguare.
Impianto gas
□ presente;
□ assente;
□ certificato;
□ da adeguare;
□ da dismettere.
Impianto fognario
□ collegato alla rete pubblica;
□ autonomo;
□ assente;
□ da adeguare;
□ da verificare.
Impianti antincendio
□ presenti;
□ assenti;
□ certificati;
□ da adeguare;
□ non necessari;
□ da verificare.
Ascensori e impianti elevatori
Numero ascensori: _____
□ presenti;
□ assenti;
□ funzionanti;
□ da adeguare;
□ installabili;
□ non installabili;
□ da verificare.
Altri impianti o cablaggi
□ impianto fotovoltaico;
□ impianto solare termico;
□ rete dati;
□ fibra ottica;
□ videosorveglianza;
□ impianto citofonico;
□ impianto di gestione centralizzata;
□ colonnine di ricarica;
□ altro: _____

---

11. Prestazione energetica e sostenibilità ambientale
Attestato di prestazione energetica
□ disponibile per tutte le unità;
□ disponibile soltanto per alcune unità;
□ disponibile per l'intero edificio;
□ non disponibile;
□ da aggiornare.
Classe energetica attuale prevalente: _____



Indice di prestazione energetica, ove disponibile:

Involucro edilizio
Sono presenti:
□ isolamento termico delle pareti;
□ isolamento della copertura;
□ isolamento del solaio controterra;
□ serramenti ad alte prestazioni;
□ schermature solari;
□ nessun intervento rilevante;
□ da verificare.

Fonti rinnovabili
□ impianto fotovoltaico esistente;
□ impianto solare termico esistente;
□ pompe di calore;
□ impianto geotermico;
□ sistemi di accumulo;
□ fonti rinnovabili installabili;
□ installazione non verificata.

Possibilità di miglioramento energetico
□ elevata;
□ media;
□ limitata;
□ da verificare.

Ulteriori caratteristiche ambientali
□ recupero delle acque meteoriche;
□ superfici permeabili;
□ aree verdi;
□ coperture verdi;
□ sistemi di monitoraggio dei consumi;
□ materiali a ridotto impatto ambientale;
□ altro: _____

---

12. Accessibilità e barriere architettoniche
L'accesso principale è:
□ privo di barriere;
□ accessibile mediante rampa;
□ accessibile mediante piattaforma elevatrice;
□ non accessibile;
□ parzialmente accessibile;
□ da verificare.
I percorsi comuni sono:
□ completamente accessibili;
□ parzialmente accessibili;
□ non accessibili;
□ adattabili;
□ da verificare.
Gli ascensori servono:



□ tutti i piani;
□ solo alcuni piani;
□ nessun piano;
□ non presenti.
Sono presenti alloggi accessibili:
□ sì, numero: _____;
□ no;
□ non conosciuto.
Sono potenzialmente ricavabili alloggi accessibili:
□ sì, numero indicativo: _____;
□ no;
□ da verificare.
Interventi necessari
□ adeguamento degli accessi;
□ realizzazione di rampe;
□ installazione di ascensori;
□ adeguamento degli ascensori;
□ ampliamento dei percorsi comuni;
□ adeguamento dei servizi igienici;
□ altro: _____

---

13. Spazi comuni e pertinenze
Sono presenti:
□ autorimesse;
□ posti auto coperti;
□ posti auto scoperti;
□ cantine;
□ depositi;
□ locali condominiali;
□ locali tecnici;
□ lavanderie comuni;
□ depositi biciclette;
□ cortili;
□ aree verdi;
□ spazi gioco;
□ locali destinabili a servizi comuni;
□ spazi per attività sociali;
□ spazi per cohousing;
□ altro: _____
Numero complessivo dei posti auto: _____
Numero delle autorimesse: _____
Superficie complessiva delle aree verdi: _____ mq
Superficie dei locali comuni: _____ mq
Descrizione degli spazi comuni:



14. Prevenzione incendi
L'immobile o parte di esso è soggetto ai controlli di prevenzione incendi:
□ sì;
□ no;
□ da verificare.
Sono disponibili:
□ certificato di prevenzione incendi;
□ SCIA antincendio;
□ progetto antincendio approvato;
□ rinnovo periodico;
□ documentazione parziale;
□ nessuna documentazione.
Data di scadenza o rinnovo: _____
Attività soggette presenti: _____
Interventi di adeguamento necessari:

---

15. Condizioni ambientali e materiali pericolosi
Sono presenti o risultano conosciuti:
□ amianto;
□ lane minerali artificiali;
□ fibre artificiali vetrose;
□ serbatoi interrati;
□ materiali contaminati;
□ rifiuti abbandonati;
□ impianti dismessi;
□ terreni potenzialmente contaminati;
□ presenza di radon;
□ muffe o infiltrazioni diffuse;
□ nessuna criticità conosciuta;
□ condizioni da verificare.
Sono disponibili:
□ censimento amianto;
□ piano di controllo e manutenzione;
□ analisi ambientali;
□ piano di bonifica;
□ certificato di avvenuta bonifica;
□ indagini sul suolo o sottosuolo;
□ nessuna documentazione.
Descrizione delle criticità ambientali:

Costi di bonifica stimati, se disponibili:

---

16. Vincoli, gravami e contenziosi
Sono presenti:



□ ipoteche;
□ pignoramenti;
□ sequestri;
□ domande giudiziali;
□ servitù;
□ usufrutti;
□ diritti di superficie;
□ prelazioni;
□ opzioni;
□ contratti preliminari;
□ contratti di locazione;
□ concessioni;
□ comodati;
□ vincoli convenzionali;
□ contributi pubblici con obblighi di destinazione;
□ vincoli culturali;
□ vincoli paesaggistici;
□ vincoli ambientali;
□ vincoli archeologici;
□ vincoli idrogeologici;
□ contenziosi;
□ procedure concorsuali o esecutive;
□ altro: _____

Descrizione:

I vincoli o gravami risultano:
□ eliminabili prima dell'eventuale trasferimento;
□ compatibili con l'intervento;
□ da approfondire;
□ non eliminabili.

---

17. Trasformabilità residenziale
Numero indicativo degli alloggi ricavabili: _____
Tipologie abitative ipotizzabili
□ monolocali;
□ bilocali;
□ trilocali;
□ quadrilocali;
□ alloggi di maggiore dimensione;
□ alloggi accessibili;
□ alloggi adattabili;
□ alloggi per nuclei temporanei;
□ altro: _____

Interventi ipotizzabili
□ recupero edilizio;
□ ristrutturazione edilizia;
□ frazionamento;



□ accorpamento;
□ cambio di destinazione d'uso;
□ demolizione e ricostruzione;
□ ampliamento;
□ interventi strutturali;
□ efficientamento energetico;
□ adeguamento impiantistico;
□ superamento delle barriere architettoniche;
□ bonifica;
□ altro: _____

Stato della progettazione

Studio di fattibilità disponibile:
□ sì;
□ no;
□ in corso.

Progetto preliminare disponibile:
□ sì;
□ no;
□ in corso.

Progetto approvato:
□ sì;
□ no.

Iter autorizzativo avviato:
□ sì;
□ no.

Titolo edilizio rilasciato:
□ sì;
□ no.

Estremi degli eventuali atti o progetti:

Tempi indicativi

Tempo stimato per la progettazione: _____
Tempo stimato per l'autorizzazione: _____
Tempo stimato per l'esecuzione dei lavori: _____
Tempo complessivo stimato per la disponibilità degli alloggi:

Note sulla trasformabilità

---

18. Prima indicazione dei costi

Ove disponibili, indicare:

Costo stimato delle opere edilizie: _____ euro
Costo stimato delle opere strutturali: _____ euro
Costo stimato degli impianti: _____ euro
Costo stimato dell'efficientamento energetico: _____ euro
Costo stimato dell'adeguamento antincendio: _____ euro



Costo stimato del superamento delle barriere: _____ euro
Costo stimato delle bonifiche: _____ euro
Costo complessivo stimato della trasformazione: _____ euro
La presente indicazione ha carattere esclusivamente preliminare e non vincolante.

19. Documenti allegati
□ relazione descrittiva;
□ documentazione fotografica;
□ planimetrie catastali;
□ rilievi architettonici;
□ visure catastali;
□ elenco dei subalterni;
□ estratto di mappa;
□ titoli di proprietà;
□ titoli edilizi;
□ certificato di agibilità;
□ attestati di prestazione energetica;
□ dichiarazioni o certificazioni impiantistiche;
□ collaudo statico;
□ verifica di vulnerabilità sismica;
□ relazione geologica;
□ relazione geotecnica;
□ documentazione antincendio;
□ censimento amianto;
□ indagini ambientali;
□ documentazione relativa a bonifiche;
□ studio di fattibilità;
□ progetto di trasformazione;
□ computo metrico o quadro economico;
□ documentazione relativa a vincoli e gravami;
□ altro:

_____

_____

_____

20. Dichiarazione del compilatore
Il sottoscritto dichiara che le informazioni riportate nella presente scheda corrispondono, per quanto a propria conoscenza, allo stato effettivo dell'immobile e alla documentazione disponibile.
Il sottoscritto prende atto che:

- la presente scheda ha finalità esclusivamente istruttoria;
- le informazioni saranno sottoposte a verifica da parte del Comune di Rotella;
- la compilazione non determina accettazione della proposta né obbligo di acquisto;
- ogni eventuale acquisizione sarà subordinata a ulteriori verifiche e a specifico provvedimento dell'organo competente.

Luogo: _____
Data: _____
Nome e qualifica del compilatore:



Firma del proponente o del soggetto autorizzato: