

Imposta di bollo assolta ai sensi dell'art. 4 quinquies del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 463, così come modificato dal D.Lgs. 18 gennaio 2000 n. 9  
N. 79.361 Rep.

N. 20.404 Racc.

CONTRATTO DI LOCAZIONE  
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Con la presente privata scrittura, da conservarsi nei rogiti del Notaio autenticante,  
tra i sottoscritti

[REDACTED]

il quale interviene nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società

[REDACTED]

iscritta con il Codice Fiscale [REDACTED] al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Mantova;  
con l'intervento altresì del Commissario Giudiziale BARDINI GINO, nato a Mantova (MN) il giorno 15 novembre 1941, con studio professionale in Mantova (MN), via Cesare Battisti n. 9;  
(nel prosieguo, [REDACTED] "Locatore")

[REDACTED]

il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

[REDACTED]

ni),  
iscritta con il Codice Fiscale [REDACTED] al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Mantova;  
autorizzato a quanto infra in virtù della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 2 febbraio 2018, che per estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "A";  
(nel prosieguo, [REDACTED] o "Conduttore")

premesso che  
a) a seguito di proposta pervenuta da parte della società [REDACTED] di interesse a condurre in locazione l'immobile di proprietà della società [REDACTED]

il dott. Andrea Gibelli, Giudice Delegato del Tribunale di Mantova nella procedura di concordato preventivo n. 6/2017 c.p. aperta a favore di [REDACTED] con decreto in data 13 marzo 2018, disponeva procedura competitiva ai sensi dell'art. 163 bis Legge Fallimentare, finalizzata al perfezionamento del contratto di locazione commerciale dell'immobile in questione,

Registrato a:  
MANTOVA  
il 10/05/2018  
al n. 5214  
Serie 1T  
Esatti Euro 355,00

alle condizioni indicate nel decreto stesso;

b) [redacted] partecipava alla predetta procedura e all'udienza del 27 aprile 2018, fissata per l'apertura delle buste, risultava unica offerente e quindi diveniva aggiudicataria;

c) con il citato decreto del 13 marzo 2018 il Tribunale di Mantova ha disposto che il contratto di locazione debba essere stipulato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data dell'aggiudicazione avanti al notaio indicato dal Commissario Giudiziale;

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

#### **Art. 1. Valore pattizio delle premesse e degli allegati**

Le premesse che precedono e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **Art. 2 Oggetto**

2.1 [redacted] nella sua qualità di proprietaria, concede in locazione a Tomasi l'immobile sito in Guidizzolo (MN), via Galileo Galilei n. 22, ad esclusione della parte indicata nella planimetria allegata e di cui meglio si dirà al prosieguo, costituito da un blocco palazzina uffici e dal capannone in adiacenza destinati ad uso produttivo, censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 1, particella 76, categoria D/8, piano S.T, piano T-1, Rendita Catastale Euro 3.784,60, e al Foglio 1, particella 141, categoria C/2, piano T, Classe 3, rendita catastale Euro 638,81, il tutto ben noto al Conduttore che dichiara di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova.

2.2 Detti locali saranno adibiti ad uso produttivo/industriale ed è vietato al conduttore destinare l'immobile ad uso diverso da quello indicato e sublocare e/o cedere, anche solo parzialmente, il contratto di locazione, fatto salvo il disposto dell'art. 36 Legge 27 luglio 1978 n. 392.

2.3. L'immobile dovrà essere restituito al termine della locazione nelle condizioni in cui si troverà a valle dell'esecuzione dei lavori indicati nell'Allegato "B", salvo il normale deperimento d'uso.

#### **Art. 3 Durata**

3.1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a far data dal giorno 15 maggio 2018 e con scadenza il 14 maggio 2024, e si rinnoverà automaticamente alla prima scadenza per un ugual periodo di tempo, fatto salvo il diniego ex art. 29 Legge 392/78.

3.2. Successivamente il rapporto locatizio si intenderà tacitamente rinnovato di volta in volta per la durata di anni 6 (sei), qualora non intervenga disdetta da inviarsi a mezzo lettera raccomandata, nei termini e forme di legge, almeno 12 mesi prima della scadenza.

#### **Art. 4 Canone di locazione**

4.1. Il canone di locazione è convenuto ed accettato nell'importo di Euro 38.000 (trentottomila), oltre I.V.A. annui per

Euro 9.500 (novemilacinquecento) oltre I.V.A., trimestrali.

4.2. Il canone di locazione verrà pagato, in via anticipata trimestrale, entro il giorno 5 (cinque) di ogni trimestre successivo al primo, mediante accredito bancario su c/c n. 033/302967, intestato al Locatore presso [REDACTED]

4.3. Per il canone relativo al primo trimestre di locazione viene imputata a parziale pagamento la cauzione di Euro 3.800 (tremilaottocento), versata da [REDACTED] in sede di partecipazione alla procedura competitiva disposta dal Tribunale di Mantova con decreto del 13 marzo 2018, e la differenza pari ad Euro 7.790 (settemilasettecentonovanta) viene versata a [REDACTED] a mezzo assegno circolare con la clausola "non trasferibile" n. 6078440822-12 emesso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, Agenzia di Guidizzolo, in data 7 maggio 2018, dell'importo di Euro 7.790 (settemilasettecentonovanta), contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

4.4. Il canone di locazione sarà, automaticamente, aggiornato annualmente secondo gli indici Istat nella misura del 75% (settantacinque per cento).

#### **Art. 5 Spese di registrazione**

Le spese di registrazione del presente contratto e successivi rinnovi saranno a carico delle parti, in ragione del 50% (cinquanta per cento) per ciascuna. Ove il locatore non ottemperi al pagamento della propria quota il conduttore potrà provvedervi compensando il relativo valore dal canone di locazione.

#### **Art. 6 Spese**

6.1. Sono a carico del Conduttore le spese relative alle utenze di luce, acqua, gas, telefono, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per riscaldamento e quant'altro di sua competenza.

6.2. Sono a carico del Conduttore tutte le spese per le riparazioni di ordinaria manutenzione nonché le ulteriori migliorie che il Conduttore ritenesse di eseguire per meglio fruire dell'immobile.

6.3. Il Conduttore dà atto di avere ricevuto dal Locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio, che qui si allega sotto la lettera "C".

#### **Art. 7 Responsabilità e Danni**

7.1. Il Conduttore è custode dell'immobile locato ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni, diretti ed indiretti, che potessero derivare dalla cosa locata, obbligandosi altresì a tenere sollevato il Locatore dai danni che dovessero derivare alle cose od alle persone.

7.2. Nessuna responsabilità incombe al Locatore nel caso di danni che dovessero essere arrecati all'immobile locato, alle attrezzature in esso riposte, anche se ciò dovesse derivare da cause di forza maggiore, nubifragi, allagamenti, incendi,

ecc..

7.3. Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per tutte le molestie ed i danni che eventualmente fossero arrecati nel godimento dell'immobile per fatto doloso o colposo di terzi.

7.4. Il Conduttore è direttamente responsabile, verso il Locatore e verso i terzi, per qualsiasi danno causato da esso, dal suo personale o dai suoi clienti, all'immobile locato, alle parti o cose comuni e ai terzi.

7.5. Fanno carico al Conduttore, oltre le spese previste dall'art. 1609 C.C., spese e tasse afferenti lo smaltimento dei rifiuti urbani, ivi compresi quelli speciali, anche tossici e/o nocivi inerenti all'attività esercitata nel pieno rispetto delle normative vigenti. A tal riguardo il Conduttore manleva il Locatore per eventuali inadempienze commesse ovvero per il mancato o ritardato pagamento della tassa comunale sui rifiuti solidi urbani e/o in merito a qualsiasi pretesa da parte di tutti gli Enti preposti al controllo sull'inquinamento e sullo smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuti speciali, tossici e/o nocivi.

7.6. Nessuna responsabilità verrà assunta dal Locatore per danni che possano derivare al Conduttore dal complesso immobiliare oggetto del contratto di locazione (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo crolli, cedimenti, rovina di parti, allagamenti, infiltrazioni d'acqua, umidità, rottura o malfunzionamento di condotte o scarichi, o per fatti dolosi), eccezion fatta per danni dolosi imputabili al Locatore.

7.7. Nell'eventualità che debbano essere eseguiti dei lavori di qualsiasi entità o genere nel complesso immobiliare il Conduttore rinuncia sin d'ora a far valere danni per impedimenti o diminuzioni del complesso immobiliare locato, perdita di affari e documenti derivati.

7.8. Il Conduttore dovrà adempiere alle proprie obbligazioni con la diligenza di cui all'art. 1176 C.C., assumendo la custodia del bene locato, con gli obblighi di cui agli articoli 1583 e 2051 Codice Civile.

7.9 Il Conduttore si impegna espressamente a stipulare adeguata polizza assicurativa ad integrazione di quella eventualmente già esistente ed in considerazione del tipo di attività che verrà esercitata nell'immobile locato.

#### **Art. 8 Visite**

Il Conduttore, previo avviso, dovrà consentire al Locatore, o chi per esso, di visitare l'immobile locato, per constatarne il modo d'uso e lasciarlo visitare ai nuovi aspiranti e/o potenziali acquirenti.

#### **Art. 9 Modifiche, Migliorie e Interventi**

9.1 Il Conduttore si impegna ad eseguire, a proprie esclusive cura e spese, i lavori e gli interventi indicati nell'allegato "B", ad eccezione dei quali il Conduttore non potrà apportare nessuna modifica e/o miglioria od eseguire qualsiasi tipo di

intervento all'immobile locato senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

9.2 Il Conduttore esonera sin d'ora il Locatore da qualsiasi responsabilità e/o conseguenza che dovesse derivare dall'esecuzione dei predetti lavori, impegnandosi a mantenere indenne da qualsiasi conseguenza il Locatore.

9.3 Il Conduttore dichiara espressamente di rinunciare sin d'ora ad eventuali indennità anche previste dagli art. 1592 e 1593 C.C. per gli interventi che lo stesso andrà ad eseguire e descritti nell'allegato "B", convenendosi inoltre che, alla cessazione della locazione, a qualunque causa essa sia dovuta, quanto verrà realizzato dal Conduttore rimarrà di proprietà del Locatore nulla pretendendo né potendo per ciò pretendere a qualsiasi titolo il Conduttore.

9.4 In relazione all'area verde antistante l'immobile oggetto del presente contratto, che Tomasi andrà ad eliminare a propria cura e spese per realizzare parcheggi drenanti, viene convenuto che al momento della cessazione della locazione, a qualunque causa essa sia dovuta, Tomasi ripristinerà a propria cura e spese detta area verde (incluso l'impianto di irrigazione automatica ivi ora installato e provvedendo in luogo degli attuali alberi alla piantumazione di giovani alberi), in caso di richiesta in tal senso da parte del Locatore o da parte del Tribunale di Mantova in seno a procedura concorsuale.

#### **Art. 10 Porzione di immobile non oggetto di locazione**

10.1 Viene espressamente convenuto che non costituisce oggetto di locazione ed è pertanto esclusa dal presente contratto la porzione di immobile situata al piano interrato della palazzina uffici, di cui alla parte colorata in giallo indicata nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "D", che rimane pertanto nella piena disponibilità e nell'utilizzo di Savir; si precisa che al servizio dei locali che resteranno nella disponibilità di Savir sono destinati i servizi igienici posti nel seminterrato, garantendo pertanto il Conduttore l'accessibilità ai medesimi.

10.2 [REDACTED] si impegna a sostenere tutte le spese per le forniture di luce, acqua, gas e riscaldamento inerenti la porzione di immobile di cui al precedente punto 10.1 rinunciando sin d'ora a qualsiasi pretesa di rimborso o di qualsiasi altra natura al riguardo, trattandosi di onere di cui si è già tenuto conto in sede di manifestazione di interesse alla stipulazione del presente contratto nonché nella determinazione del canone di locazione.

10.3 [REDACTED] si impegna ad installare a proprie cura e spese nuovi sistemi di allarme e video sorveglianza, con allarme perimetrale esterno a cui avranno accesso sia Savir sia Tomasi, ed un ulteriore sistema di allarme destinato esclusivamente agli spazi di Savir. Anche le spese di manutenzione di tutti i predetti sistemi di allarmi saranno ad esclusivo carico di Tomasi.

**Art. 11 Comunicazioni**

11.1 Tutte le comunicazioni relative al presente contratto dovranno esser date per iscritto, e si considereranno regolarmente effettuate se spedite mediante PEC o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

11.2 Le comunicazioni, per considerarsi regolarmente effettuate, dovranno essere indirizzate al domicilio eletto dalle parti contraenti ai sensi del seguente articolo 12.

**Art. 12 Elezione di domicilio**

A tutti gli effetti del presente contratto, le Parti contraenti eleggono domicilio:

- [redacted] presso la propria sede legale, attualmente [redacted]  
[redacted]

- [redacted] presso la propria sede legale, attualmente [redacted]  
[redacted]

**Art. 13 Controversie**

Tutte le controversie scaturenti dal presente contratto, incluse quelle relative alla sua interpretazione, esecuzione o risoluzione, saranno devolute in via esclusiva al Tribunale di Mantova.

**Art. 14 Modificazioni del presente contratto**

Il presente contratto è frutto dell'incontro delle volontà delle Parti e nessuna modificazione del presente contratto potrà aver luogo, né esser provata, se non per atto scritto debitamente sottoscritto da entrambe le Parti.

**Art. 15 Deposito cauzionale**

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il Conduttore versa a [redacted] a mezzo assegno circolare con la clausola "non trasferibile" n. 6078440821-11 emesso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, Agenzia di Guidizzolo, in data 7 maggio 2018, dell'importo di Euro 9.500 (novemilacinquecento), anche una cauzione di Euro 9.500 (novemilacinquecento), che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state interamente soddisfatte dal Locatore tutte le obbligazioni comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

**Art. 16 Spese del presente contratto**

Le spese notarili per la stipula del presente contratto rimarranno a carico esclusivo del Conduttore, mentre ciascuna parte sosterrà in proprio quelle per l'eventuale assistenza legale che avesse ottenuto da professionisti dalla stessa incaricati.

F.to

Gino Bardini  
[redacted]  
[redacted]

N. 79.361 Rep.

N. 20.404 Racc.

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dott. Daniele Molinari, Notaio residente in MANTOVA ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Mantova, che i signori

[REDACTED]

quale socio accomandatario della società

[REDACTED]

con l'intervento altresì del Commissario Giudiziale BARDINI GINO, nato a Mantova (MN) il giorno 15 novembre 1941, domiciliato Mantova (MN), via Cesare Battisti n. 9;

[REDACTED]

quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

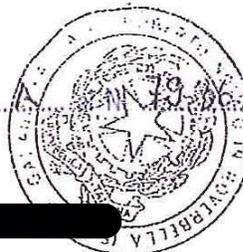
[REDACTED]

della cui identità personale sono certo, alla mia presenza hanno apposto le proprie firme in calce alla suesesa privata scrittura ed a margine del foglio intermedio, previa lettura della medesima fatta da me Notaio, essendo le ore 16,20 (sedici e venti minuti).

In MANTOVA, nel mio studio posto in via Dario Tassoni n. 2, 8 otto maggio 2018 duemiladiciotto.

F.to dott. Daniele Molinari Notaio

ALLEGATO



10.604 di Rep.

Sede:

Capitale sociale: Euro

Reg. Imprese MN n.

## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Oggi, 2 febbraio 2018, alle ore 11:30, presso la sede sociale in [redacted] si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società [redacted] discutere e deliberare sul seguente

### ORDINE DEL GIORNO

1. Offerta per la locazione del capannone e degli uffici della [redacted]
2. Varie ed eventuali.

Assume la Presidenza, a norma di legge e di statuto, il Sig. [redacted] quale chiama a fungere da segretario il Sig. Tomasi Franco, che accetta. E' altresì presente l'intero collegio sindacale.

Il Presidente introduce il primo punto posto all'ordine del giorno illustrando, a tutti i presenti, gli attuali problemi in termini di spazi a disposizione dell'officina meccanica per la gestione logistica del parco auto, nonché della necessità di trovare nuovi spazi per collocare al meglio il personale dell'ufficio amministrativo. Si è prospettata la possibilità di poter ottenere in locazione l'area di proprietà della [redacted] si trova in Via Galileo 22 in Guidizzolo a confine con le strutture già attualmente in uso all'officina meccanica della [redacted] e che hanno al loro interno sia la disponibilità degli spazi necessari allo stoccaggio delle vetture nonché gli uffici per il personale amministrativo, eventualità fruibile grazie alla partecipazione ad apposita procedura d'incanto promossa dal Tribunale di Mantova.

In ragione di quanto sopra esposto il Sig. [redacted] ritiene congruo sottoporre un'offerta per un canone di locazione annuo non superiore ad Euro 38.0000, 00 (Trentottomila/00) in considerazione del fatto che saranno necessari dei lavori di sistemazione ed adeguamento della struttura che dovrà sostenere la Tomasi auto.

Il Consiglio di Amministrazione, dopo ampia ed approfondita discussione, all'unanimità

### DELIBERA

che la struttura di proprietà della [redacted] è ritenuta idonea, per posizione e dimensioni, ad assolvere gli attuali problemi di spazio necessario alla logistica delle vetture in gestione all'officina meccanica nonché per la collocazione in modo adeguato degli uffici amministrativi. Si ritiene altresì adeguata l'offerta economica di un canone annuo pari ad un massimo di Euro 38.000, 00 (Trentottomila/00).



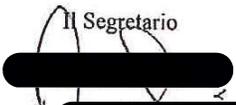
Si conferisce pertanto pieno mandato e tutti i poteri necessari ed opportuni, nessuno escluso, al Sig. Tomasi Giancarlo di svolgere tutte le pratiche necessarie per la presentazione dell'offerta e di partecipazione all'incanto promosso dal Tribunale di Mantova nonché di tutti gli atti, amministrativi e non, conseguenti alla presentazione dell'offerta e necessari, in caso di aggiudicazione, al perfezionamento della stessa nonché alla sottoscrizione del contratto di locazione conseguente.

Il Presidente, essendo esaurita la discussione e la votazione sugli argomenti posti all'ordine del giorno, poiché nessuno chiede la parola, dichiara il Consiglio di Amministrazione sciolto alle ore 12:15 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale, che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Il Presidente


Il Segretario


N. 79.360 di Repertorio

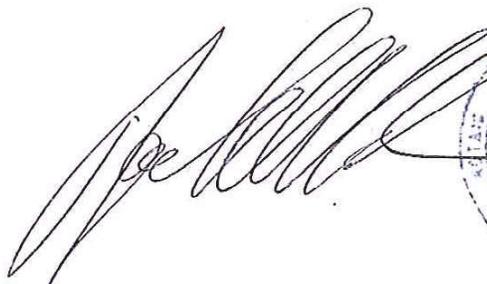
#### ESTRATTO DA LIBRO SOCIALE

Certifico io sottoscritto dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova, iscritto presso il Collegio Notarile di Mantova, che, quanto precede, ho estratto dal "LIBRO CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE", della società:

  
le pagine n. 83 e 84;

libro debitamente bollato e vidimato a norma di legge, a me esibito e restituito dopo collazione.

Mantova, nel mio studio in via Dario Tassoni n. 2, addì 8 otto maggio 2018 duemila-diciotto.


## ING. RICCARDO MENONI

STUDIO AD - p.zza B. Pezzati 9/1 - 46040 Guidizzolo (Mn)

tel. 0376 819511 fax 819130

c.a. Ditta [REDACTED]

**OGGETTO: VALUTAZIONE ECONOMICA DI STIMA COSTI RIPRISTINO E MIGLIORIE IMMOBILE ex [REDACTED]**

PREMESSA

Quantificazione del budget economico per i lavori di ripristino e migliorie dell'immobile in oggetto

VALUTAZIONE

La presa in affitto dello stabile denominato ex [REDACTED] necessita di lavori di ripristino e manutenzione al fine da rendere fruibile la struttura. Contestualmente, sono necessarie delle migliorie che andranno a dare un valore aggiunto all'immobile

Di seguito si elencano le lavorazioni e il relativo costo stimato sulla base dei prezzi applicati per lavorazioni simili in realtà vicine.

- ripristino impianto antincendio:	2.000,00 €
- sistemazione canali di scolo acque piovane:	1.000,00 €
- eliminazione delle aree verdi con realizzazione di parcheggi drenanti:	5.000,00 €
- messa in sicurezza delle aree di carico e scarico con ringhiere anti caduta:	1.000,00 €
- ritinteggiatura interna ed esterna e trattamento legni di copertura:	15.000,00 €
- rimozione della parte divisoria nel magazzino:	1.500,00 €
- ripristino della funzionalità dei portoni:	800,00 €
- eventuali riparazioni ai sistemi di climatizzazione:	1.000,00 €
- adeguamento recinzione lato Valenti e fronte strada per incremento sicurezza:	10.200,00 €
- installazione di nuovi sistemi di allarme e videosorveglianza:	8.000,00 €

---

45.500,00 €

**ING. RICCARDO MENONI**

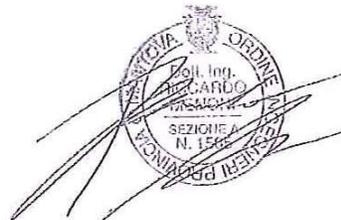
STUDIO AD - p.zza B. Pezzati 9/1 - 46040 Guidizzolo (Mn)

tel. 0376 819511 fax 819130

Tali lavorazioni, oltre che necessarie per un adeguata fruizione del bene, contribuisco a preservarne l'integrità nel tempo.

IL TECNICO

Ing. Riccardo Menoni



Guidizzolo, 15/02/2018

*for Baron*  
*forli' for*  
*Guidizzolo*  
*Toni*





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2002800004117 VALIDO FINO AL: 31/05/2027



## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E:2</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>2</u>	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>Agibilita'</u>
---	--	---

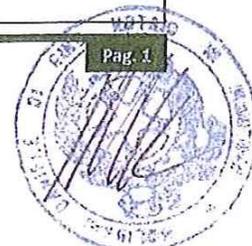
<b>Dati identificativi</b> 	Regione : Lombardia Comune : GUIDIZZOLO Indirizzo : Via Galileo Galilei 22 Piano : P.Semi-Terra-Primo Interno : Coordinate GIS : 45.327292, 10.585505	Zona climatica : E Anno di costruzione : 1977-1992 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : 800,49 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : 800,49 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : 2576,20 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : 2576,20																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td colspan="4">Comune catastale</td> <td colspan="4">GUIDIZZOLO</td> <td colspan="2">Sezione</td> <td colspan="2">Foglio</td> <td colspan="2">1</td> <td colspan="2">Particella</td> <td colspan="2">76</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td><td>da</td><td>0</td><td>a</td><td>0</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td> </tr> <tr> <td colspan="19">Altri subalterni</td> </tr> </table>			Comune catastale				GUIDIZZOLO				Sezione		Foglio		1		Particella		76		Subalterni	da	0	a	0	da	a	Altri subalterni																														
Comune catastale				GUIDIZZOLO				Sezione		Foglio		1		Particella		76																																										
Subalterni	da	0	a	0	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a																																								
Altri subalterni																																																										

<b>Servizi energetici presenti</b> <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 checked="" 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.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <b>INVERNO</b>                    (00) (00) (00)             </td> <td style="width: 50%;"> <b>ESTATE</b>                    (00) (00) (00)             </td> </tr> </table>	<b>INVERNO</b>  (00) (00) (00)	<b>ESTATE</b>  (00) (00) (00)	<b>Prestazione energetica globale</b> <div style="text-align: center;">                 + Più efficiente                    - Meno efficiente             </div> <div style="border: 2px solid orange; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 10px;">                 EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO  <b>CLASSE ENERGETICA D</b>                  EP<sub>gl, nren</sub>                  349,69 kWh/m<sup>2</sup> anno             </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:  Se esistenti:
<b>INVERNO</b>  (00) (00) (00)	<b>ESTATE</b>  (00) (00) (00)			



**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 da rete	67590,66 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 349,69
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	14191,81 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 39,69
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 71,79
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

**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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					kWh/m <sup>2</sup> anno
REN2					
REN3	029SV117_condens	NO	3,00	D ( 320,87 )	
REN4					
REN5					
REN6					

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
-------------------	---------------	---------------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	2576,20	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	1357,38	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,53	
EP <sub>H,nd</sub>	126,24	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,1500	-
Y <sub>IE</sub>	0,73	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice calasto regionale impianti termici	Valore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	1991		Gas naturale	115,00	0,66	η <sub>H</sub>	1,24	190,20
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	1991		Energia elettrica	82,00	1,03	η <sub>C</sub>	13,30	55,19
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	1991		Energia elettrica	4,50	0,36	η <sub>w</sub>	1,56	6,48
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					16,01			23,01	95,46
Trasporto di persone o cose	Ascensori				15,00			0,57	2,36



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
CODICE IDENTIFICATIVO: 2002800004117 VALIDO FINO AL: 31/05/2027



**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.

I valori obiettivo dei miglioramenti proposti sono conformi ai requisiti minimi previsti dall'ultima legge di stabilità.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Tassellari	
Indirizzo	Via Vincenzo Bellini 9, Calvisano (Brescia)	
E-mail	andreatassellari@gmail.com	
Telefono	3933263732	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione 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. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.	
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 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 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 31/05/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_

**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

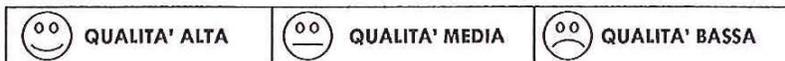
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le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



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.

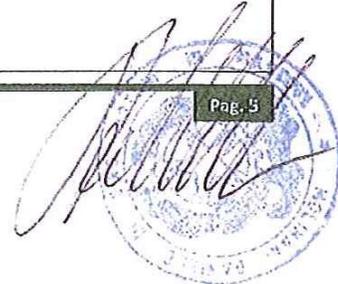
**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

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 A 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.

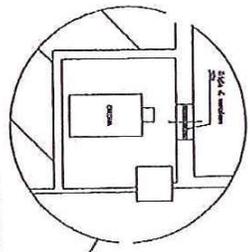
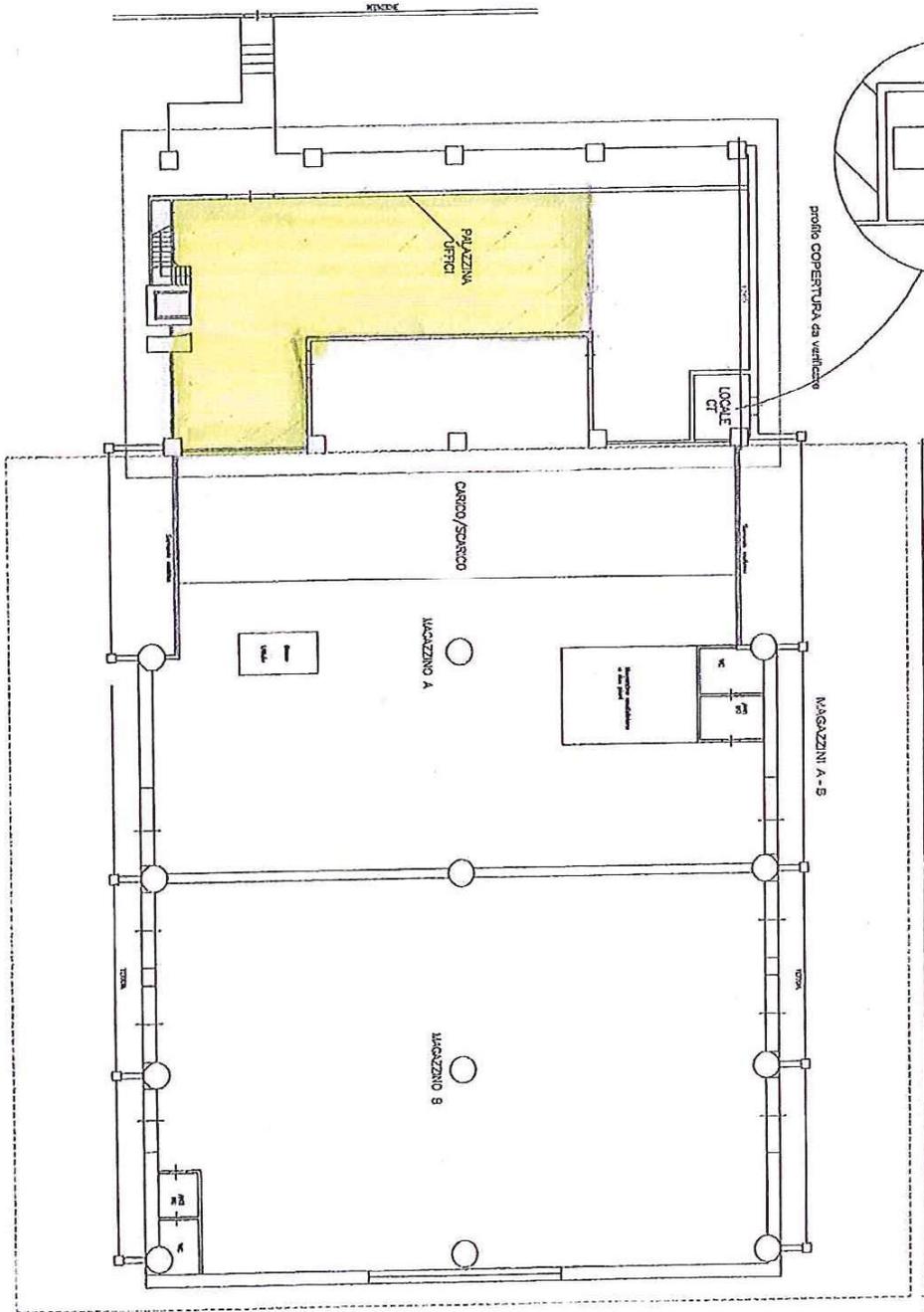


CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO  
A DOCUMENTO INFORMATICO  
(Art. 23, comma 2-bis, D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 83)

Certifico io sottoscritto dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova, iscritto presso il Collegio Notarile di Mantova, che la presente, redatta su supporto cartaceo composto da numero 5 pagine su 3 fogli, è conforme all'originale file .pdf dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) avente codice identificativo 20028-000041/17, inserito nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), sottoscritto con firma digitale dal Soggetto Certificatore, la cui validità è stata da me accertata e la cui vigenza risulta fino al 22 agosto 2018.

In Mantova (MN) nel mio studio in via Dario Tassoni n. 2, addì 8 maggio 2018.





profilo COPERTURA da verificare

profilo COPERTURA da verificare

### PLANIMETRIA GENERALE

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



## **Donatella Pellegrini**

---

**Da:** Daniele Molinari <dmolinari.2@notariato.it>  
**Inviato:** martedì 15 maggio 2018 09:01  
**A:** Donatella Pellegrini  
**Oggetto:** Contratto di locazione  
**Allegati:** 00013805.pdf

Buongiorno  
Come da accordi invio atto di locazione   
Cordiali saluti

Mirka  
Studio Notaio Daniele Molinari