

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Tra la società:

_____ l. con sede in _____
C.F. _____, in persona del dott. _____, munito dei necessari
poteri (di seguito, *breviter*, " _____ " o "Locatrice")

e la società: _____, con sede in _____
P.IVA: _____ iscritta nel registro delle imprese in _____ in persona del legale
rappresentante _____ munito dei necessari poteri, di seguito *breviter*, " _____ " o "Conduttrice")

Premesso:

- Che la Locatrice è proprietaria di un fabbricato industriale, sito in Santo Stefano Ticino (MI), Via Donatori del Sangue n. 37, 39, 41 che è libero da qualsiasi diritto di terzi
- Che la Locatrice intende locare parte del suddetto fabbricato alla Conduttrice

Si conviene che:

(oggetto della locazione)

- 1) La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, una porzione pari a mq 2000 circa comprensivi del piano terreno uffici, come evidenziato con il colore giallo e delimitato con linea tratteggiata nera nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera A), del fabbricato industriale, sito in Santo Stefano Ticino (MI), Via Donatori del Sangue n. 37, censito al C.F. dello stesso Comune al Foglio n. 4, particella 587 sub. 0, cat. D/7, R.C. Euro 23.576,00; la Conduttrice avrà diritto di accedere alle aree locate del capannone e del piano terreno degli uffici attraverso gli ingressi dei nr civici 37 e 39. La parte Locatrice dichiara inoltre che la zona di accesso al piano terra degli uffici situata al civico 39 ha un'area di ingresso comune di circa 35 mq che consente l'accesso al primo piano della zona non locata alla Conduttrice. Pertanto, la Conduttrice, per tutta la durata del contratto, consentirà alla locatrice e a chi da essa autorizzata, l'ingresso, il passaggio e l'uso liberamente e senza frapporti ostacoli di qualsiasi genere e natura.

(uso)

- 2) Il locale dovrà essere destinato esclusivamente all'attività aziendale e industriale della Conduttrice, senza rapporti con il pubblico, per cui le parti si danno reciprocamente atto che al presente contratto non si applica l'art. 34 della L. 392/78 in materia di indennità per perdita dell'avviamento.

(durata)

- 3) La locazione avrà durata di anni SEI e cioè dal 1° Gennaio 2021 al 31 Dicembre 2027 e si intenderà tacitamente rinnovata per altri SEI anni, e così di seguito, qualora non venga data disdetta da una delle parti all'altra mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero PEC da spedire con preavviso di almeno DODICI mesi.

Al termine della prima scadenza di SEI anni la Locatrice potrà esercitare il diritto della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 L. 392/78 con le modalità e i termini ivi previsti (esigenze proprie, demolizione dell'immobile, ricostruzione o ristrutturazione).

(sublocazione, cessione del contratto)

- 4) Ai sensi dell'art. 36 della L. 27/7/1978 n. 392, la Condittrice può locare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso della Locatrice, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione alla Locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec.

Al di fuori di queste ipotesi la Condittrice avrà la facoltà di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'immobile oggetto del presente contratto, previa richiesta scritta alla Locatrice, da effettuarsi con raccomandata A.R. indicante le modalità, il nominativo completo del sublocatore ed i termini del contratto prima dell'inizio della sublocazione o del comodato, pena la risoluzione del contratto per colpa grave della Condittrice, fatto salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno. La Locatrice dovrà esprimere il proprio parere senza obbligo di motivazione. L'eventuale parere sfavorevole della Locatrice alla sub-locazione o al comodato ne impedirà l'esecuzione.

La cessione del presente contratto è altresì soggetta al gradimento scritto della Locatrice, al di fuori delle ipotesi consentite di cui sopra.

(canone e termini di pagamento e risoluzione di diritto)

- 5) Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 72.000,00 (diconsi settantaduemila/00), oltre I.V.A. ai sensi di legge, che la Condittrice si obbliga a corrispondere nel domicilio della Locatrice, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a “

l." IBAN: _____, presso

_____, in rate mensili anticipate di Euro 6.000,00 (diconsi: seimila/00), oltre I.V.A., che verranno saldate a vista al ricevimento della fattura.

Il canone sarà aggiornato di anno in anno, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT per le famiglie di operai e degli impiegati verificatasi rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni della Condittrice.

Il mancato puntuale pagamento sia del canone che degli oneri accessori oltre 30 giorni dalla scadenza comporta il diritto della Locatrice, previa costituzione in mora, di ottenere il pagamento di interessi al tasso legale.

Le parti concordano che in caso di ritardo nel pagamento del canone superiore a trenta giorni dal ricevimento della fattura, il contratto si risolverà, ai sensi dell'art. 1456 C.C., con semplice comunicazione della Locatrice.

(spese)

- 6) Le spese di utenze necessarie per l'utilizzazione della parte dell'immobile locato anticipate dalla Locatrice saranno a questa rimborsate dalla Condittrice dietro esibizione della relativa documentazione, salvo che l'immobile venga dotato di singoli contatori intestati direttamente alla Condittrice.

(manutenzione)

- 7) Le riparazioni di ordinaria manutenzione sono a carico della Condittrice, ed espressamente quelle ordinarie da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. La Locatrice si sostituirà alla Condittrice qualora quest'ultima non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato immediatamente, a fronte di idonei giustificativi. La Locatrice è comunque esonerata da ogni responsabilità per i danni che, dall'inadempimento dei predetti obblighi da parte della Condittrice, derivassero a terzi. La Locatrice si riserva il diritto di collocare, a spese della Condittrice, contatori per misurare il consumo dell'acqua o altre apparecchiature, e di eseguire manutenzioni o adeguamenti tecnologici o restauri, anche se non avranno carattere di urgenza, all'intero dei locali locati. Qualora l'immobile locato necessiti di riparazioni di carattere straordinario, la Condittrice ne dovrà dare tempestiva comunicazione scritta alla Locatrice. La manutenzione straordinaria sarà effettuata a cura e spese della Locatrice. Per qualsiasi variazione da apportare all'unità locata sarà sempre necessario il previo consenso scritto della Locatrice. Le riparazioni eseguite dalla Condittrice, anche se autorizzate, restano acquisite dalla Locatrice senza obbligo di compenso.

La mutata destinazione d'uso dei locali e l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico/edilizie produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della Condittrice. Il silenzio e l'acquiescenza della Locatrice a lavori non autorizzati, che eventualmente avvenissero, avrà esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della Condittrice. Sono a carico della Condittrice tutte le spese, nessuna esclusa, per tutte le eventuali autorizzazioni amministrative, igieniche, sanitarie e prevenzione incendi necessarie per l'esercizio dell'attività della Condittrice stessa.

(Stato e conformità dell'immobile)

- 8) La Condittrice alla consegna delle chiavi in data 1/1/2021 si costituisce custode dell'immobile locato.

Per tutta la durata della locazione la Locatrice, o chi la rappresenta, potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati allo scopo di constatarne il modo d'uso ed anche per predisporre e far eseguire, sia all'interno che all'esterno, riparazioni e sostituzioni, nonché modifiche o installazioni di impianti particolari e generali, senza obbligo di compenso o indennizzo a favore della Condittrice purché con un congruo preavviso e compatibilmente con le attività della Condittrice. La Condittrice si obbliga a lasciar visitare i locali, previo avviso telefonico, a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno dalle ore 9,00 alle ore 18,00, nei giorni non festivi di ogni settimana, a partire dal primo giorno dell'ultimo semestre di locazione, sotto pena del risarcimento dei danni.

La Condittrice dà atto di aver ricevuto dalla Locatrice la documentazione sulla sicurezza degli impianti e la certificazione energetica dell'unità locata.

La Locatrice garantisce la Condittrice che l'immobile e i suoi impianti sono stati edificati in conformità alle norme urbanistiche e ambientali vigenti, costruiti in ottemperanza alle autorizzazioni edilizie in materia, conformi alle norme igienico - sanitarie, antinfortunistiche e di prevenzione incendi in vigore al momento della loro realizzazione con riferimento alla loro destinazione.

La Condittrice si impegna a riconsegnare l'immobile locato nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento dovuto al normale uso, pena il risarcimento del danno. E' in ogni caso vietato alla Condittrice di compiere atti e di tenere comportamenti che possano recare molestia a terzi.

(migliorie)

- 9) La Condutrice non potrà eseguire negli immobili alcuna addizione, innovazione, miglioria o modifica senza il previo consenso scritto della Locatrice e sarà responsabile verso la Locatrice ed i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso degli immobili locati e dei suoi impianti. La Condutrice si obbliga a chiedere alla Locatrice approvazione scritta a ogni modifica degli impianti.

Allo scadere del contratto, ogni miglioramento o addizione di qualsiasi natura eseguiti dalla Condutrice degli immobili, rimarrà a favore della Locatrice senza alcun compenso alla Condutrice, a meno che la Locatrice non richieda alla Condutrice di rimuovere a spese di quest'ultima, in tutto o in parte, i miglioramenti e le addizioni apportate, riportando i locali allo stato in cui li ha ricevuti. L'obbligo di rimessa in pristino non sussiste in relazione a addizioni, innovazioni, migliorie o modifiche che siano state approvate dalla Locatrice (fermo restando quanto già previsto nel precedente art. 3), salvo che le parti concordino diversamente. Nel caso la Condutrice non ottemperi all'obbligo di rimessa in pristino, prima della scadenza del contratto, la Condutrice sarà tenuta continuare a corrispondere il canone mensile in vigore immediatamente prima del termine del presente contratto, per ogni mese o frazione di mese durante il quale la Locatrice sarà privata del godimento dei locali. Quanto sopra non precluderà il diritto della Locatrice di ottenere il risarcimento per ogni eventuale danno ulteriore. È proibito alla Condutrice di gettare negli apparecchi sanitari, negli acquai, nei lavabi o negli imbondezzi materie che ostruiscano i tubi; ingombrare cortili e usarne altrimenti che per il solo passaggio; esporre cartelli, insegne o scritte, non previamente autorizzate.

Ove la Condutrice fosse tenuta all'assunzione di portatori di handicap, dovrà eseguire a propria cura e spese, le opere volte al superamento delle barriere architettoniche come previsto per legge ed in particolare dalla L. 13/89 e dal D.M. 14/6/89 del Ministero dei Lavori Pubblici. La Condutrice dovrà eseguire a propria cura e spese tutte le opere che in virtù delle nuove leggi dovessero richiedere lavori di adeguamento degli immobili locati in riferimento alla destinazione d'uso dei predetti.

(esonero responsabilità, assicurazione)

- 10) La Condutrice esonera espressamente la Locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni diretti o indiretti, che potessero derivare da fatti non dipendenti dalla Locatrice stessa nonché per interruzione incolpevole dei servizi.

La Condutrice dichiara inoltre di assicurare i locali in affitto oggetto del presente contratto per rischio locativo, ricorso vicini, incendio e responsabilità civile per l'attività esercitata. La Condutrice si impegna a consegnare copia di detta polizza alla Locatrice entro il 1° maggio 2020.

La Locatrice si impegna a ad assicurare l'intero immobile contro incendio e responsabilità civile per le aree di propria competenza.

(cauzione)

- 11) a garanzia dell'adempimento degli obblighi previsti nel presente contratto, la Condutrice dichiara di avere assolto all'obbligo della cauzione per tramite della Illumena srl - avvedone acquisito il ramo di azienda. La Locatrice dichiara di avere ricevuto a suo tempo la somma di Euro 27.000,00 da _____ di continuare a trattenerla come cauzione infruttifera per la durata della locazione.

(penale)

- 12) In caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, la Condittrice sarà tenuta al pagamento di una penale di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo, aggiornabile in base all'indice ISTAT del costo della vita, con base iniziale di riferimento il numero indice del terzo mese anteriore a quello di inizio della locazione, oltre al canone di locazione ed agli oneri accessori.

(disposizioni fiscali)

- 13) L'imposta di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, qualora dovuta, sarà a carico delle parti in misura del 50% ciascuna. La Locatrice provvederà alla registrazione del contratto; l'imposta di registro è carico delle parti in misura del 50% ciascuna. Ai sensi dell'art. 10 c. 1 n. 8 del D.P.R. 26/10/1972 n. 633 e successive modificazioni la Locatrice opta per l'applicazione dell'I.V.A. sul canone di locazione.

(domicilio)

- 14) Qualsiasi comunicazione inerente il presente contratto dovrà essere inviata dall'altra parte per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo pec agli indirizzi di seguito indicati:

alla Locatrice:

_____ s, _____ pec:

alla Condittrice:

_____, _____ pec:

Qualsiasi comunicazione dovrà ritenersi effettuata: se inviata a mezzo posta, alla data indicata nell'avviso di ricevimento; se spedita a mezzo pec, alla data indicata nella ricevuta di avvenuta consegna.

(foro competente)

- 15) Qualsiasi controversia riguardante l'applicazione, l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

(modifiche)

- 16) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere redatta per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti.

(Privacy e GDPR)

- 17) Dati personali della Condittrice. La Locatrice informa e la Condittrice prende atto del fatto che i dati personali che quest'ultima ha fornito alla Locatrice per la stipula del presente contratto,

senza i quali non sarebbe possibile l'esecuzione dello stesso, saranno raccolti dalla Locatrice in apposite banche dati e saranno trattati con mezzi elettronici ai fini dell'adempimento degli obblighi scaturenti dal contratto stesso, degli obblighi fiscali e di quelli legali di registrazione contabile. Titolare del trattamento è _____). In relazione al trattamento dei dati personali, alla Condittrice sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 e all'art. 15 del Regolamento UE n. 679/2016 del 27/4/2016 (GDPR). La Condittrice dichiara di aver ricevuto dalla locatrice l'Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 e 14 del GDPR. Dati personali della Locatrice. La Condittrice informa e la Locatrice prende atto del fatto che i dati personali che quest'ultima ha fornito alla Condittrice per la stipula del presente contratto, senza i quali non sarebbe possibile l'esecuzione dello stesso, saranno raccolti dalla Condittrice in apposite banche dati e saranno trattati con mezzi elettronici ai fini dell'adempimento degli obblighi scaturenti dal contratto stesso, degli obblighi fiscali e di quelli legali di registrazione contabile. Titolare del trattamento è Massimiliano D'Errico. In relazione al trattamento dei dati personali, alla Locatrice sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 e all'art. 15 del Regolamento UE n. 679/2016 del 27/4/2016 (GDPR). La Condittrice dichiara di aver ricevuto dalla locatrice l'Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 e 14 del GDPR.

(richiamo alle disposizioni di legge)

18) Per quanto non previsto, dettato o derogato dal presente contratto, le parti faranno espresso riferimento alle disposizioni del Codice Civile che regolano la materia e alla legge n. 27/7/1978 n. 392 e successive modificazioni e comunque alle norme vigenti ed agli usi e consuetudini locali.

(libera negoziazione delle parti)

19) Le parti dichiarano di aver liberamente negoziato il contenuto del presente contratto, in ogni sua clausola, e di rinunciare espressamente all'assistenza di qualsivoglia associazione di categoria delle parti stesse.

Allegato A: Planimetria

Letto, confermato e sottoscritto.

Santo Stefano Ticino, li 28/12/20

La Locatrice

La Condittrice

Agli effetti dell'art. 1341 C.C. le parti dichiarano di aver letto e di approvare espressamente gli articoli 1 (oggetto della locazione), 2 (uso), 3 (durata), 4 (sublocazione, cessione del contratto), 5 (canone e termini di pagamento e risoluzione di diritto), 6 (spese), 7 (manutenzione), 8 (stato e conformità dell'immobile), 9 (migliorie), 10 (esonero responsabilità, assicurazione), 11 (cauzione), 12 (penale), 13 (disposizioni fiscali), 14 (domicilio), 15 (foro competente), 16 (modifiche), 17 (privacy e GDPR), 18 (richiamo alle disposizioni di legge), 19 (libera negoziazione delle parti).

La Locatrice

o

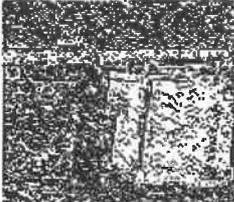
La Conduttrice





DATI GENERALI

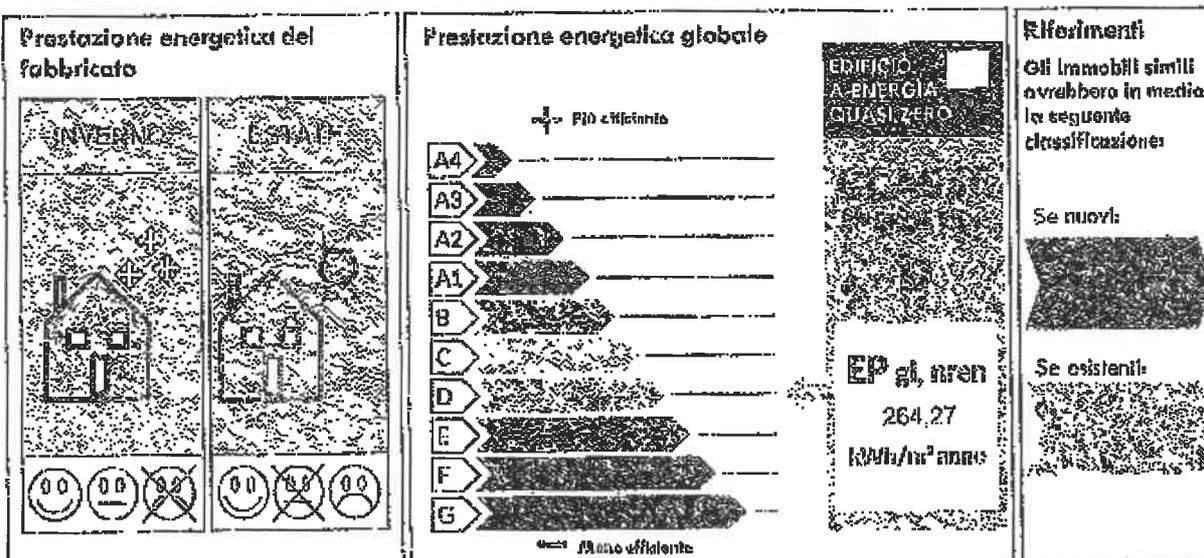
Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E8</u>	Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riquadrificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>Annuncio commerciale</u>

Dati identificativi  Regione: Lombardia Comune: <u>SANTO STEFANO TICINO</u> Indirizzo: <u>Via donata di savigliano 39</u> Piano: <u>1</u> Interno: <u></u> Coordinate GIS (N°): <u></u>	Zona climatica: <u>E</u> Anno di costruzione: <u>2008</u> Superficie utile riscaldata (m ²): <u>4288,67</u> Superficie utile raffrescata (m ²): <u>442,41</u> Volume lordo riscaldato (m ³): <u>21664,32</u> Volume lordo raffrescato (m ³): <u>1640,07</u>																			
	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">SANTO STEFANO TICINO</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">4</td> <td colspan="2">587</td> </tr> <tr> <td>0</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>	SANTO STEFANO TICINO						4		587		0	0							
SANTO STEFANO TICINO						4		587												
0	0																			

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





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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

	Impianto (escluso il riscaldamento)	Consumo annuo stimato di energia (kWh/m ² anno)	Indice di prestazione energetica (kWh/m ² anno)
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	222.127,51 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,non} kWh/m ² anno <u>264,27</u>
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>24,30</u>
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Biomasse legnose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>53,48</u>
<input type="checkbox"/>	Idroelettrico		
<input type="checkbox"/>	Teleraffreschiamento		
<input type="checkbox"/>	Raffreschiamento		

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,non} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					kWh/m ² anno
REN2	Fabbricato - involucro trasparente	NO	10,90	D (230,08)	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia primaria	0,00 kWh/anno	Valore energetico:
------------------	---------------	--------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

Volume riscaldato	21064,32	m ³
Superficie riscaldata	7255,10	m ²
Perimetro (m)	0,34	
EPR	108,50	kWh/m ² anno
Consumo elettrico	0,0000	
U _g	0,32	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Descrizione impianto	Modello	Anno	Caratteristica	Consumo	Efficienza	U _g	U _g	U _g
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2006	Generatore 1	52,00	0,80	η _p	1322,02	707520,77
	Generatore a combustione	2006	Generatore 2	440,00				
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2006	Pompa di calore	17,00	140,04	I _{pc}	94,89	393,65
	Pompa di calore	2006	Pompa di calore	17,00				
Produzione di energia elettrica	Scalda-acqua	2006	Generatore 1	1,50	0,44	I _{pw}	1031,93	4521,01
Impianti ausiliari								
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore			17,00				
	Pompa di calore			17,00				
Verifica norme tecniche							0,00	0,00
Iluminazione							102044,68	423276,47
Trasmissione passiva e costi								

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 energetica 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	Davide Garavaglia	
Indirizzo		
E-mail	davidgara@efico.it	
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Altro	
Dichiarazione di indipendenza	Allorquando l'asserazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 446, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6400 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALUOGHI 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 regionale?	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. 63/2009.

Data di emissione: 12/11/2015

Firma o timbro del tecnico o firma digitale



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 migliorativo consigliate, così come descritte nelle sezioni "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 (EPg, kWh/m²): fabbisogno annuo di energia primaria non rinnovabile relativo 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 dei comfort 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:

	QUALITÀ ALTA		QUALITÀ MEDIA		QUALITÀ 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 già dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero omotipici (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 o 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 la tipologia di intervento raccomandata per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ 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	SORTE 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.

