

**BRUNO DETTI  
NOTAIO**

Repertorio n. 101068=

Raccolta n. 14696=

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno il giorno otto del mese di aprile in Grosseto, nel mio studio secondario in piazza Caduti sul Lavoro n. 1.

Avanti a me dottor **Bruno DETTI**, notaio in Orbetello, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto, sono presenti i signori

████████████████████, imprenditrice  
████████████████████, imprenditrice,

entrambe domiciliate per la carica presso la sede sociale, quali uniche socie e quindi in rappresentanza della società:

- "████████████████████" con sede legale in Grosseto, via Lazzaretti n. 40, ammontare dei conferimenti euro 5.164,57, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno ██████████, autorizzate al presente atto in forza dei vigenti patti sociali

- ██████████, residente in Grosseto, via Davide Lazzaretti n. 38, pensionata  
codice fiscale ██████████

nel presente atto complessivamente "Locatore"

- ██████████ residente in Grosseto, via Davide Lazzaretti n. 38, impiegato  
codice fiscale ██████████

nel presente atto "Conduttore"

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue

**- Oggetto -**

La società "████████████████████" e la signora ██████████

**concedono in locazione**

al signor ██████████

**che accetta**

i seguenti Immobili in Grosseto e precisamente:

**di proprietà della società "████████████████████"**

a) Laboratorio artigianale della superficie catastale di mq. 248 (duecentoquarantotto) avente accesso da via Lazzaretti n. 38 e n. 40 al piano terra con annesso appezzamento di terreno di mq. 155 (centocinquantacinque) destinato a corte di pertinenza esclusiva.

Confini: proprietà ██████████, ██████████, via Lazzaretti, salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel foglio di mappa **109**:

- **particella 159 subalterno 9**, zona 2, categoria C/3, classe 3, consistenza catastale mq. 234, superficie catastale mq. 248, rendita catastale euro 1.305,19;

Al Catasto Terreni del Comune di **Grosseto** nel foglio di mappa **109**:

- **particella 437**

con i redditi di euro 0,01 dominicale ed euro 0,01 agrario.

**di proprietà della signora ██████████**

c) appartamento avente accesso da via Lazzaretti n. 38 al piano terra e primo.

Registrato ad Orbetello

in data 9 aprile 2021

al n.498 serie 1T

esatti euro 440,00

TRASCritto all'ufficio dei

RR.II di GROSSETO

in data 9 aprile 2021

n. 5473 reg.generale

n. 4089 reg.particolare

TRASCritto all'ufficio dei

RR.II di GROSSETO

in data 9 aprile 2021

n. 5474 reg.generale

n. 4090 reg.particolare

Confini: proprietà [REDACTED], altra proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel **foglio di mappa 109**:

- **particella 111 subalterno 4**, zona 2, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 105, rendita catastale euro 704,96;

d) appartamento avente accesso da via Lazzaretti n. 38 e n. 40 al piano terra.

Confini: altra proprietà [REDACTED] su più lati, via Lazzaretti salvo se altri

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel **foglio di mappa 109**:

- **particella 111 subalterno 6** zona 2, categoria A/2, classe 4, vani 3, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 55, rendita catastale euro 325,37;

e) Laboratorio artigianale della superficie catastale di mq. 505 (cinquecentocinque) avente accesso da via Lazzaretti n. 38 e n. 40 al piano terra

Confini: altra proprietà [REDACTED] su più lati, salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel **foglio di mappa 109**:

- **particella 111 subalterno 5** zona 2, categoria C/3, classe 2, consistenza catastale mq. 476, superficie catastale mq. 505, rendita catastale euro 2.261,67.

#### - Conformità catastale -

Quanto edificato appare rappresentato nelle planimetrie depositate al Catasto dei Fabbricati allegate in unico inserto sotto la lettera "A".

La Parte Locatrice dichiara che:

- l'intestazione catastale è corretta
- i dati catastali e le planimetrie allegate sono conformi allo stato di fatto di quanto in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

#### - Durata -

Il contratto avrà durata di anni 12 (dodici) dal primo giugno 2021 e sarà automaticamente rinnovato per altri 12 (dodici) anni salvo disdetta da parte di una della parti da inviare con raccomandata a.r. almeno un anno prima della scadenza.

I locatari si obbligano a liberare gli immobili entro il 31 maggio 2021, salvo diverso successivo accordo.

Il Conduttore si impegna espressamente a riconsegnare l'Immobile entro e non oltre le ore 20:00 del giorno di scadenza del contratto.

Le Parti convengono che sarà in facoltà del Conduttore

- acquistare quanto in oggetto al prezzo concordato tra le Parti. In tal caso quanto versato a titolo di canone locazione sarà detratto dal prezzo di vendita degli Immobili;

- concedere gli Immobili in oggetto in subaffitto a terzi, società o enti.

Il Conduttore si accolla in via esclusiva (con esclusione quindi di qualsiasi rimborso da parte del Locatore) tutte le spese relative ad oneri accessori ed utenze, nonché quelle di ordinaria e straordinaria riparazione e manutenzione, comprese quelle necessarie ed urgenti per la conservazione dell' Immobili relative al tetto, alle grondaie ed alla corte di accesso.

Le Parti precisano che il canone infra dichiarato è stato tra di loro convenuto anche in ragione dell'obbligo sopra specificato.

#### - Canone -

Il canone della locazione è consensualmente fissato in euro 14.400 (quattor-

dicimilaquattrocento) annui di cui euro 12.000 (dodicimila) per le unità immobiliari di proprietà della signora [REDACTED] ed euro 2.400 (duemilaquattrocento) per le unità immobiliari di proprietà della società "[REDACTED]", da pagarsi in rate mensili dell'importo di euro 1.200 (milleduecento) ciascuna ed esattamente euro 1.000 (mille) alla signora [REDACTED] ed euro 200 (duecento) alla società "[REDACTED]", con scadenza il giorno 10 (dieci) di ogni mese a partire dal 10 giugno 2021.

Le Parti dichiarano inoltre di essere a conoscenza delle norme regolanti l'uso del denaro contante.

#### **- Disposizioni Generali -**

Il Locatore, relativamente agli Immobili, dichiara:

- di prestare tutte le garanzie di legge e di garantire la proprietà e disponibilità di quanto in oggetto
- di essere in pari con il pagamento di tutte le utenze, spese, imposte, tasse e simili

#### **- Certificazioni -**

Il Locatore, in relazione al D. Lgs. n. 192/2005, dichiara:

- che gli Immobili sono dotati degli Attestati di Prestazione Energetica redatti in data odierna e trasmessi alla Regione Toscana che, in unico inserto, si allegano al presente atto sotto la lettera "B"
- che sono stati redatti da tecnico abilitato ai sensi di legge in conformità alle disposizioni regolamentari vigenti
- che sono tuttora validi in quanto rispettate le prescrizioni di legge.
- che non sussiste l'obbligo di dotare i subalterni 9 della particella 159 e 5 della particella 111 dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto trattasi di edifici artigianali in cui gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo fino ad oggi esercitato od utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, privo di porzioni adibite ad uffici ed assimilabili che siano scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli Attestati, in ordine alla prestazione energetica dell'Immobile.

#### **- Clausole fiscali -**

Il presente atto è soggetto:

- per la quota di canone imputata alla società "[REDACTED]" ad imposta di registro pari all'1% (uno per cento) ed all'imposta Iva al 22% (ventidue per cento)
- per la quota di canone imputata alla signora [REDACTED] ad imposta di registro nella misura del 2% (due per cento)

Le Parti chiedono che il pagamento dell'imposta di registro avvenga di anno in anno.

#### **- Spese -**

Il Conduttore:

- dichiara di assumersi le spese del presente atto e sue conseguenziali.

Il notaio viene autorizzato ad effettuare gli adempimenti, nei termini previsti dalla legge, dopo aver ottenuto la valuta delle somme versate per il pagamento delle imposte.

#### **- Risoluzione stragiudiziale delle controversie -**

Qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione, sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione avanti ad un Ente abilitato ai sensi di legge, scelto dalla parte istante, purché operante nel territorio della Provincia di Grosseto, secondo la procedura prevista dall'Ente scelto.

**- Trattamento dei dati personali -**

Le Parti:

- dichiarano di aver sottoscritto l'Informativa in materia di protezione dei dati personali e di averne ricevuto copia, consentendo al loro trattamento ed alla loro comunicazione e diffusione per le finalità ed entro i limiti indicati nell'Informativa stessa

- mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me notaio, è stato da me letto ai componenti che lo hanno approvato e dichiarato conforme alla loro volontà.

Viene sottoscritto alle ore 20,10.

Occupava quattro pagine di un foglio.

F.to:

F.to:

F.to:

F.to:

**F.to: Dr. Bruno Detti notaio**

A

Data: 08/04/2021 - n. T416711 - Richiedente: DTTBRN60M02E202K

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0088653 del 27/11/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via D. Lazzeretti

civ. 38-40

Assoc. n. 14696

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 109

Particella: 159

Subalterno: 9

Compilata da:

Bolognesi Franco

Iscritto all'albo:

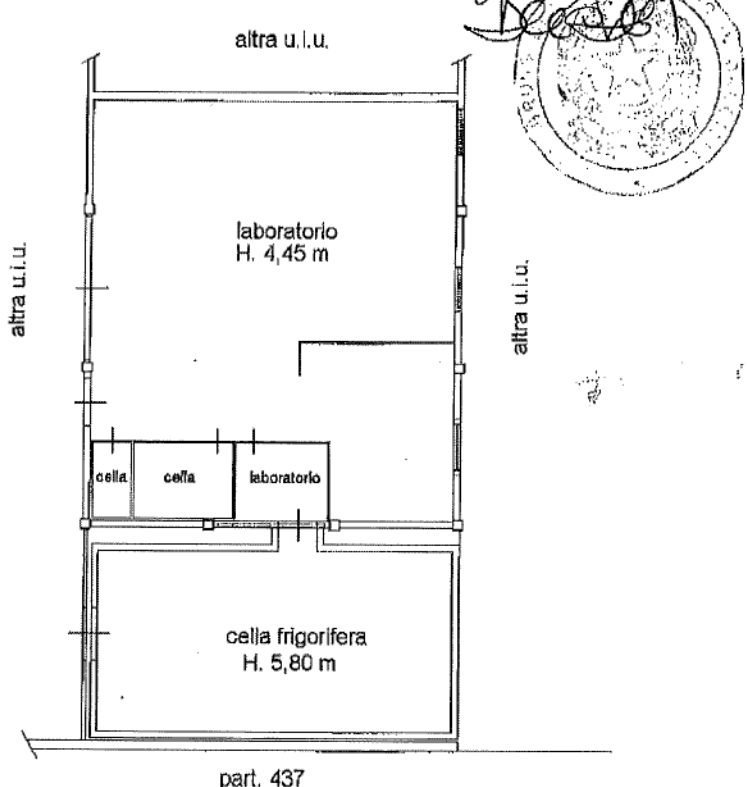
Geometri

Prov. Grosseto

N. 720

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2021 - Comune di GROSSETO (E202) - < Foglio: 109 - Particella: 159 - Subalterno: 9 >  
VIA D. LAZZERETTI n. 38 n. 40 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 08/04/2021 - n. T416711 - Richiedente: DTTBRN60M02E202K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



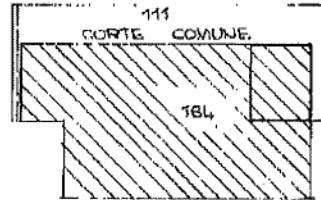
REPUBBLICA ITALIANA  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D. 11.4.1938 - n. 660)

M. 00 BN ICE  
200  
38

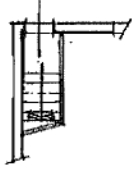
Planimetria di attuazione Comune di **GROSSETO** via **D. LAZZERETTI**



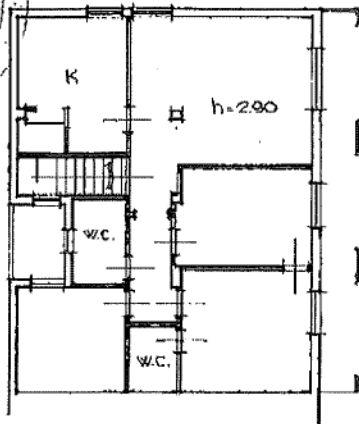
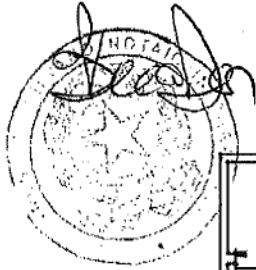
PLANIMETRIA SCALA 1:1000



VIA D. LAZZERETTI



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



Urban. 01  
Catasto del Fabbricati - Situazione al 08/04/2021 - Comune di GROSSETO (E202) - < Foglio: 109 - Particella: 111 - Subalterno: 4 >  
VIA D. LAZZERETTI n. 38

Deviatazione di ...

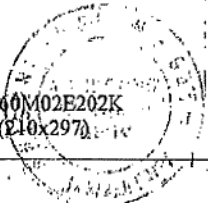
Computata da

**GEOMETRA**  
**FRISONI ANTONIO**

RESERVATO A ...

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/02/2001 - Data: 08/04/2021 - n. T416842 - Richiedente: DTTBRN60M02E202K  
Totale schede: 105 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0038641 del 12/07/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via D. Lazzeretti

civ. 38

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 109

Particella: 111

Subalterno: 6

Compilata da:  
Bolognesi Franco

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Grosseto

N. 00720

Scheda n. 1

Scala 1: 200



Via D. Lazzeretti



corte comune

h. 3.00

K

dis.

altra u.i.u.

bagno

altra u.i.u.

Piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2021 - Comune di GROSSETO (E202) - < Foglio: 109 - Particella: 111 - Subalterno: 6 >  
VIA D. LAZZERETTI n. 38 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 08/04/2021 - n. T416843 - Richiedente: DTTBRN60M02E202K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Completata da:  
Bolognani Franco  
Iscritto all'Albo:  
Geometri  
Prov. Grosseto

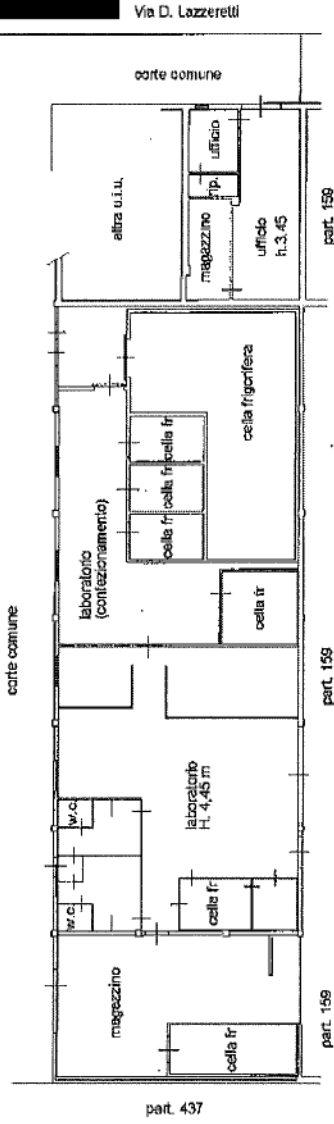
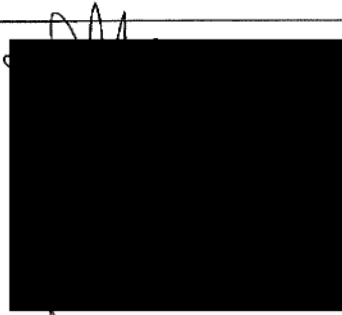
3. 00228

Identificazione Catastrale:  
Sezione:  
Foglio: 109  
Particella: 111  
Subalterno: 5

Disposizione probante n. GR03864 del 12/07/2019  
Pianimetria di n.i.v. di Comune di Grosseto  
Via D. Lazzaretti  
civ. 38-40

Agente delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Grosseto

Scala 1:200



piano terra

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2021 - Comune di GROSSETO (E202) - < Foglio 109 - Particella 111 - Subalterno 5 >  
VIA D. LAZZARETTI n. 38 n. 40 piano: 1;

Ultima planimetria in atti



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

14696  
APE

## DATI GENERALI

<b>Destinazione D'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale <b>Classificazione D.P.R. 412/93:</b> Et(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	<b> Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' Immobiliari Numero di unita' Immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	---	--

## Dati identificativi



Comune: Grosseto  
 Regione: TOSCANA  
 Indirizzo: VIA D.LAZZERETTI 38/40  
 Piano: 1  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 42.7608333 N; 11.115 E

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1980  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 97.03  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 389.27  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0

Comune catastale	Grosseto (E202)	Sezione	Foglio	109	Particella	111
Subalterni	da 4 a 4	da a	da a	da a	da a	

## Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE 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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> 	<b>Prestazione energetica globale</b> <p><b>CLASSE ENERGETICA</b> <b>G</b></p> <p>EP<sub>glob,ren</sub> 111,58 kWh/m<sup>2</sup>anno</p>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:  Se esistenti:
--	---	--





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



### PRESTAZIONI ENERGETICHE 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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	5552 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  111.58  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  80.98  kWh/m <sup>2</sup> anno
<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		Emissioni di CO <sub>2</sub>  24.79  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	coibentazione pareti perimetrali	SI	44	F (95.83 kWh/m <sup>2</sup> anno)	F 95.83 kWh/m <sup>2</sup> anno



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

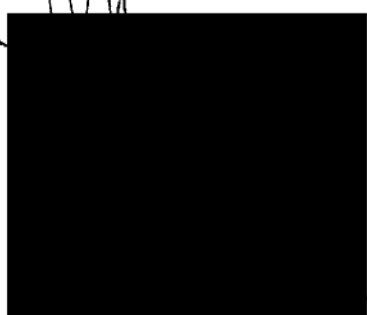
## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	389.27	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	293.44	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.7538	
EP <sub>it,nd</sub>	51.44	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>cool</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.054	
Y <sub>IE</sub>	0.5358	W/m <sup>2</sup> 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	HP elettrica aria-acqua	2005		Energia elettrica	8	0.45 n <sub>h</sub>	65.88	48.92
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2021		Energia elettrica	1.5	0.19 n <sub>w</sub>	15.1	62.66
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore	2005		Altro	8			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



### 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.

**L'intervento migliorativo proposto supera il tempo di ritorno di 10 anni e non è consigliabile applicarlo**

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	MATTEO REALI	
Indirizzo	Grosseto GALLERIA COSIMINI 7	
E-mail	matteoreali@hotmail.it	
Telefono	3204048692	
Titolo	Ingegneria Civile	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegnere Civile e Ambientale; Grosseto; 854;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore MATTEOREALI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

### SOFTWARE UTILIZZATO

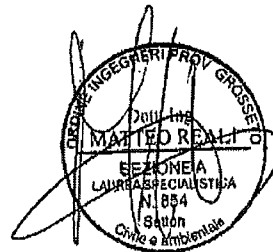
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato 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.

Data di emissione 08/04/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4





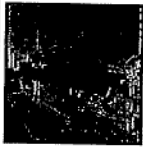
# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## DATI GENERALI

<b>Destinazione D'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: Et(1) abitazioni edite a residenza con carattere continuativo	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 4	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
---	--	--

**Dati identificativi**

	Comune: Grosseto Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA D.LAZZERETTI 38/40 Piano: PT Interno: Coordinate GIS: 42.7608333 N; 11.115 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1980 Superficie utile riscaldata (m²): 55.44 Superficie utile raffrescata (m²): 0 Volume lordo riscaldato (m³): 217.28 Volume lordo raffrescato (m³): 0
---	--	---

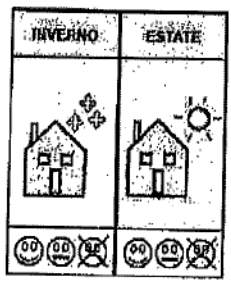
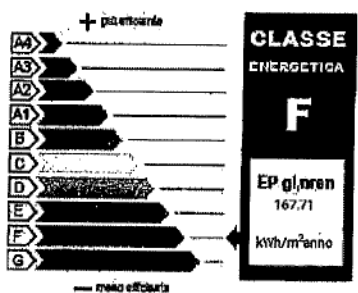

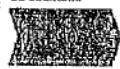
Comune catastale	Grosseto (E202)	Sezione	Foglio	109	Particella	111
Subalterni	da 6 a 6	da a	da a	da	a	

**Servizi energetici presenti**

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALI 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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> 	<b>Prestazione energetica globale</b> 	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 
---	---	--





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



### PRESTAZIONI ENERGETICHE 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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni:
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	4768 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  167.71  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  132.3  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub>  37.26  kg/m <sup>2</sup> anno
<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:		

### 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
R <sub>en</sub>	Coibentazione delle murature perimetrali	SI	20	F (146.75 kWh/m <sup>2</sup> anno)	F 145.69 kWh/m <sup>2</sup> anno



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------


### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	217.28	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	180.75	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.8318	
EP <sub>H,nd</sub>	104.41	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>racid</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.0616	
Y <sub>te</sub>	0.5057	W/m <sup>2</sup> 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	HP elettrica aria-acqua	2005		Energia elettrica	8	0.44 n <sub>h</sub>	120.33	118.03
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2005		Energia elettrica	1.5	0.29 n <sub>w</sub>	11.97	49.68
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore	2005		Altro	8			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

*RAA*






## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

# APE

### 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.

L'intervento migliorativo proposto supera il tempo di ritorno di 10 anni e non è consigliabile applicarlo.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	MASSIMILIANO FALZONE MARSILI	
Indirizzo	Grosseto VIA AURELIA ANTICA 46	
E-mail	marsili.falzone@gmail.com	
Telefono	3356109201	
Titolo	Scienze e Tecniche dell'Edilizia	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione B- Ingegnere Junior Civile e Ambientale; Grosseto; 43B;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore MASSIMILIANO FALZONE MARSILI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato o l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

### SOPRALLUOGI 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 nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato 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.

Data di emissione 08/04/2021

Firma e timbro del tecnico e firma digitale

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 5473  
Registro particolare n. 4089  
Presentazione n. 27 del 09/04/2021

UTC: 2021-04-09T09:44:10.359208+02:00

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 235,00	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 5223  
Protocollo di richiesta GR 25139/1 del 2021

Il Conservatore  
Conservatore BOLDRINI MARCO

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	101068/14696
Data	08/04/2021	Codice fiscale	DTT BRN 60M02 E202 K
Notaio	DETTI BRUNO		
Sede	ORBETELLO (GR)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	141 LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	109	Particella	159
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI			Subalterno	9
Indirizzo	VIA LAZZERETTI			Consistenza	234 metri quadri
				N. civico	38, 40



Direzione Provinciale di GROSSETO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 5473  
Registro particolare n. 4089  
Presentazione n. 27 del 09/04/2021

UTC: 2021-04-09T09:44:10.359208+02:00

Pag. 2 - Fine

Immobile n. 2  
Comune E202 - GROSSETO (GR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 109 Particella 437 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza -

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nato il 06/07/1963 a ROMA (RM)  
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede GROSSETO (GR)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL CONTRATTO AVRA' DURATA DI ANNI 12 DAL PRIMO GIUGNO 2021 E SARA' AUTOMATICAMENTE RINNOVATO PER ALTRI 12 ANNI SALVO DISDETTA DA PARTE DI UNA DELLA PARTI DA INVIARE CON RACCOMANDATA A.R. ALMENO UN ANNO PRIMA DELLA SCADENZA. I LOCATARI SI OBBLIGANO A LIBERARE GLI IMMOBILI ENTRO IL 31 MAGGIO 2021, SALVO DIVERSO SUCCESSIVO ACCORDO. IL CONDUTTORE SI IMPEGNA ESPRESSAMENTE A RICONSEGNARE L'IMMOBILE ENTRO E NON OLTRE LE ORE 20:00 DEL GIORNO DI SCADENZA DEL CONTRATTO. LE PARTI CONVENGONO CHE SARA' IN FACOLTA' DEL CONDUTTORE: - ACQUISTARE QUANTO IN OGGETTO AL PREZZO CONCORDATO TRA LE PARTI. IN TAL CASO QUANTO VERSATO A TITOLO DI CANONE LOCAZIONE SARA' DETRATTO DAL PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI; - CONCEDERE GLI IMMOBILI IN OGGETTO IN SUBAFFITTO A TERZI, SOCIETA' O ENTI. IL CONDUTTORE SI ACCOLLA IN VIA ESCLUSIVA (CON ESCLUSIONE QUINDI DI QUALSIASI RIMBORSO DA PARTE DEL LOCATORE) TUTTE LE SPESE RELATIVE AD ONERI ACCESSORI ED UTENZE, NONCHE' QUELLE DI ORDINARIA E STRAORDINARIA RIPARAZIONE E MANUTENZIONE, COMPRESE QUELLE NECESSARIE ED URGENTI PER LA CONSERVAZIONE DELL' IMMOBILI RELATIVE AL TETTO, ALLE GRONDAIE ED ALLA CORTE DI ACCESSO. LE PARTI PRECISANO CHE IL CANONE DICHIARATO NEL TITOLO E' STATO TRA DI LORO CONVENUTO ANCHE IN RAGIONE DELL'OBBLIGO SOPRA SPECIFICATO.