

Repertorio n.194658

Raccolta n.37905

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra i sottoscritti:

Registrato a Bari
il 27/04/2023

- dr.ssa **D'ECCLESIIS Caminia** nata a Bari il 23 settembre 1978 e domiciliata in Bari al corso Sonnino n.6/A e avv. **PATRONI**

n. 17857
Serie 1T

GRIFFI Leonardo nato a Bari il 10 ottobre 1967 e domiciliato in Bari a piazza Luigi di Savoia n.41/A, nella loro qualità di **curatori** della società con sede in Modugno (BA) alla via , capitale sociale euro

interamente versato, iscritta al Registro Imprese di Bari con codice fiscale , REA n.ro , nominati con sentenza n.7/2023 del 9 gennaio 2023 ed autorizzati con provvedimento del 12 marzo 2023 che unitamente all'istanza dei liquidatori, in copia certificata conforme dall'avv. **PATRONI**

GRIFFI Leonardo, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt.16 bis comma 9 bis e 16 undicies comma 3 del D.Lgs.179/2012, convertito dalla Legge 221/2012, si allega al presente atto sotto la lettera "**A**"; - d'ora innanzi "**locatrice**";

- nato a Milano il 6 luglio 1968 nella sua qualità di Amministratore Unico della società ; " con sede in Modugno (BA) alla via Delle Margherite n.20, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al Registro Imprese di Bari con codice fiscale , REA n.ro , domiciliato per la carica presso la sede sociale - d'ora innanzi "**conduttrice**".

Premesso

* che la società in liquidazione giudiziale è proprietaria dell'immobile sito in Bari alla Via Zippitelli n. 10/14;

* che parte del predetto immobile, e precisamente circa 3.200 (tremiladuecento) mq, è stato condotto in locazione dalla a far data dal 2008, in virtù di due distinti contratti di locazione stipulati con la in bonis in data 23 dicembre 2008 e in data 30 giugno 2009, contratti consensualmente risolti tra le parti;

* che la . ha svolto nel predetto immobile la propria attività operativa per la gestione e la custodia del magazzino editoriale Laterza in virtù di contratto stipulato in data 31 dicembre 2019 tra la e la società

* che tra i contratti commerciali oggetto del ramo d'azienda stampa piana vi è la Convenzione di Stampa con l'Editore per lavorazioni connesse con la produzione libraria e scolastica;

* che l'attività Logistica (gestione Magazzino Editoriale Laterza) attualmente si svolge in una parte dell'immobile di

proprietà della _____ in liquidazione giudiziale sito in Bari alla Via Zippitelli n. 10/14;

* che il Tribunale di Bari, stante la società _____ in liquidazione giudiziale giusta sentenza n.7/2023, disponeva l'apertura di una procedura competitiva ex art.163 bis l.f, a seguito di offerta di acquisto presentata dalla società _____

relativamente al "**ramo stampa piana**";

* che, a seguito dello svolgimento della suddetta procedura competitiva di vendita, è risultata aggiudicataria del suddetto ramo di azienda la società _____; giusta verbale di udienza a seguito di ordinanza in data 7 marzo 2023;

* che in concomitanza con la sottoscrizione del contratto di cessione di ramo d'azienda piane, la _____ si è dichiarata disponibile a prendere in locazione dalla _____ in liquidazione giudiziale, alle condizioni di cui al presente contratto e sino all'avvenuta aggiudicazione dell'immobile, la parte della predetta unità immobiliare precedentemente condotta in locazione alla _____ sita in Bari alla Via Zippitelli n. 10/14, per svolgere l'attività di magazzino per l'Editore Laterza e la Locatrice, giusta autorizzazione del GD della procedura di liquidazione giudiziale del 12 marzo 2023 Allegato A) è disposta a locarla per tale uso.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

si conviene e si stipula quanto segue:

art. 1 PREMESSE ED ALLEGATI - Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Art. 2 TERMINI E DEFINIZIONI - In aggiunta ai termini ed alle espressioni definiti in altre clausole del presente contratto, ai fini dello stesso i termini e le espressioni di seguito elencati hanno il significato in appresso indicato per ciascuno di essi:

2.1. Immobile: nel suo complesso, l'immobile come meglio indicato nella planimetria che si Allega al presente atto sub **B)**, di proprietà della Locatrice, comprensivo di relative pertinenze.

2.2. Contratto di Locazione, oppure, "Contratto": il presente accordo e i relativi Allegati che ne fanno parte integrante e sostanziale;

2.3. "Data di esecuzione": la data di entrata in vigore del presente contratto e fissata di comune accordo il giorno 03 aprile 2023.

Art. 3 OGGETTO DEL CONTRATTO - La Locatrice concede in locazione alla Condittrice, che accetta una parte dell'immobile sito in **Bari** alla Via Zippitelli n. 10/14, come di seguito catastalmente individuato - **Foglio 23, Particella 227 Sub 1** Categoria D/1, di mq 3.200 circa da utilizzarsi ad uso di magazzino, come indicato nell'Allegato B).

Art. 4 DESTINAZIONE - La Condittrice si impegna a rispettare la destinazione d'uso contrattuale così come descritta nelle premesse del presente contratto e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare l'immobile secondo l'uso cui è destinato, con la normale diligenza. E' espressamente vietata qualsiasi variazione di destinazione o uso dell'immobile, anche se parziale. Ogni deroga al suddetto divieto dovrà risultare da atto scritto.

Art. 5 MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E INNOVAZIONI - La Condittrice, previo consenso scritto dei curatori, ove necessario, potrà effettuare interventi sull'immobile in locazione che dovessero risultare funzionali all'attività condotta nell'immobile locato.

Ogni modifica o intervento dovrà essere eseguita a regola d'arte senza alterare le strutture portanti del fabbricato. In ogni caso dovrà essere effettuata nel rispetto delle disposizioni legislative e previo ottenimento delle prescritte licenze e autorizzazioni.

In ogni caso, tutti i miglioramenti o mutamenti rimarranno per patto espresso a beneficio della parte Locatrice, senza che la parte Condittrice possa pretendere alcun rimborso o indennizzo.

Art. 6 DURATA E RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE -

Il contratto avrà durata di 6 (sei) anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata alle medesime condizioni di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata A/ R o a mezzo pec.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile, facente parte dell'attivo della procedura di liquidazione giudiziale, è oggetto di vendita competitiva e pertanto le parti convengono che in caso di vendita a soggetto terzo, diverso dalla conduttrice, il contratto si intenderà risolto. La Condittrice dovrà quindi procedere al termine di 6 (sei) mesi dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione da parte della Locatrice alla riconsegna dell'immobile libero e sgombro. In caso di ritardo nella riconsegna dell'immobile, la Locatrice potrà chiedere il pagamento di una penale determinata nella percentuale del 5% (cinque per cento) del canone mensile per ogni giorno di ritardo sino alla restituzione.

Art. 7 CANONE - Il canone di locazione viene consensualmente determinato in euro **4.727,57** (quattromilasettecentoventisette virgola cinquantasette), oltre IVA, mensili.

Il canone sarà annualmente aggiornato, a decorrere dal 1° gennaio 2024, in misura pari al 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed Impiegati (FOI) rilevato sulla piazza di Bari e verificatosi nei dodici mesi precedenti.

Art. 8 TERMINI DI PAGAMENTO - Il canone sarà pagato dalla

Conduttrice alla Locatrice entro il giorno 3 (tre) di ogni mese a partire dal mese di aprile 2023, a mezzo bonifico bancario sul c/c della procedura avente le seguenti coordinate bancarie IT 97 B 010 0504 1990 0000 0007 469.

Art. 9 ESECUZIONE E VOLTURE- Il contratto entrerà in vigore alla Data di Esecuzione del 03 aprile 2023.

La Conduttrice a partire dal giorno 03 aprile 2023, si impegna ad effettuare le vulture delle utenze e tutti i consumi intercorrenti dal 1° aprile 2023 e fino alla data di effettiva voltura verranno quantificati dalla Locatrice e addebitati alla conduttrice ch  dovr  corrispondarli entro e non oltre 10 giorni la semplice richiesta scritta da parte della Locatrice. All'inizio della locazione verr  effettuata la lettura dei contatori parziali relativi ai consumi di luce ed acqua.

Art. 10 OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DELLA LOCATRICE - La Locatrice si impegna a consegnare l'immobile alla Conduttrice nello stato di manutenzione cos  come risultante dalle foto che si allegano al presente contratto sotto la lettera "D", mantenendolo in modo da garantire l'uso concordato tra le Parti con il presente Contratto. Si impegna, inoltre, a garantire alla Conduttrice il pacifico godimento dell'immobile durante la locazione. Sono a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Art. 11 OBBLIGHI E RESPOSABILITA' DELLA CONDUTTRICE - Le Parti convengono che sono a carico della Conduttrice gli oneri accessori relativi alla parte di immobile locato, nonch  la manutenzione ordinaria dell'immobile secondo quanto previsto all'art. 9 L. 392/78 e dall'art. 1609 c.c.

Sono a carico della Conduttrice le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Saranno a carico della Conduttrice, fino alla materiale riconsegna dell'immobile le spese relative ai consumi di luce e acqua e la tassa rifiuti.

La Conduttrice garantisce e manleva, espressamente, la Locatrice da ogni responsabilit  per danni, diretti o indiretti, che possano derivare dall'atto doloso o colposo, omissivo o commissivo - proprio o di terzi, ovvero dei propri dipendenti.

La Conduttrice, inoltre, si obbliga - entro il termine perentorio di giorni 60 dall' inizio della locazione di cui al presente contratto - a sottoscrivere idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da incendio, da rischi industriali vari ivi incluso il ricorso di terzi. La Conduttrice consegner  copia della polizza assicurativa e delle relative condizioni generali di contratto.

La Conduttrice dovr  in ogni caso consentire l'accesso del Locatore nell'immobile per l'accertamento dell'adempimento degli obblighi posti a carico della Conduttrice, ai sensi del presente Contratto.

Art. 12 DICHIARAZIONI E GARANZIE DELLA CONDUTTRICE - La

Conduttrice a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che l'immobile e gli impianti stessi si trovano nello stato risultante dalle foto di cui all'allegato D) ed adatti all'uso contrattualmente previsto.

La Conduttrice dichiara, inoltre, di possedere tutte le licenze ed autorizzazioni amministrative necessarie all'uso del bene come definito nell'art. 3 del presente Contratto.

Art. 13 MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE - Per tutta la durata della locazione la Conduttrice provvederà, a proprie spese, a tutte le manutenzioni ordinarie dell'immobile locato in tutte le sue parti, e adempirà ad ogni obbligo derivante da leggi e regolamenti applicabili, tenuto conto della specifica destinazione dell'immobile.

Se la Conduttrice si rifiutasse di eseguire le manutenzioni poste a suo carico, o ne ritardasse l'esecuzione senza giustificato motivo, la Locatrice avrà la facoltà, previo preavviso scritto di 15 (quindici) giorni di farle eseguire direttamente. Le spese dovranno essere immediatamente rimborsate dalla Conduttrice, su semplice richiesta della Locatrice e a fronte della presentazione di regolare fattura che certifichi in dettaglio entità e tipologia dei lavori eseguiti.

Qualora il bene locato necessiti di riparazioni che in virtù del presente contratto non si presentino a carico della Conduttrice, questa deve darne avviso alla Locatrice, ovvero previo consenso di quest'ultima potrà provvedervi direttamente.

In quest'ultimo caso potrà ottenere un rimborso, su presentazione di fattura, per il costo dei lavori eseguiti.

Art. 14 DIVIETO DI ECCEZIONI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO- La Conduttrice non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone mensile, entro dieci giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, e comunque l'inadempimento da parte della Conduttrice di uno dei patti contenuti nel presente Contratto, comporterà il diritto della Locatrice di risolvere il presente Contratto.

In particolare, le Parti pattuiscono che sono da ritenersi essenziali le obbligazioni pattuite a carico della Parte conduttrice previste negli artt.11 e 12, il cui inadempimento comporterà il diritto della Locatrice di risolvere il presente contratto, previa comunicazione da inviarsi a mezzo lettera raccomandata AR., con preavviso di giorni quindici, ovvero a mezzo posta elettronica certificata.

Resta inteso che la Conduttrice potrà sciogliersi dalla presente locazione a mezzo disdetta da comunicare alla Locatrice con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi, mediante lettera raccomandata con avviso di ritorno, oppure a mezzo posta elettronica certificata.

Art. 15 SUBLOCAZIONE - E' fatto divieto di sublocare in tutto o in parte a terzi l'immobile. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

Art. 16 CESSIONE DEL CONTRATTO - E' vietata alla Conduttrice la cessione del presente contratto se non con il consenso della Locatrice, la quale dovrà munirsi di autorizzazione dagli organi della procedura di liquidazione giudiziale.

Art. 17 RINUNCIA AL DIRITTO DI PRELAZIONE DELLA CONDUTTRICE - Considerato che una parte del presente contratto è in liquidazione giudiziale e che la locazione quindi deve intendersi temporanea e strumentale alla successiva vendita dell'immobile la Conduttrice dichiara di rinunciare come in effetti rinuncia al diritto di prelazione di cui artt. 38 e 39 L. 392/1978.

Art. 18 DISPOSIZIONI GENERALI - Imposte e tasse. Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti al 50%.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 n. 8 del DPR n. 633/72 e ss. modifiche e/o integrazioni, la Locatrice esercita l'opzione per l'imponibilità ad l'IVA dei corrispettivi relativi alla locazione.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il presente atto è soggetto all'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento), all'uopo dichiarando che il pagamento dell'imposta avverrà, nei termini di legge, con la sottoscrizione del presente contratto per la prima annualità e, di seguito, annualmente.

Modifiche. Qualsiasi modifica al presente contratto non sarà vincolante ove non risulti da atto scritto e firmato dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

Comunicazioni e notifiche. Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto tramite lettera raccomandata ar, oppure per posta elettronica certificata. Essa si intenderà efficacemente e validamente eseguita, semprechè sia indirizzata come segue:

se alla Locatrice: in Liquidazione giudiziale c/o il curatore avv. Leonardo Patroni Griffi Piazza Luigi di Savoia 41/a, 70121 Bari e/o e/o c/o il curatore Dott.ssa Caminia D'Ecclesiis Corso Sonnino n. 6, 70121 Bari pec balg52023@procedurepec.com

se alla Conduttrice: alla via

ovvero presso il diverso indirizzo, anche di posta elettronica certificata, che ciascuna delle parti potrà comunicare all'altra successivamente alla data del presente Contratto in conformità alle precedenti disposizioni, restando inteso che presso gli indirizzi su indicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al

presente Contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie.

Ai fini della valutazione del rispetto dei termini previsti nel presente Contratto farà fede la data di invio attestata dall'ufficio Postale ovvero, per il caso di trasmissione a mezzo posta elettronica certificata, la comunicazione telematica di avvenuta consegna.

Tolleranza. L'eventuale tolleranza di una delle parti dei comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, nè al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previste.

Richiami. Salvo che risulti diversamente dal presente Contratto, i richiami qui contenuti ad articoli, paragrafi, punti o Allegati si intendono riferiti ad articoli, paragrafi, punti o Allegati del presente Contratto.

Art. 19 EFFICACIA DEL CONTRATTO - Questo accordo sarà vincolante per le Parti, i loro rappresentanti legali e i loro successori a qualunque titolo. Qualora alcune disposizioni del presente Contratto risultino essere nulle o invalide, tale fatto non pregiudicherà la validità delle altre disposizioni che rimarranno pienamente valide ed efficaci.

Art. 20 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - La locatrice ai sensi del d.lgs 192/2005 e s.m.i., dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dell'attestato di prestazione energetica in corso di validità, redatto in data 29 marzo 2023 dall'Ing. Alessandro Spagnuolo, iscritto nell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.11614, che all'uopo consegna alla parte conduttrice che dichiara altresì di avere ricevuto tutta la documentazione e le informazioni in materia di prestazione energetica dei fabbricati. Detto attestato si allega al presente atto sotto la lettera "C".

Art. 21 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE - Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per ogni controversia nascente dalla interpretazione o esecuzione del presente Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Bari.

Per quanto non previsto dal presente contratto, la Locatrice e la Condittrice rinviano alle disposizioni vigenti del codice civile, delle leggi speciali e degli usi locali in quanto applicabili.

Art. 22. ALLEGATI - I seguenti Allegati formano parte integrante del presente Contratto:

Allegato A: copia conforme dell'autorizzazione del 12 marzo 2023

Allegato B: identificazione della parte dell'immobile oggetto del Contratto

Allegato C: Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Le parti dispensano il notaio autenticante le firme del presente atto dalla lettura degli allegati.

F.to: Caminia D'Ecclesiis, Leonardo Patroni Griffi,

Repertorio n.194658

Raccolta n.37905

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritto dottor Ernesto Fornaro, Notaio in Bari, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Bari, certifico che i signori:

- dr.ssa **D'ECCLESIIS Caminia** nata a Bari il 23 settembre 1978 e domiciliata in Bari al corso Sonnino n.6/A e avv. **PATRONI GRIFFI Leonardo** nato a Bari il 10 ottobre 1967 e domiciliato in Bari a piazza Luigi di Savoia n.41/A, nella loro qualità di **curatori** della società

nominati con sentenza n.7/2023 del 9 gennaio 2023 ed autorizzati con provvedimento del 12 marzo 2023 che unitamente all'istanza dei liquidatori, in copia certificata conforme dall'avv. **PATRONI GRIFFI Leonardo**, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt.16 bis comma 9 bis e 16 undicies comma 3 del D.Lgs.179/2012, convertito dalla Legge 221/2012, è allegata al presente atto sotto la lettera "**A**";

- nella sua qualità di Amministratore Unico della società

con sede

iscritta al Registro Imprese di Bari con codice fiscale domiciliato per la carica

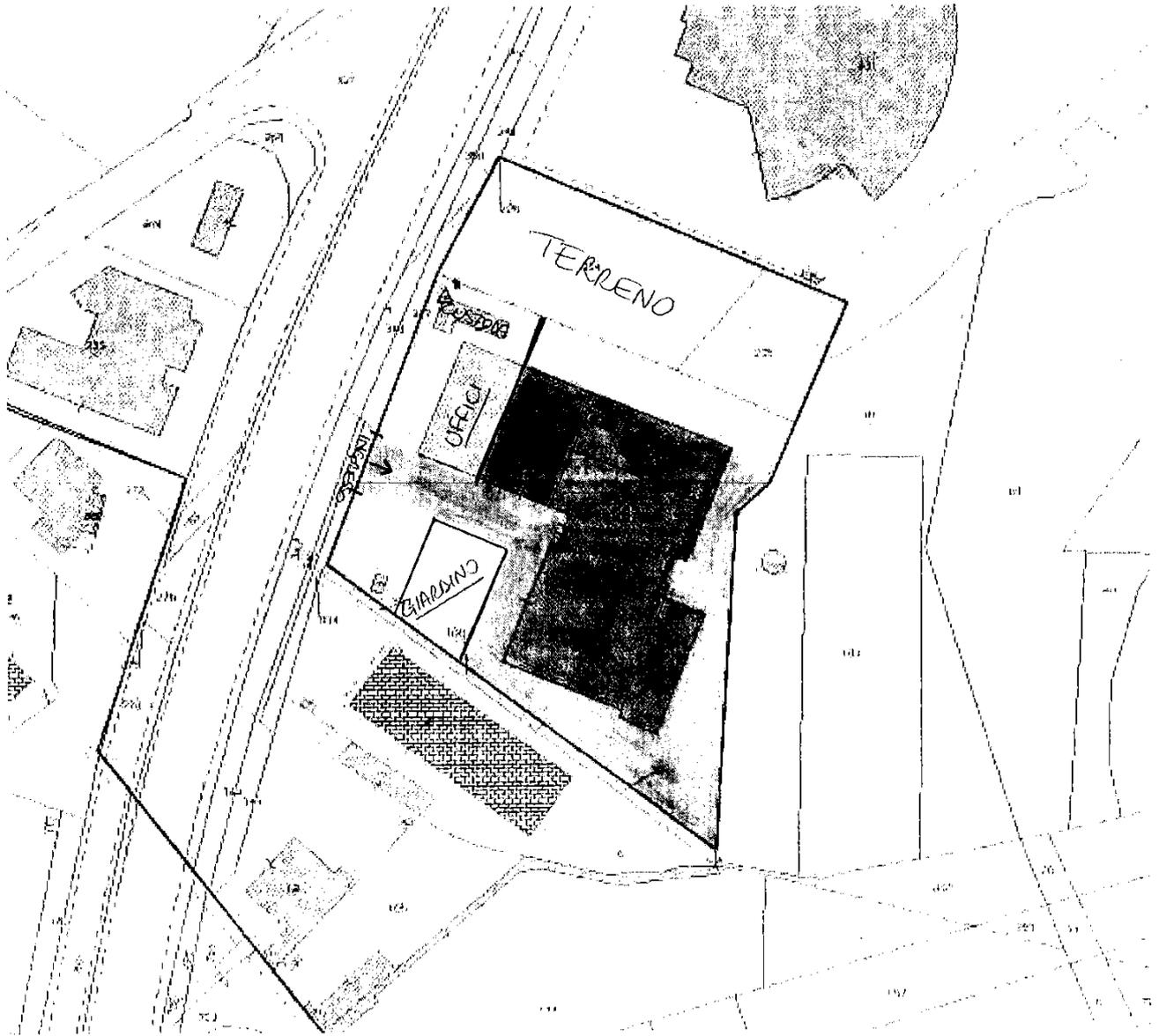
presso la sede sociale,

della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, hanno apposto alla mia presenza le loro firme in calce alla sovraestesa scrittura privata ed ai fogli intermedi ed agli allegati, di cui ne ho dato lettura e che rimane depositata nei miei atti per l'adempimento delle formalità pubblicitarie.

In Bari nel mio studio al Corso Vittorio Emanuele II n. 60, addì tre aprile duemilaventitrè.

Si sottoscrive alle ore undici e quaranta.

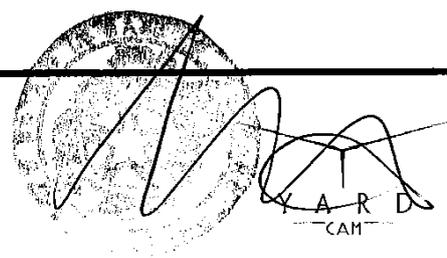
Notar Ernesto Fornaro (col sigillo)



6 - -



10



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E8

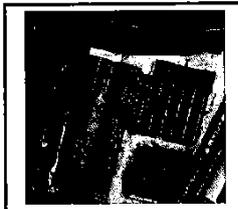
Oggetto dell'attestato

- 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 : Puglia
Comune : Bari (BA)
Cod.Istat: 72006
Indirizzo : Via F. Zippitelli, 10
CAP 70132
Piano : T - Interno :
Coord. GIS : Lat : 41.113457 ; Long : 16.821007

Zona climatica : C
Anno di costruzione : 1982
Superficie utile riscaldata (m²) : 2164.32
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 11071.63
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	Bari - A662	Sezione	Foglio	23	Particella	227
Subalterni	da 1 a 1	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.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p> <p>+ Più efficiente</p> <p>- Meno efficiente</p>	<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>EP gl,nren 198.50 kWh/m² anno</p>	<p>Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
INVERNO	ESTATE									

Comune (Stecchi) *Per M.* *Mario C...*

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	8400.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 198.50 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	41647.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 1.82 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 39.97 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 dall'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 (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Intervento su infissi	NO	9.0	G (186.30)	G 0.00 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	11071.63	m ³
S - Superficie disperdente	6976.72	m ²
Rapporto S/V		0.63
EPH,nd	139.93	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.045	-
YIE	0.77	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	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	190.94
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1982		energia elettrica	2.00	0.00	1.82	7.57
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Alessandro Spagnuolo
Indirizzo	Via Olbia, 28 - 70026 - MODUGNO (BA)
E-mail	spagnuoloalessandro.sa@gmail.com
Telefono	3339615209
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n. 11614
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">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 ne' coniuge, ne' 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

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 27/03/2023
--	----	-----------------

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
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 29/03/2023

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 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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

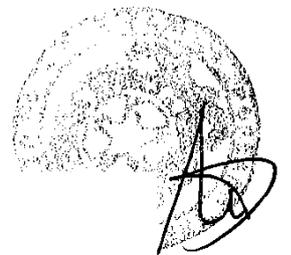
La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

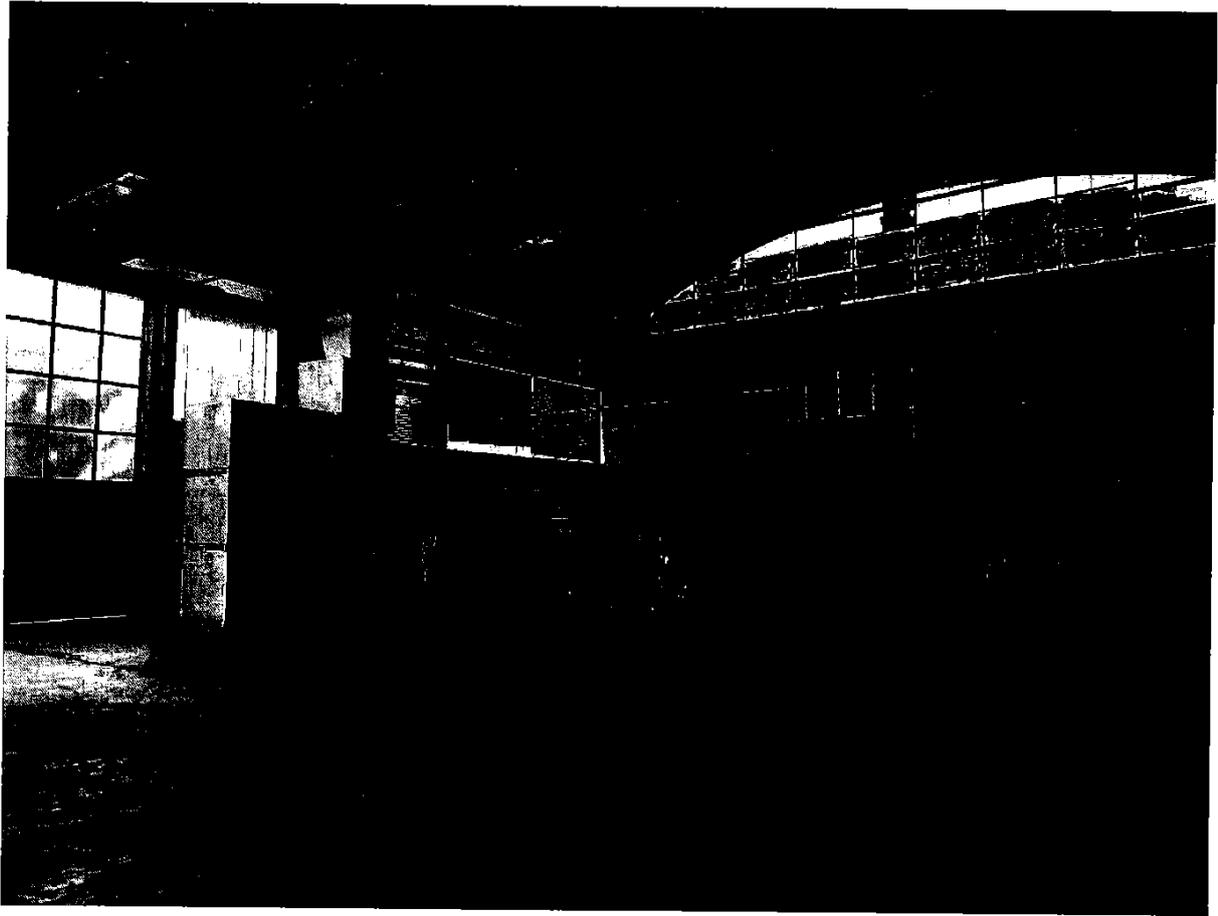
ALLEGATO D

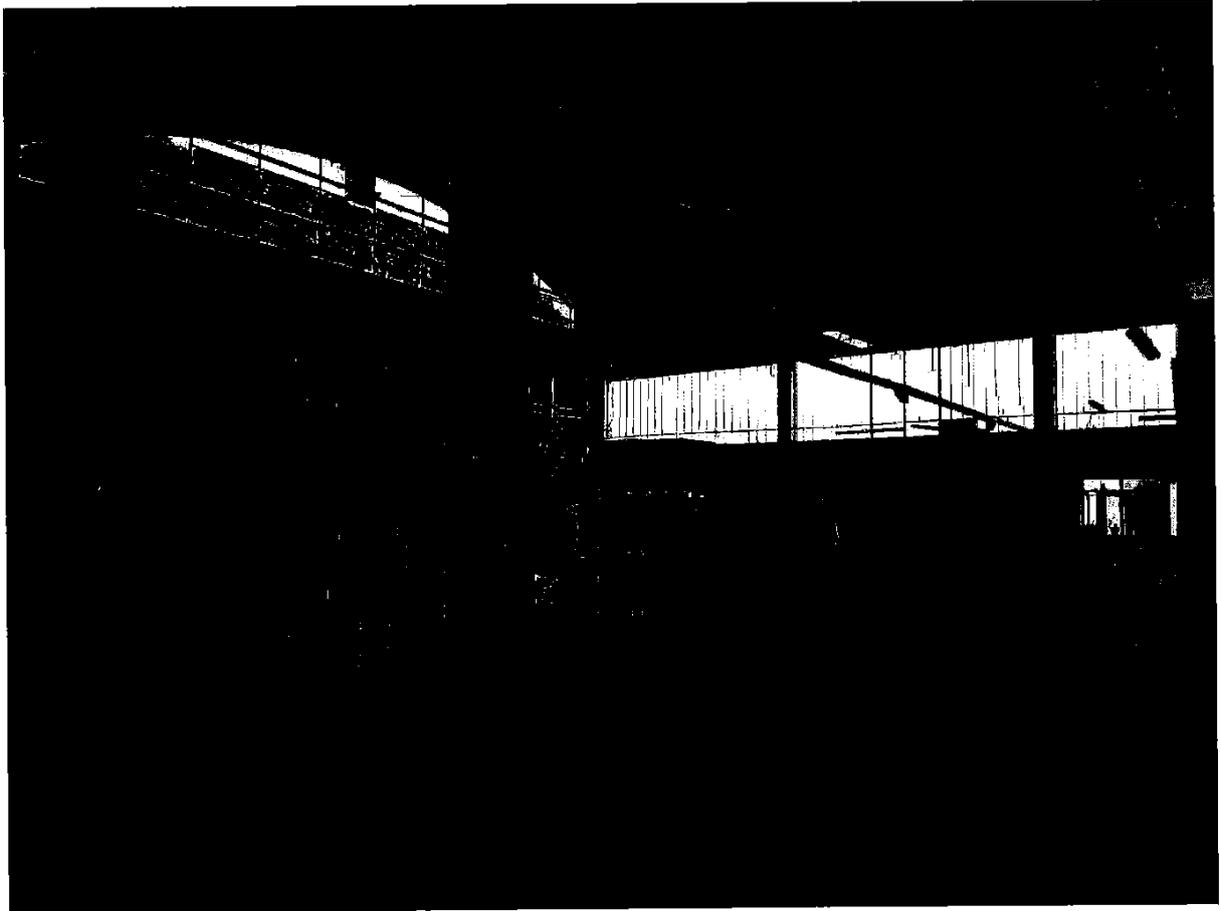
ALLEGATO D AL
N. 37905 DI RACCOLTA



62





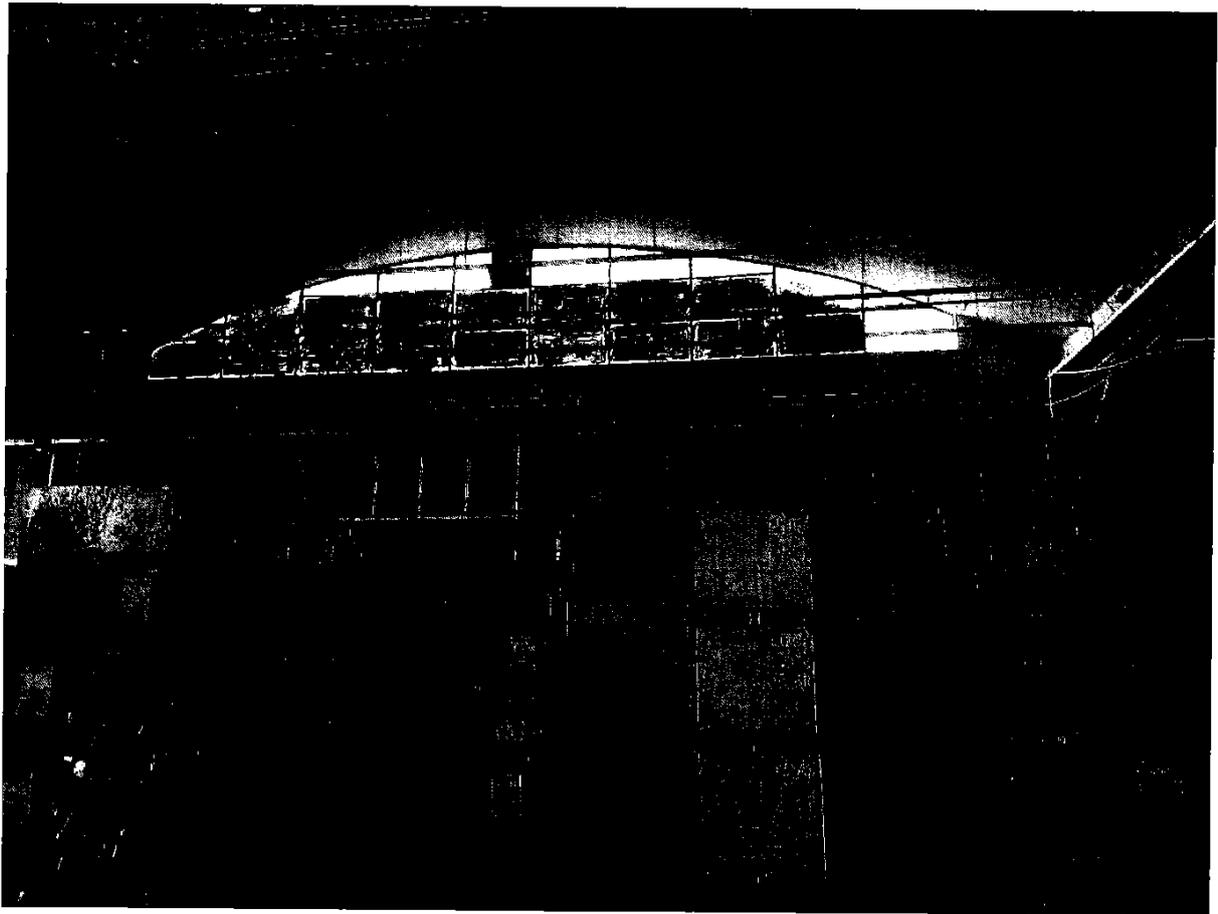


h

,

,



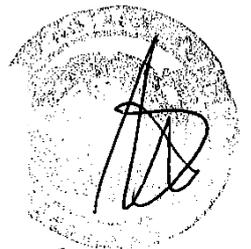


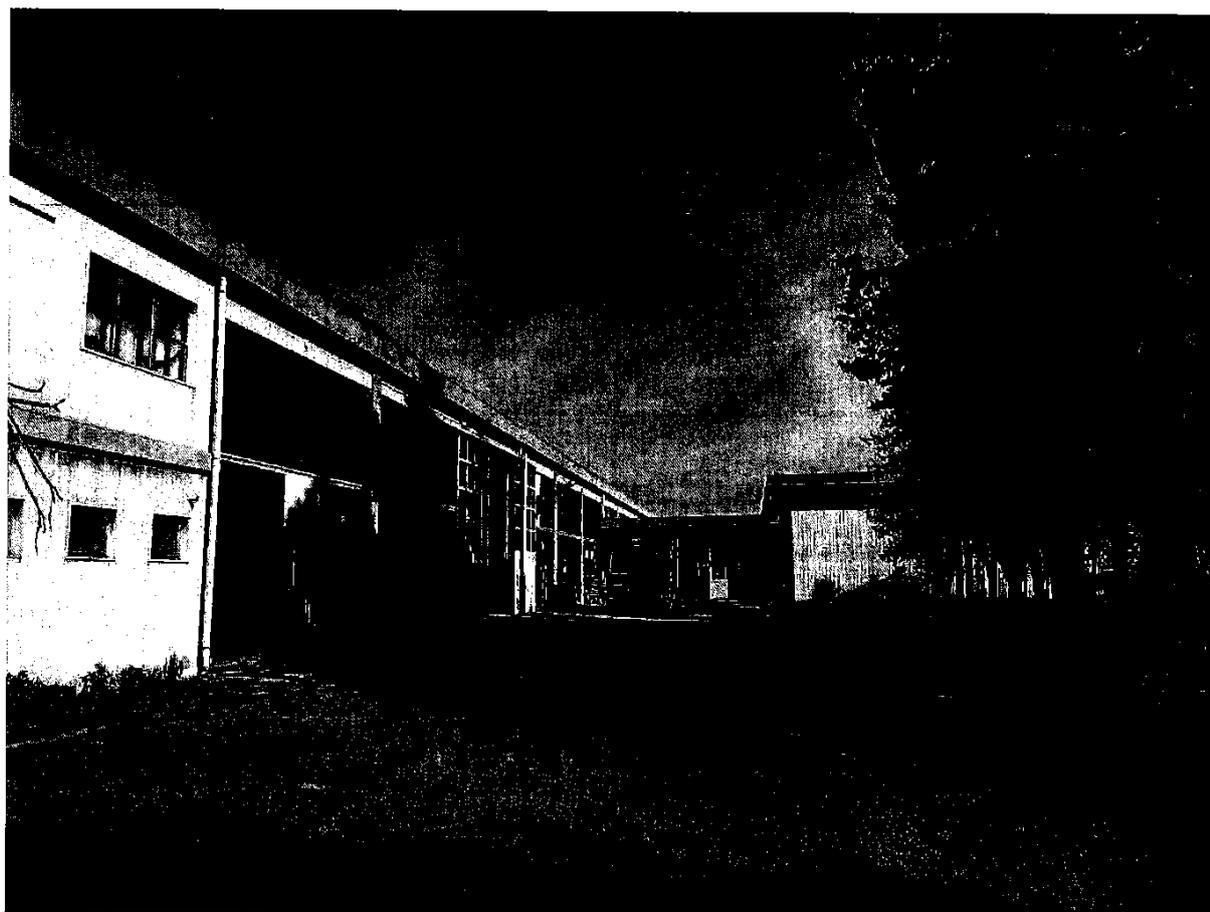


Q

permanently

1000

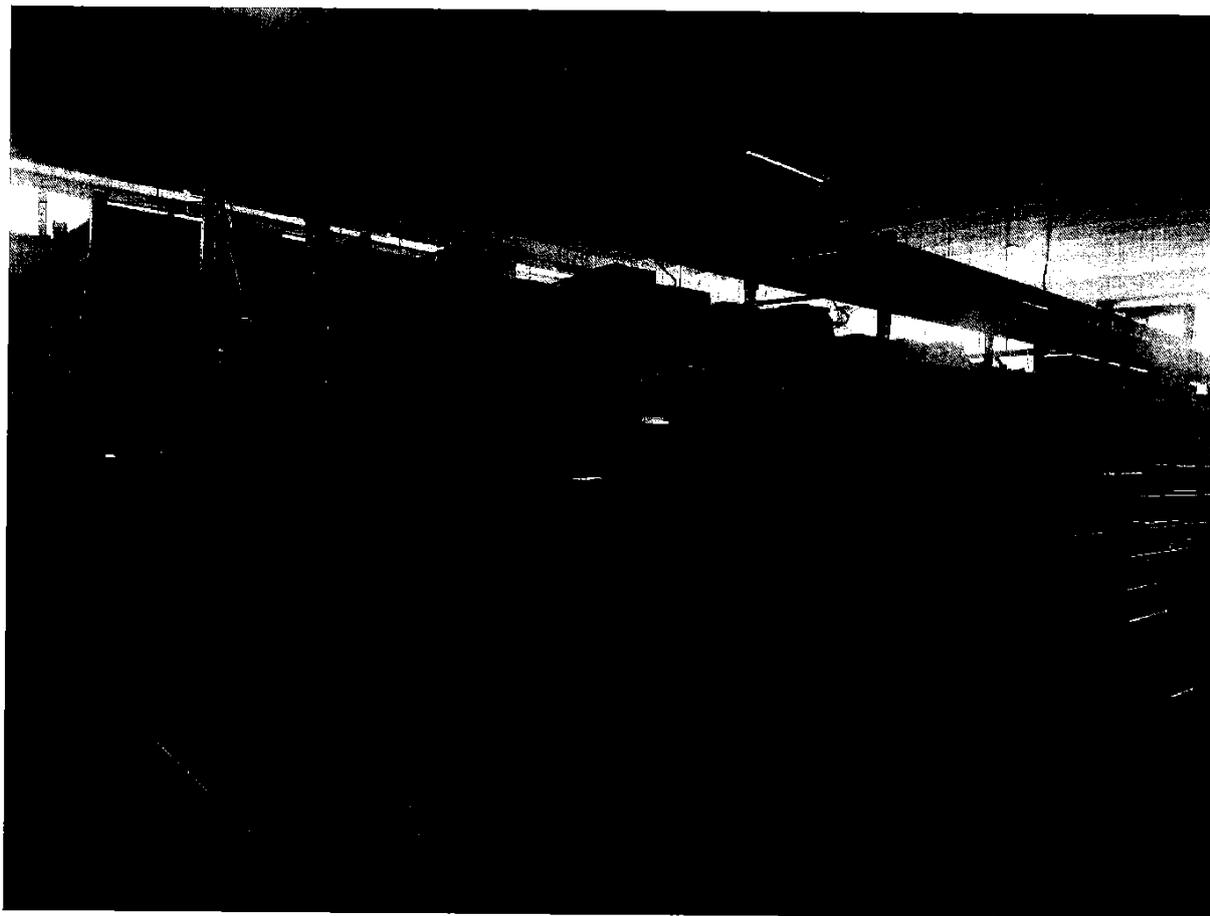


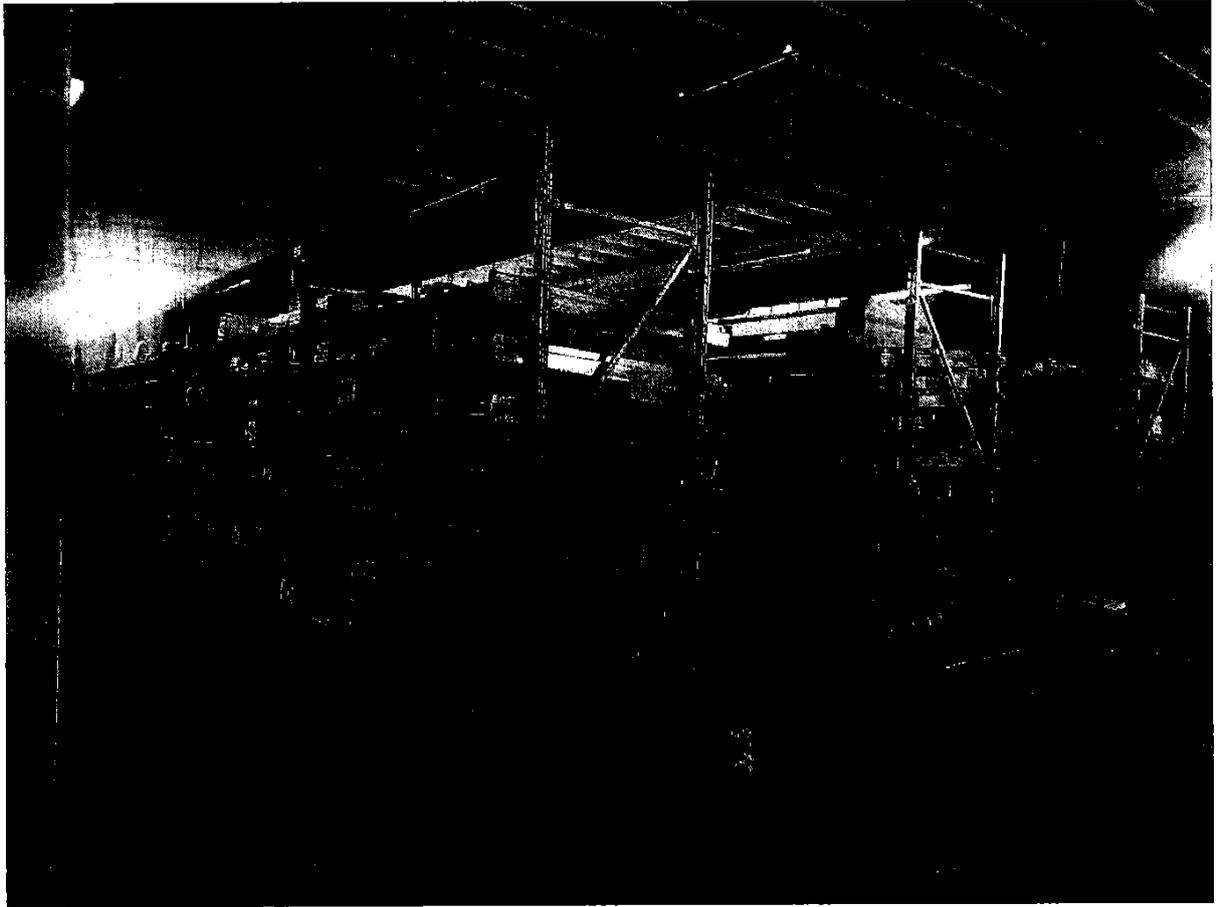




6







d

