



ALESSANDRO BONANNI
NOTAIO

Via Guidubaldo Del Monte, 13
00197 ROMA
T. +39 06 80690239
E-mail: studio@notaionbonanni.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

DI BENE IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, da conservarsi negli atti del Notaio autenticante le sottoscrizioni, tra le sottoscritte parti:

- **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** giorno **[REDACTED]**, residente in Ladispoli, Via dei Pesci n. 7, codice fiscale dichiarato **[REDACTED]**, il quale dichiara di essere di stato civile coniugato in regime di comunione legale dei beni,

- **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il giorno **[REDACTED]**, residente in Ladispoli, Via dei Pesci n. 7, codice fiscale dichiarato **[REDACTED]**, la quale dichiara di essere di stato civile coniugata in regime di comunione legale dei beni, di seguito denominati congiuntamente anche come anche "locatore";

- **[REDACTED]**, con sede in **[REDACTED]** (RM), **[REDACTED]**, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila e zero centesimi) interamente versato, numero di codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. **[REDACTED]**, R.E.A. numero RM **[REDACTED]**, in persona di:

- **[REDACTED]**, nato a Roma il giorno **[REDACTED]**, domiciliato per la carica presso la sede sociale sopra indicata in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante, a quanto infra autorizzato in forza del vigente statuto sociale e della delibera del 31 ottobre 2023 Società di seguito denominata anche "conduttrice",

PREMESSO

1) Che i signori **[REDACTED]** pieni e legittimi proprietari dei seguenti beni immobili siti in Comune di Ladispoli, Via dei Pesci n.7 e precisamente:

A) porzione di villino bifamiliare, ad uso abitativo, contraddistinto con la lettera A di interno elevato sui piani primo sotto strada, terra e primo, della consistenza di 9,5 (nove virgola cinque) vani catastali con annessa corte esclusiva e pertinenziale, il tutto confinante con l'altra porzione di villino contraddistinta con la lettera B di interno o successive modifiche, con via del Sole e suddetta Via dei Pesci, salvo se altri; Il Tutto risulta censito nel Catasto Fabbricati Comune di Ladispoli (RM) come segue:

- Foglio 78

- particella 49 sub. 507 - particella 49 sub. 508, Via Dei Pesci n. 7, P. S1-T-1, interno A, categoria A/7, Cl. 4, vani 9,5, Superficie Catastale mq. 257, escluse le aree scoperte mq. 253, Rendita Catastale Euro 1.790,81;

2) Il locatore dichiara che quanto in oggetto gli è pervenuto in forza di atto di atto di rogito del Notaio Leonello Anderlini di Roma del giorno 11 ottobre 1995 repertorio 26311 raccolta 17655, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 25.10.1995 al n. 4439 di formalità;

3) Che il locatore è giunto alla decisione di concedere il locazione i suddetti immobili alla **[REDACTED]** ai patti ed alle condizioni appresso indicate.

Tanto premesso e da formare parte integrante e sostanziale della presente scrittura, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 Consenso e Oggetto

I signori **[REDACTED]** dichiarano di concedere in locazione, come con il presente atto concedono, alla Società **[REDACTED]** che come sopra rappresentata dichiara di accettare le porzioni immobiliari indicate

alla lettere A del punto 1 della superiore premessa ed i cui dati devono ritenersi qui per integralmente riportati e trascritti.

Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'attuale destinazione dell'immobile è ad appartamento o villino (cat. Catastale A/7).

Il conduttore prende atto ed accetta che il locatore si riserva l'utilizzo di una camera dell'immobile, nonché l'uso del bagno e della cucina.

ARTICOLO 2 Durata

La locazione avrà durata di anni 20 (venti) con inizio il 01 novembre 2023 e termine il 31 ottobre 2043.

Il locatore consente al conduttore di recedere dal presente contratto previa comunicazione mediante raccomandata con ricevuta di ritorno da inviarsi almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto.

ARTICOLO 3 Canone

Il canone annuo di locazione, anche in considerazione di quanto disposto nell'art. 1 (Uso), è concordato e stabilito in Euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.200,00 (milleduecento/00) cadauna, che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore in contanti, o attraverso bonifico bancario all'IBAN che verrà comunicato, rate scadenti il giorno 5 di ciascun mese. A partire dal secondo anno il canone si intenderà aggiornato, automaticamente, senza espressa richiesta del locatore, ogni anno nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, a richiesta del locatore. I pagamenti del canone di locazione e di tutti gli altri corrispettivi e rimborsi convenuti con il presente contratto o ad esso connessi non potranno essere sospesi né ritardati per pretese o eccezioni avanzate dal conduttore, qualunque sia il titolo, salvo il successivo esercizio delle eventuali ragioni dello stesso in separato giudizio.

ARTICOLO 4 Spese condominiali

Sono a carico del conduttore tutte le spese condominiali relative all'immobile locato, come per legge.

ARTICOLO 5 Spese accessorie e di manutenzione

Il conduttore si impegna a provvedere direttamente a sue spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile condotto in locazione, come per legge. Spetteranno, invece, al locatore le riparazioni delle strutture dell'immobile, fermo restando l'obbligo del conduttore di segnalare senza ritardo la necessità.

Non provvedendovi il conduttore, il locatore avrà la facoltà di provvedervi direttamente a spese del conduttore stesso.

ARTICOLO 6 Riparazioni

Il locatore potrà compiere nella cosa locata tutte le riparazioni e/o modificazioni che si renderanno necessarie o che siano richieste dal condominio, dall'Autorità competente e/o dalla legge per l'immobile del presente contratto.

Il conduttore non avrà mai diritto di pretendere, o comunque rinuncia a pretendere, alcuna riduzione del corrispettivo dovuto o alcun risarcimento danni consequenziale delle opere previste dal presente articolo nonché per la limitazione del godimento della cosa locata.

ARTICOLO 7 Consegna dell'immobile e rinvio alle relative eccezioni

Con la consegna delle chiavi il conduttore viene immesso nella detenzione dell'immobile e dichiara di averlo visitato, di accettarlo nello stato in cui si trova e di riconoscere, rinunciando al riguardo ad ogni futura eccezione, che lo stesso è di ot-

tima costruzione, è adatto all'uso convenuto e si trova in normale stato locativo, compresi gli impianti di vario genere, con tutte le serrature, le chiavi, i vetri, le zanzariere, le inferiate i serramenti in ordine.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore la documentazione necessaria per procedere alla verifica della regolarità edilizia dell'immobile oggetto del presente contratto e di aver assunto a proprio carico l'onere di tale verifica. Conseguentemente, avendo constatato la regolarità edilizia dell'immobile, il conduttore libera il locatore da qualunque responsabilità in proposito.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.

All'atto della riconsegna dell'immobile, che sarà eseguita in presenza del locatore o di persona da esso delegata, si redigerà verbale di constatazione dello stato dell'immobile, verbale che dovrà essere sottoscritto anche dal conduttore.

Quest'ultimo dovrà consegnare al locatore contestualmente alla firma del verbale copia delle concessioni ed autorizzazioni relative ai lavori effettuati ed ogni altro documento previsto per l'attestazione della conformità dei lavori e degli impianti alle disposizioni amministrative e/o di legge.

ARTICOLO 8 Modifica dell'immobile

Il conduttore non potrà apportare modifiche, innovazioni e migliorie all'immobile ed agli impianti se non con il preventivo consenso scritto del locatore ed il rilascio delle prescritte autorizzazioni o concessioni amministrative. In ogni caso, tutte le modifiche, innovazioni e migliorie rimarranno a beneficio del locatore senza alcun compenso o indennità, salvo che esso non preferisca richiedere la remissione in pristino, che il conduttore dovrà effettuare a propria cura e spese entro trenta giorni dalla richiesta.

Il locatore potrà chiedere la risoluzione del contratto ove dette modifiche, innovazioni e migliorie vengano apportate senza il suo consenso scritto e/o il rilascio delle necessarie autorizzazioni e/o concessioni.

ARTICOLO 9 Esonero da responsabilità

Il conduttore sono costituiti custodi della cosa locata. Essi esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni sia diretti che indiretti che ad esso e alle cose di sua pertinenza e terzi in genere e alle cose di pertinenza di questi possano derivare da fatto od omissione dolosa o colposa di inquilini, ausiliari del locatore, di addetti ai servizi comuni o di terzi in genere. Esso rinuncia, inoltre, espressamente sin d'ora, a pretendere dal locatore risarcimento di danni o riduzioni di canoni per limitazioni dell'uso del bene locato causati da incendi e invasioni o infiltrazioni di acque nella cosa locata per fatto non imputabile a dolo o colpa grave del locatore.

ARTICOLO 10 Cessione del contratto e sublocazione dell'immobile

Non è consentito al conduttore di cedere o conferire ad altri il presente contratto in tutto o in parte, con o senza corrispettivi. È consentito al conduttore di sublocare, dare in comodato, gratuito od oneroso, o comunque concedere in utilizzazione a terzi a qualsiasi titolo, anche parzialmente, il locale formante oggetto del presente contratto, sia vuoto che ammobiliato, fermo restando il fatto che tutti gli obblighi contrattuali resteranno in capo al conduttore, ivi compreso quello del pagamento del canone di locazione.

ARTICOLO 11 Elezione di domicilio e Foro competente

A tutti gli effetti del presente contratto, ed in particolare ai fini della completezza giudiziaria e della notifica di qualsiasi atto, il conduttore dichiara di eleggere il proprio domicilio nel locale che ne forma oggetto e, comunque presso il seguente indirizzo di Posta Elettronica: tandinellisrl@pec.it La decisione di qualsiasi controversia è

consensualmente deferita alla competenza esclusiva del Foro di Civitavecchia.

ARTICOLO 12 Visita dell'immobile

In qualunque momento durante la detenzione dell'immobile da parte del conduttore, il locatore potrà visitare il locale o farlo visitare da tecnici e periti di sua fiducia con due giorni di preavviso anche telefonico. Il conduttore si obbliga a consentire, negli ultimi sei mesi del contratto o delle sue eventuali rinnovazioni, o in caso di vendita, la visita dell'immobile locato nelle ore previste per l'apertura al pubblico con decorrenza dal giorno della comunicazione richiesta della richiesta del locatore in tal senso.

ARTICOLO 13 Diritto di prelazione

Il Locatore riconosce al conduttore il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile e, conseguentemente il conduttore dovrà essere preferito, a parità di offerta ed in caso di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto, a qualsivoglia altro offerente.

ARTICOLO 14 Spese ed oneri fiscali

Tutte le spese del presente contratto e delle eventuali sue rinnovazioni, comprese quelle di bollo e delle relative eventuali soprattasse, di tutte le copie del contratto, delle varie quietanze, dei verbali di riconsegna e dell'eventuale sfratto, nonché di ogni altra spesa connessa e conseguente, sono a carico esclusivo del conduttore. L'imposta di registro, che sarà assolta a cura del locatore, sarà a carico dei contraenti in parti eguali. Alla registrazione del presente contratto provvederà il locatore.

ARTICOLO 15 Modifica del contratto

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo ed essere provata solo mediante atto scritto.

ARTICOLO 16 Agevolazioni, esenzioni, e tutele particolari

Il conduttore dichiara di non godere, né soggettivamente, né in ragione dell'attività esercita, di alcuna agevolazione, esenzione e tutela particolare previste da disposizioni legislative o amministrative che possano incidere sul regolamento negoziale del presente contratto o comunque derogare alla disciplina generale delle locazioni di immobili urbani ad uso abitativo.

Le parti convengono che il presente contratto si risolva di diritto qualora tali agevolazioni, esenzioni e tutele particolari divengano applicabili per qualsiasi fatto sopravvenuto ivi compresa l'emanazione di provvedimenti legislativi o amministrativi successivi alla data di stipula dello stesso.

ARTICOLO 17 Ritardo nei pagamenti

Qualora il conduttore ritardi il pagamento dei canoni di locazione rispetto al termine previsto nel precedente art. 3 bis o ritardi di oltre cinque giorni dalla richiesta il pagamento di qualsiasi altro importo a qualunque titolo da Lui dovuto in forza del presente contratto, sarà tenuto, senza bisogno di ulteriori richieste o messe in mora, al pagamento degli interessi di mora, come per legge. In ogni caso il locatore potrà procedere alla risoluzione del contratto in caso di mancato pagamento, da parte del conduttore, anche di una sola mensilità del canone di locazione, entro il termine contrattualmente previsto.

ARTICOLO 18 APE

Con riferimento agli obblighi di cui al d. lgs. 192/05, le parti dichiarano che sono stati assolti gli obblighi di informazione e documentazione inerenti l'attestato di prestazione energetica dell'immobile in oggetto, dichiarando che dalla sua redazione non sono stati eseguiti interventi che modifichino la prestazione energetica. Detto docu-

menti si allega al presente atto sotto la lettera "A".

ARTICOLO 19 Comunicazioni di legge

Il locatore e la conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996 n. 675).

ARTICOLO 20 Dichiarazioni fiscali

Le spese del presente atto, l'imposta di registrazione, la tassa di bollo e sue conseguenze, connesse e dipendenti tutte sono a carico della parte conduttrice, che espressamente le assume.

Ai sensi dell'articolo 10, comma 1, numero 8) del D.P.R. numero 633 del giorno 26 ottobre 1972, le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che la presente locazione ha ad oggetto immobili abitativi di natura privata. Pertanto, il presente contratto di locazione sconta l'imposta di registro nella misura pari al 2% (due per cento), ai sensi dell'articolo 5, Tariffa Parte I del D.P.R. numero 131 del giorno 26 aprile 1986 per ogni annualità.

Le parti dichiarano che provvederanno direttamente, a propria cura e spese, al pagamento di quanto dovuto all'Agenzia delle Entrate competente per gli anni successivi al primo, richiedendo di corrispondere solamente quanto dovuto per il primo anno di locazione.

Sono a carico della parte conduttrice, per espressa pattuizione tra le parti, qualora dovute, l'Imposta Municipale Propria e la Tassa sui Servizi Indivisibili. Nel caso le suddette siano sostituite da altre, sempre a carico del proprietario del fabbricato, le stesse saranno sempre a carico della parte conduttrice. La parte conduttrice accetta tale onere.

ARTICOLO 21 Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile ed alle altre norme vigenti in materia.

ARTICOLO 22 Clausole essenziali

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto. Conseguentemente gli obblighi previsti dal presente contratto ed in specie quelli di cui agli artt. 2 (consenso ed oggetto), 3 (canone), 5 (spese accessorie e condominiali), 6 (riparazioni), 8 (modifica dell'immobile), 10 (cessione del contratto e sublocazione dell'immobile), 13 (diritto di prelazione), 15 (modifica del contratto), 17 (ritardo nei pagamenti), e quelli di pagamento di qualsiasi corrispettivo o rimborso di cui al presente contratto, devono considerarsi essenziali nell'interesse del locatore e pertanto l'inosservanza anche di uno solo di essi comporterà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., la risoluzione di diritto del presente contratto nell'interesse del locatore, salvo quanto previsto nell'art. 18.

Il conduttore da atto di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, relativa all'attestato di prestazione energetica, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto del medesimo contratto, secondo quanto previsto dal D.Lgsvo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

.....

REPERTORIO N. 22307

RACCOLTA N. 17657

AUTENTICAZIONE DI FIRME

L'anno duemilaventitré, il giorno due del mese di novembre, in Ladispoli, Via Anto-

nio Gramsci n. 16 alle ore venti e minuti dieci

CERTIFICO

io sottoscritto Dottor **ALESSANDRO BONANNI**, Notaio in Roma, con Studio in Via Guidubaldo Del Monte 13, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che le parti di cui appresso, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno sottoscritto la scrittura che precede in mia presenza e vista, in fine e nel margine degli altri fogli di cui la scrittura medesima si compone, previa lettura datane da me Notaio alle stesse:

- **[REDACTED]**, nato a Roma il 19/10/1988, residente in

[REDACTED]

- **[REDACTED]**, nato a Roma il 19/10/1988, residente in Ladispoli,

[REDACTED]

- **[REDACTED]**, capitale sociale

di Euro 10.000,00 (diecimila e zero centesimi) interamente versato, numero di codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n.

[REDACTED] R.E.A. numero RM **[REDACTED]** in persona di:

[REDACTED], nato a Roma il 19/10/1988, domiciliato per la

carica presso la sede sociale sopra indicata in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante, a quanto sopra autorizzato in forza del vigente statuto sociale e della delibera del 31 ottobre 2023.

[REDACTED]



REGIONE
LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

5811623000901553

VALIGER 01/02/11/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

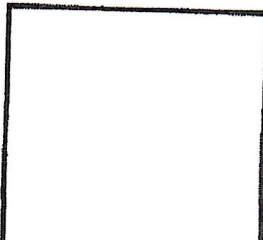
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari
di cui e' composto l'edificio : 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprieta'
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :

Dati identificativi



Regione : Lazio
Comune : Ladispoli (RM)
Cod. Istat : 58116
Indirizzo : Via del Pesci
CAP 00065
Piano : S1-T-1 - Interno :

Allegato "A"
N. 22304
N. 17657
di Rep.
di Rac.

Zona climatica : C
Anno di costruzione : 1969
Superficie utile riscaldata (m²) : 190.00
Superficie utile raffrescata (m²) : 190.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 943.98
Volume lordo raffrescato (m³) : 943.98

Coord. GIS : Lat : 41.9341246258924 ; Long : 12.3218545445202

Comune catastale		Ladispoli - M212		Sezione		Foglio		78		Particella		49	
Subalterni	da	508	a	508	da		a		da		a		
Altri subalterni													

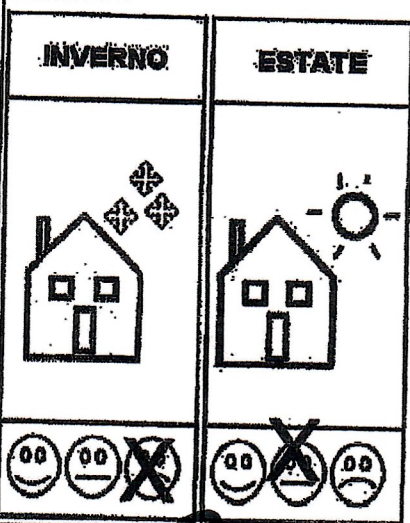
Servizi energetici presenti

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

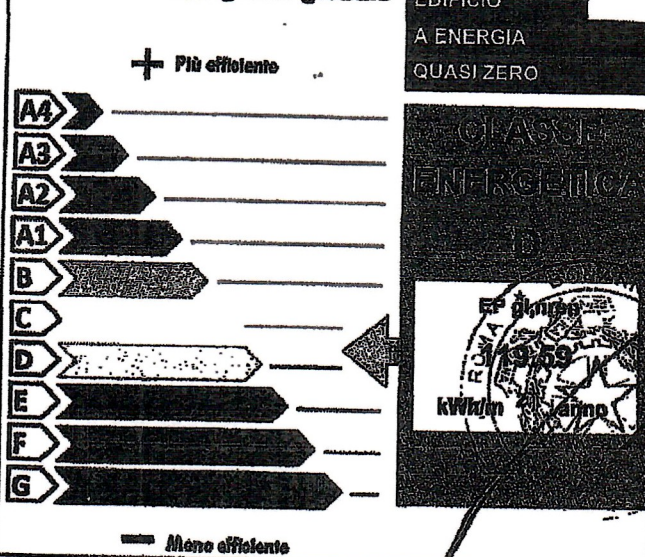
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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:

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	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	11652.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 119.59 kWh/m ² 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 _{gl,ren} 140.34 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	5971.00	kWh	Emissioni di CO ₂ 28.21 kg/m ² anno
<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.

RIVALUTAZIONE 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	Installazione cappotto termico	NO	29.6	A1 (77.20)	A1 77.20 (kWh/m ² anno)



REGIONE
LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

5811623000901553

VALIDITÀ FINO AL 02/11/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

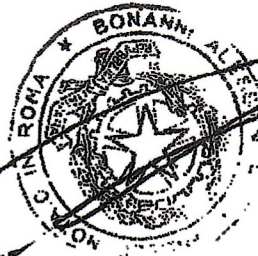
Energia esportata	1459 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato			
S - Superficie disperdente	943.97		m ²
Rapporto S/V	548.67		m ²
EPH,nd			0.58
Asol,est/A sup utile	125.7500		kWh/m ² anno
YIE	0.0069		-
	0.5975		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	EPrenn
Climatizzazione Invernale	HP elettrica aria-acqua	2015		energia elettrica	7.00	0.57 η_H	120.26	100.24
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2015		energia elettrica	8.00	1.04 η_C	8.64	7.44
Prod acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2015		energia elettrica	1.00	0.53 η_W	11.43	11.90
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	Impianto fotovoltaico	2015		solare fotovoltaico	7.00	0.00	0.00	0.00
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





REGIONE
LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

5811623000901553

02/11/2023



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.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Organismo/Società	<input type="checkbox"/>
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	ENRICO LEONE
Indirizzo	VIA PALOMBI 6 SOLOPACA BN
E-mail	leonearchitettura@gmail.com
Telefono	3200648089
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	ISCRITTO ALL'ORDINE DI BENEVENTO AL N. 981
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 399 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,</p> <p>DICHIARA</p> <p>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</p>

Informazioni aggiuntive

0

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 25/10/2023
--	----	-----------------

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
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

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 02/11/2023

Firma e timbro del tecnico








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 realizzazioni 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 comfort 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
--	---	---

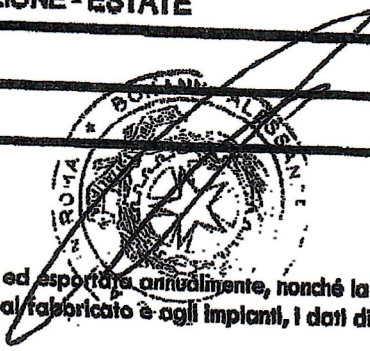
I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005. Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione 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 climati: 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.