

CONTRATTO DI LOCAZIONE

di immobile ad uso non abitativo

tra

“ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (C.F.: [REDACTED] e P.IVA: [REDACTED]) con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED] qui legalmente rappresentato da [REDACTED]
nata a [REDACTED] in data [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
residente in [REDACTED] via [REDACTED], giusta Procura del [REDACTED] Rep.
[REDACTED] del Notaio [REDACTED] di seguito denominato anche locatore

E

“CRESCERE INSIEME SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE A R.L.” con sede
legale in [REDACTED] n. [REDACTED] (P.IVA: [REDACTED] e C.F.:
[REDACTED]) in persona della legale rappresentante pro tempore [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], residente
a [REDACTED] alla Via [REDACTED], di seguito denominata anche
conduttrice

PREMESSO CHE

- il locatore è proprietario dell'immobile (facente parte di un complesso immobiliare più vasto) sito in Bari, con accesso da Via Canonico Annibale Maria Di Francia n. 4, ove viene svolta l'attività Scuola dell'Infanzia Paritaria “ [REDACTED] ” e sezione primavera “ [REDACTED] ”, trattasi di immobile avente natura privata-istituzionale, escluso pertanto dalla sfera commerciale dell'istituto locatore;
- l'immobile ove è situata detta scuola è parte di un più vasto complesso immobiliare di proprietà dell'istituto religioso, tuttavia, tale immobile dell'esercizio scolastico è sito al civico n. 4 di Via Canonico Annibale Maria Di Francia, piano rialzato (indicato al catasto come piano terra), ed è censito autonomamente al NCEU del comune di Bari al foglio 116, part. 189, sub 2, zona cens 2, cat. B/5, classe 3, consistenza 3286 m3, superficie catastale 1127 m2, rendita catastale € 8.485,37;
- l'immobile, descritto al punto che precede, si trova in buono stato di manutenzione;
- con atto di donazione del ramo di azienda sottoscritto tra le parti in data 22/07/2022 l'Istituto religioso ha donato alla odierna conduttrice il ramo d'azienda composto dal complesso di beni organizzati dalla cedente per lo svolgimento dell'attività scolastica, comprensivo di impianti, arredamenti, attrezzature, materiale didattico, autorizzazioni e quant'altro connesso;
- nella suddetta cessione del ramo di azienda non è ricompresa la proprietà dell'immobile sito in Bari, Via Canonico Annibale Maria Di Francia n. 4, di cui alle premesse, e nel quale l'Istituto religioso esercitava l'attività ceduta;

• al fine di consentire alla “CRESCERE INSIEME SOCIETA’ COOPERATIVA SOCIALE A R.L.” di poter continuare ad esercitare nei predetti locali l’attività scolastica, con il presente contratto il locatore vuole concedere in locazione a detta cooperativa, che accetta, una porzione dell’Immobile sito in Bari, via Via Canonico Annibale Maria Di Francia n. 4 censito al NCEU del comune di Bari al foglio 116, part. 189, sub 2, cat. B/5, affinché ivi il conduttore eserciti attività scolastica e/o simile, tuttavia, le parti si danno reciprocamente atto che il locatore intende continuare ad utilizzare alcune parti dell’Immobile censito al NCEU del comune di Bari al foglio 116, part. 189, sub 2.

Tutto quanto esposto, le parti, di comune e reciproco accordo, convengono quanto segue:

Articolo 1 Oggetto del contratto

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante del presente contratto.

Il Locatore concede in locazione alla conduttrice, che accetta, una porzione dell’Immobile sito in Bari, via Via Canonico Annibale Maria Di Francia N. 4, piano rialzato (indicato al catasto come piano terra), censito al NCEU del comune di Bari al foglio 116, part. 189, sub 2, zona cens. 2, cat. B/5, classe 3, consistenza 3286m3, sup. catastale 1127 m2, rendita € 8.485,37, porzione esattamente individuata con perimetrazione di colore blu nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera “A”, tale perimetrazione esclude alcune stanze che resteranno in godimento al Locatore.

D’ora innanzi, nella presente scrittura privata, la summenzionata porzione immobiliare che viene concessa in locazione verrà denominata l’”Immobile”.

Articolo 2 Durata

Il presente contratto ha una durata di 6 anni a partire dal giorno 1.09.2022 al giorno 31.08.2028.

Alla prima data di scadenza, la locazione si intenderà tacitamente rinnovata agli stessi termini e condizioni per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni e così di seguito, salvo che una delle parti comunichi all’altra la sua intenzione di non rinnovare la Locazione con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi rispetto alla scadenza a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo posta elettronica certificata.

La conduttrice avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal presente Contratto con almeno 6 (sei) mesi di preavviso rispetto alla data in cui il recesso avrà efficacia, con comunicazione da inviare al locatore a mezzo di lettera Raccomandata A.R. o posta elettronica certificata.

Articolo 3 Canone

Le Parti convengono concordemente che il canone annuale dovuto dalla Conduttrice è pari ad Euro 36.000,00 (trentaseimila/00).

Il Canone dovrà essere corrisposto in rate mensili di eguale importo pari ad € 3.000,00 (tremila/00) da versarsi anticipatamente entro il quinto giorno del mese mediante

accredito sul conto corrente indicato dalla parte Locatrice in separato documento. In caso di violazione, da parte del conduttore, dell'obbligazione di pagare il Canone ai sensi del presente articolo 3, il locatore avrà la facoltà di risolvere il presente Contratto, previa diffida con 15 giorni di termine per adempiere.

Per consentire alla conduttrice di avviare la propria attività nell'Immobile e provvedere ai necessari allestimenti e personalizzazioni, come incentivo per la conduttrice, il locatore riconosce sin d'ora alla predetta uno sconto sul canone per i primi tre anni di locazione che viene così concordemente rideterminato:

- A. per i primi due anni di locazione, e cioè dal 1.09.2022 al 31.08.2024, il canone annuale di locazione è determinato in € 15.600,00 (quindicimilaseicento/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.300,00 (milletrecento/00) cadauna;
- B. per il terzo anno di locazione, e cioè dal 1.09.2024 al 31.08.2025 il canone annuale di locazione è determinato in € 18.000,00 (diciottomila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.500,00 (millecinquecento/00) cadauna;
- C. a partire dal quarto anno di locazione (1.09.2025) si applicherà il canone annuale pieno pari ad € 36.000,00 (trentaseimila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.000,00 (tremila/00) cadauna.

A decorrere dal 1.09.2025 e, dunque, dal quarto anno di locazione, il Canone pieno sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione percentuale in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT per l'anno precedente e così di anno in anno per gli anni a seguire.

Il canone sopra stabilito costituisce esclusivamente il corrispettivo per la locazione dell'immobile oggetto del presente contratto con l'esclusione di qualsiasi altro servizio, onere o utenza.

Trattasi di immobile avente natura privata-istituzionale, i cui canoni di locazione pattuiti risultano esclusi da IVA (imposta sul valore aggiunto).

L'obbligazione di pagamento del canone non potrà essere in alcun caso sospesa o differita dal conduttore, anche qualora quest'ultimo vanti diritti o pretese nei confronti del locatore rimanendo tra le parti convenuto che il conduttore potrà far valere tali diritti o pretese attraverso un separato procedimento e solo dopo l'integrale adempimento del proprio obbligo di pagamento del canone dovuto.

Articolo 4 uso e destinazione dell'immobile locato

Il conduttore dovrà utilizzare l'Immobile al solo ed esclusivo fine di ivi condurre, attività scolastica, educativa e di formazione sotto la propria responsabilità, sollevando il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità, restando vietata qualsiasi altra destinazione d'uso dell'Immobile e altresì vietata la sublocazione e la concessione a terzi del presente contratto. Resta inteso tra le Parti che il conduttore espressamente esonera e terrà indenne il locatore da qualunque responsabilità verso sé e i terzi, anche a titolo di responsabilità oggettiva, per danni diretti o indiretti derivanti da fatti od omissioni proprie, dei propri dipendenti e/o collaboratori, degli alunni della scuola o dei

frequentatori a qualsiasi titolo dell'”Immobile”, anche derivanti dall'esecuzione di eventuali lavori che la conduttrice dovesse eseguire e di tenere il locatore, all'uopo, manlevato ed indenne da qualsiasi onere, turbativa, incombenza o pretesa, da chiunque direttamente e/o indirettamente avanzati, per qualsiasi ragione, titolo o causa.

Le parti si danno reciprocamente atto che gli spazi esterni facenti parte dell'intero complesso immobiliare di proprietà dell'██████████, non di pertinenza dell'”Immobile” locato e non ricompresi nella contornazione blu della planimetria (all. A), composti da zona di accesso posta sul lato est in corrispondenza di Via Canonico Annibale Maria Di Francia N. 4 e da parco attrezzato sito sul lato ovest rispetto all'immobile, restano esclusi dalla presente locazione, ma, previo accordo tra le parti, potranno essere utilizzati dalla conduttrice per lo svolgimento delle attività didattiche all'aperto, tale uso dovrà essere disciplinato con apposita scrittura privata.

La conduttrice dichiara fin da ora che, in caso di uso dei summenzionati spazi esterni, sarà l'unica responsabile per eventuali danni che dovessero occorrere a persone o cose durante lo svolgimento delle predette attività nelle zone all'aperto, manlevando sin da ora la parte locatrice da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta.

Le parti espressamente convengono che, qualora parte conduttrice non adempia alle obbligazioni assunte nel presente articolo, nei termini e con le modalità stabilite, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il presente contratto si risolverà di diritto.

Articolo 5 Custodia dell'immobile, manutenzione e lavori

La conduttrice è costituita unico custode dell'”Immobile” locato a far data dal 1.09.2022 ed è tenuta a custodirlo e a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia. A tale fine la conduttrice dichiara di aver esaminato l'”Immobile”, compresi gli spazi esterni, le pertinenze e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi la utilizza, e si obbliga a riconsegnarlo in condizioni ottimali secondo le regole dell'ordinaria diligenza, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'”Immobile” viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto a parte conduttrice che si assume ogni responsabilità per l'esercizio della propria attività, anche per il rilascio ed il rinnovo di tutte le eventuali autorizzazioni all'uopo necessarie.

La conduttrice si assume espressamente ogni onere relativo all'utilizzo e alla gestione dell'”Immobile” locato. La conduttrice provvederà, a propria cura e spese, ai lavori di manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria riguardanti l'”Immobile”, nonché, solo previo consenso scritto del locatore, il quale non si assumerà in ogni caso nessun relativo onere e responsabilità, a tutte le migliorie, restauri, addizioni e ristrutturazioni che riterrà opportune o convenienti per l'adeguamento alle normative di legge e regolamenti. La conduttrice non potrà effettuare eventuali modifiche all'”Immobile”, ivi comprese addizioni e/o migliorie, così come la manutenzione dello stesso, senza previo consenso scritto del locatore, nel rispetto delle vigenti normative e, in particolare, di quelle igienico-sanitarie, urbanistiche, edilizie e comunali, ferma, in ogni caso,

restando la propria totale ed esclusiva responsabilità nel caso di violazione delle stesse. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori senza autorizzazione del locatore e/o in contrasto con le norme urbanistico edilizie produrranno la risoluzione automatica del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.. All'atto della riconsegna dell'Immobile la conduttrice, fermo restando l'obbligo di restituzione in pristino, nulla potrà pretendere dal locatore medesimo per le migliorie, le addizioni, le ristrutturazioni apportate, che saranno incamerate da quest'ultimo alla cessazione del rapporto nascente dal presente contratto.

Articolo 6 Utenze ed oneri del conduttore

Resta ad esclusivo carico della conduttrice il pagamento degli oneri relativi agli impianti ed alle forniture di energia, acqua, gas, servizio smaltimento rifiuti, telefono/internet. La conduttrice intesterà a sé le utenze relative alla fornitura di gas, rifiuti e telefono/internet.

Quanto alle utenze per luce e acqua, quest'ultime rimarranno intestate all'Istituto religioso e la conduttrice rimborserà alla parte locatrice la quota dovuta calcolata, grazie ad appositi contatori a defalco, in misura proporzionale alla porzione del complesso immobiliare condotto in locazione.

Le parti concordano che, per ciascuna spesa di cui al comma che precede, sarà cura dell'Istituto religioso anticipare il pagamento dell'intero importo con l'obbligo della parte conduttrice di rimborsare la quota dovuta entro e non oltre cinque giorni dal pagamento effettuato dal locatore, previa presentazione di apposita ricevuta di avvenuto versamento dell'intero importo da parte di quest'ultimo.

La conduttrice dovrà utilizzare l'Immobile e i relativi accessori con la massima diligenza ed a riconsegnarlo nello stato locativo attuale.

Le parti espressamente convengono che, qualora parte conduttrice non adempia alle obbligazioni assunte nel presente articolo, nei termini e con le modalità stabilite, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il presente contratto si risolverà di diritto.

Articolo 7 Ispezione

Il Locatore potrà ispezionare l'Immobile, direttamente o tramite incaricati, tutti i giorni feriali nell'orario delle attività scolastiche dandone adeguato preavviso e nel rispetto delle attività svolte.

Articolo 8 Assicurazione

È fatto obbligo alla conduttrice di stipulare, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, con primaria impresa, idonea polizza assicurativa, relativa all'Immobile concesso in godimento, valida per tutto il periodo contrattuale, a copertura di eventuali danni arrecati al fabbricato, scoppio, incendio nonché per il rischio locativo e, specificatamente, per la responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi dalla conduttrice o a da suoi dipendenti o collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualunque fatto accidentale verificatosi nell'utilizzo o del possesso in comodato dell'Immobile, sia durante eventuali lavori, sia nella gestione. L'assicurazione deve avere durata pari alla durata del presente contratto e deve

avere massimali adeguati. La conduttrice si impegna a consegnare su richiesta al locatore copia del presente contratto di assicurazione entro 3 giorni dalla richiesta. Le parti espressamente convengono che, qualora parte conduttrice non adempia alle obbligazioni assunte nel presente articolo, nei termini e con le modalità stabilite, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il presente contratto si risolverà di diritto.

Articolo 9 registrazione del contratto

La presente scrittura sarà registrata (nonché i successivi rinnovi) a cura della conduttrice entro 30 giorni dalla relativa sottoscrizione e, sempre entro tale data, copia della registrazione dovrà essere inoltrata a parte locatrice. Ai fini della presente registrazione e dei successivi rinnovi, occorre tenere presente che trattasi di "Immobile" privato-istituzionale, con assoggettamento ad imposta di registro in misura proporzionale, oggi pari al 2%.

L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze sono a carico della conduttrice, l'imposta di registro nonché i rinnovi annuali saranno a carico di entrambe le parti nella misura del 50% cadauna.

Articolo 10 deposito cauzionale

A garanzia di eventuali danni, la conduttrice in parte versa ed in parte verserà alla locatrice, la complessiva somma di € 6.000,00 (seimila/00) pari a due mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale.

Tale somma verrà versata secondo i seguenti termini e modalità:

€ 2.000,00 (duemila/00) contestualmente alla firma del presente contratto, mediante bonifico bancario istantaneo sul conto corrente indicato dalla parte Locatrice in separato documento;

€ 2.000,00 (duemila/00) entro il 31.10.2022, mediante accredito sul conto corrente indicato dalla parte Locatrice in separato documento;

€ 2.000,00 (duemila/00) entro il 31.12.2022, mediante accredito sul conto corrente indicato dalla parte Locatrice in separato documento.

Il deposito cauzionale non è mai imputabile in conto canoni e verrà restituito al termine della locazione, entro i 30 giorni successivi, alla riconsegna dell'"Immobile" locato, previa verifica dello stato dell'"Immobile" e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi di cui al presente contratto.

Il deposito cauzionale, una volta totalmente costituito, dovrà essere reintegrato nel caso abbia subito falcidie nel termine di 15 giorni.

Le parti espressamente convengono che, qualora parte conduttrice non adempia alle obbligazioni assunte nel presente articolo, nei termini e con le modalità stabilite, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il presente contratto si risolverà di diritto.

Articolo 11 Clausole finali e miscellanea

Per tutte le controversie relative all'esecuzione o risoluzione del presente contratto il foro esclusivo competente è quello di Bari, per quanto non previsto si rimanda al codice civile italiano e relative leggi collegate.

Qualsiasi modifica o integrazione al presente contratto non avrà valore se non redatta

per scritto.

Qualsiasi comunicazione effettuata ai sensi del presente contratto si intenderà efficacemente e validamente eseguita se effettuata per iscritto a mezzo lettera raccomandata a/r, o a mano ai recapiti indicati in epigrafe ovvero via pec, agli indirizzi [redacted] (Locatore) e [redacted] (Conduttrice), e si intenderà eseguita alla data di attestazione della ricezione. Per le comunicazioni eseguite a mano il destinatario rilascerà apposita ricevuta.

Ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.lgs 101/2018 e dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR), le Parti dichiarano di effettuare il trattamento dei dati personali nel rispetto delle prescrizioni previste dalla vigente normativa in materia di tutela della riservatezza, comprese quelle relative all'adeguamento alle misure di sicurezza, i dati verranno trattati ai fini dell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente contratto.

Le Parti sottoscrivendo il presente contratto, dichiarano di aver letto attentamente e compreso il contenuto dell'informativa reciprocamente prodotta, per come disposto dall'art. 13, Reg. UE 2016/679, inoltre, manifestano il consenso al trattamento dei dati personali comuni, particolari e giudiziari nell'ambito delle finalità e modalità indicate nelle rispettive informative.

Il Locatore consegna alla Condittrice copia dell'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile oggetto del presente contratto redatto in data 23.06.2022 da tecnico abilitato Arch. [redacted] che si allega, ad ogni utile fine, in copia al presente atto (all. "B"), ne consegue che la Condittrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile locato.

Bari lì, 22 luglio 2022

[redacted]

Il Conditore

[redacted]

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è frutto di libere trattative tra le stesse ed, ad ogni utile fine, approvano espressamente e specificatamente le pattuizioni di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 e 11.

Bari lì, 22 luglio 2022

[redacted]

Il Locatore

[redacted]

Si allegano:

- A. planimetria con contornazione di colore blu indicante la porzione concessa in locazione;
- B. copia a.p.e. redatto in data 23.06.2022.

ULTA' COMUNE AL

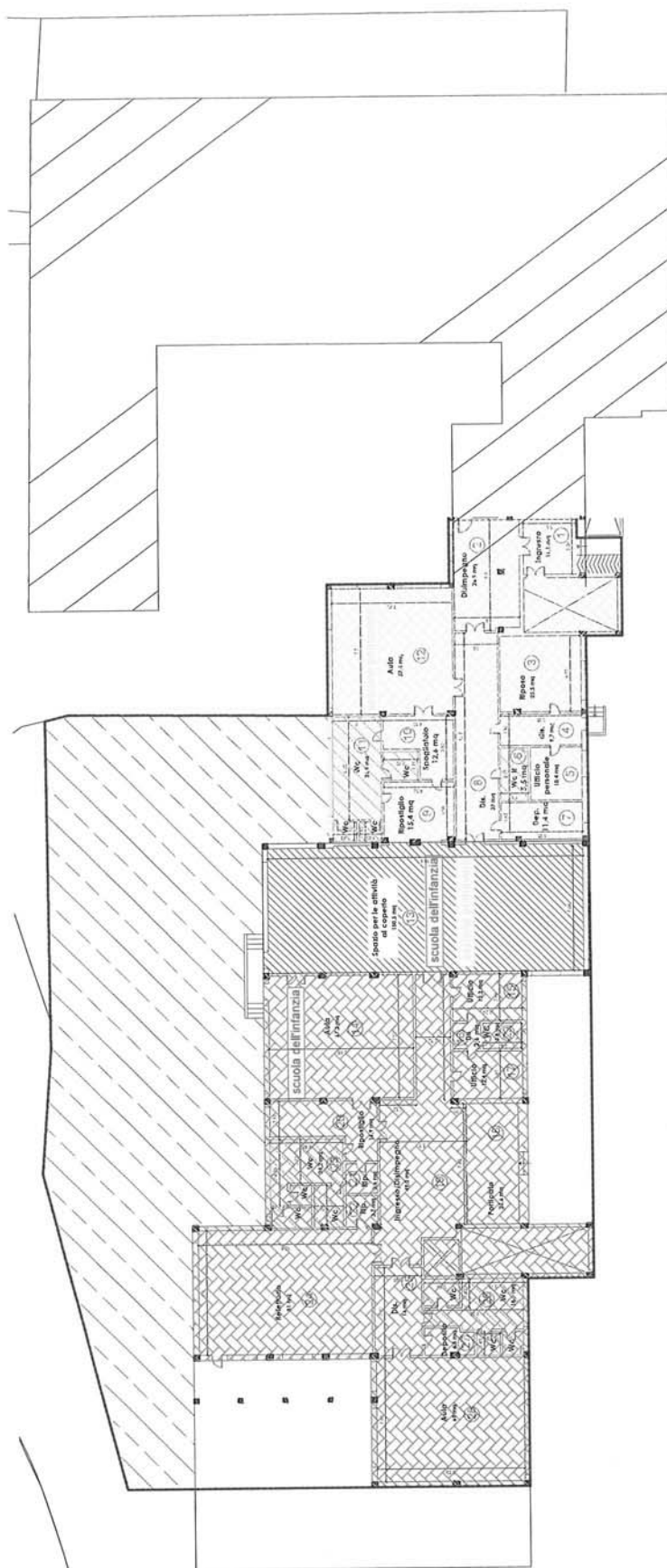
0

6150d

VIABILITA' COMUNE AL COMPLESSO IMMOBILIARE

Via M. Anibale di Francia

"A"



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E7

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : 2

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☒ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro :

Dati identificativi

Regione : Puglia
Comune : Bari (BA)
Cod.Istat: 72006
Indirizzo : Via Canonico Annibale di Francia 4
CAP 70126
Piano : T - Interno :

Zona climatica : C
Anno di costruzione : 1980
Superficie utile riscaldata (m²) : 837.79
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 3417.38
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Coord. GIS : Lat : 41.1121638367488 ; Long : 16.8784772860527

Comune catastale	Bari - A662	Sezione	Foglio	116	Particella	189
Subalterni	da 2 a 2	da a	da a	da a	da a	da a
Altri subalterni						

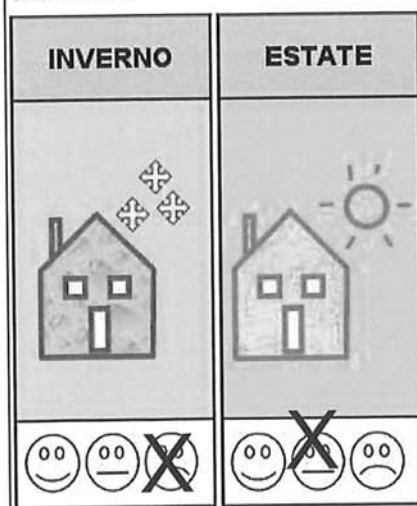
Servizi energetici presenti

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

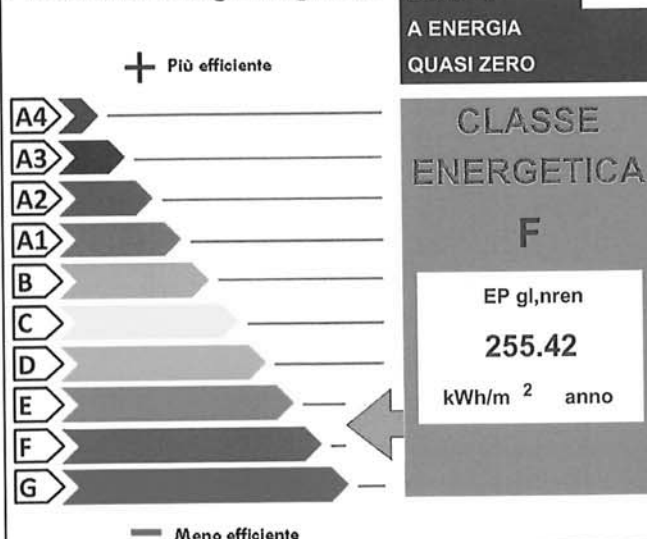
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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**



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (91.64)

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
☒	Energia elettrica da rete	11760.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 255.42 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	19255.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 6.60 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 50.97 kg/m ² anno
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	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	Coibentazione involucro opaco riscaldato	SI	16.0	E (185.09)	E 185.09 (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	3417.38	m ³
S - Superficie disperdente	2584.00	m ²
Rapporto S/V		0.76
EPH,nd	135.33	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.028	-
YIE	0.27	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	Caldaia standard	2000		gas naturale	105.00	0.60 η_H	1.10	222.97
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2000		gas naturale	105.00	0.56 η_W	0.05	9.85
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade fluorescenti	2000		energia elettrica	3.36	0.00	5.45	22.60
Trasporto 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.

Data sopralluogo: 20/06/2022

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Antonella Lanzone
Indirizzo	Via E. De Deo 80, BARI
E-mail	architetto.lanzone@gmail.com
Telefono	3299680096
Titolo	architetto
Ordine / Iscrizione	Ordine Architetti, P.P.C. della Provincia di Bari/2232
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 con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), 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 20/06/2022
---	----	-----------------

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?	NO

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 23/06/2022

Firma e timbro del tecnico



Antonella Lanzone
**ANTONELLA
LANZONE**
 Architetto
 ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI della PROV. di BARI
 e CONSEGNATARI della PROV. di BARI
 - N. 2232 -

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 (EP_{gl,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.

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE	Tipologia immobile	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	
1	1	A 6 6 2	U	P		1 1 6	1 8 9	/
	Subalterno	in via di accatastamento	BARI			Comune		Provincia (sigla)
	2							BA
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	
	B 5	8485,37	VIA		CANONICO ANNIBALE MARIA DI FRANCA		4	
NUMERO IMMOBILE	Tipologia immobile	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	
								/
	Subalterno	in via di accatastamento				Comune		Provincia (sigla)
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	
NUMERO IMMOBILE	Tipologia immobile	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	
								/
	Subalterno	in via di accatastamento				Comune		Provincia (sigla)
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	
NUMERO IMMOBILE	Tipologia immobile	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	
								/
	Subalterno	in via di accatastamento				Comune		Provincia (sigla)
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	

QUADRO D - REGIME DI TASSAZIONE

	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
1				SI NO
2				SI NO
3				SI NO
4				SI NO
5				SI NO

	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
6				SI NO
7				SI NO
8				SI NO
9				SI NO
10				SI NO

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale	Firma

Age Group	Number of People
0-10	20
10-20	20
20-30	40
30-40	40
40-50	20
50-60	40
60-70	40
70-80	20
80-90	20
90-100	20

QUADRO E - LOCAZIONE CON CANONI DIFFERENTI PER UNA O PIÙ ANNUALITÀ

	Importo del canone		Importo del canone
2ª annualità	15600 , 00	3ª annualità	18000 , 00
	Importo del canone		Importo del canone
4ª annualità	36000 , 00	5ª annualità	36000 , 00
	Importo del canone		Importo del canone
6ª annualità	36000 , 00	7ª annualità	,
	Importo del canone		Importo del canone
8ª annualità	,	9ª annualità	,