

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE**

**CON ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL' IVA**

In Darfo Boario Terme, tra:

- la signora Pezzotti Paola, nata a Darfo Boario Terme (Bs) il 23/07/1965, residente a Darfo Boario Terme (Bs) in Via De Gasperi n. 2/E, codice fiscale PZZ PLA 65L63 D251Q, qui agente in qualità di rappresentante legale della Società "PEZZOTTI S.R.L." con sede in Darfo Boario Terme (Bs), Via Nazionale n. 11, codice fiscale 01801170174, di seguito denominato parte locatrice o locatore

E

- il signor Basioli Mauro Guido, nato a Breno (BS) il 24/03/1961, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 83, codice fiscale BSLMGD61C24B149G, qui agente in qualità di rappresentante legale della società "VALLE CAMONICA SERVIZI S.R.L." con sede in Darfo Boario Terme (Bs), Via Mario Rigamonti n. 65, codice fiscale 02245000985, di seguito denominato parte conduttrice o conduttore;

**PREMESSO CHE**

- la società "PEZZOTTI S.R.L." è proprietaria dell'immobile sito in Darfo Boario Terme, Via Quarteroni n. 79 adibito a deposito;

- tale immobile è provvisto di certificato di agibilità, risulta a norma l'impianto elettrico e idraulico ed è provvisto di attestato di certificazione energetica allegato al presente contratto;

- per il medesimo immobile, è volontà delle parti stipulare un contratto di locazione;

- tale immobile sarà utilizzato dalla conduttrice come mero deposito di

materiale concernente l'attività della stessa;

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Darfo Boario Terme (Bs), Via Quarteroni n. 79. L'immobile è censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme, Sezione DAR, al foglio 7, particella 7979, subalterno 2 — Via Quarteroni, n. 79, piano S1-T, categoria C/2 - Classe 5 - Rendita Euro 2.417,95.

Il fabbricato è di complessivi mq 720 circa, con relativa area pertinenziale della superficie scoperta di circa mq. 1780.

Il locatore concede in locazione l'immobile, composto da un capannone e dalle relative pertinenze, per esclusivo uso di deposito merci e macchinari.

La locazione sarà regolata dalle seguenti condizioni:

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. Il locale sarà adibito a deposito merci e macchinari di proprietà o in possesso del conduttore. La destinazione così stabilita non può essere modificata.
3. Il contratto avrà durata di 6 (sei) mesi dal 24/03/2024 al 23/09/2024.
4. Il canone viene pattuito nella misura di Euro 3.000,00 (tremila/00) mensili più IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 3.000,00 (tremila/00) più IVA a seguito di emissione di regolare fattura.
5. Il locatore si impegna a lasciare liberi i locali oggetto della locazione al momento della consegna al conduttore.
6. L'esecuzione di eventuali opere relative alla realizzazione di opere

tecnologiche (acqua, energia elettrica, fognatura, etc.) che si rendessero necessarie all'esercizio dell'attività del conduttore devono essere preventivamente concordate ed autorizzate dal locatore.

7. Sono a carico del conduttore i costi per l'erogazione di servizi di rete riguardanti l'energia elettrica e tutti gli oneri accessori a queste.

8. A norma dell'art. 1609 c.c., le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del conduttore; si intendono tali quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso.

In caso di riparazioni urgenti, che siano a carico del locatore, il conduttore deve darne avviso al locatore e solo in caso di rifiuto dello stesso può eseguirle a sue spese, salvo rimborso delle stesse.

9. Il conduttore si impegna fin d'ora alla riconsegna dell'immobile nello stato in cui si trova, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

10. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del locatore. Si dà atto che il presente contratto è soggetto al regime dell'iva per opzione del locatore ai sensi dell'art. 10 nr. 8-ter del D.P.R. n. 633/72

11. Per tutto quanto non contemplato nel presente contratto le parti si rimettono alle disposizioni di legge e agli usi locali in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Allegato: attestato di certificazione energetica.

Darfo Boario Terme, 02 aprile 2024

La parte locatrice

La parte conduttrice





Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di avere espressamente dato lettura, approvato e negoziato

separatamente gli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 e 11 del presente contratto.

Darfo Boario Terme, 02 aprile 2024.

La parte locatrice

*Paola Pauter*

La parte conduttrice

*[Signature]*



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.2

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 5

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: APE volontario

**Dati identificativi**



Regione : Lombardia  
Comune : DARFO BOARIO TERME  
Indirizzo : Via Quarteroni 79  
Piano : T  
Interno :  
Coordinate GIS :

Zona climatica : E  
Anno di costruzione : 1961-1976  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 110.82  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 0.00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 410.28  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 0.00

Comune catastale	DARFO BOARIO TERME				Sezione	Foglio	7	Particella	7979
Subalterni	da	2	a	2	da	a	da	a	da
Altri subalterni									

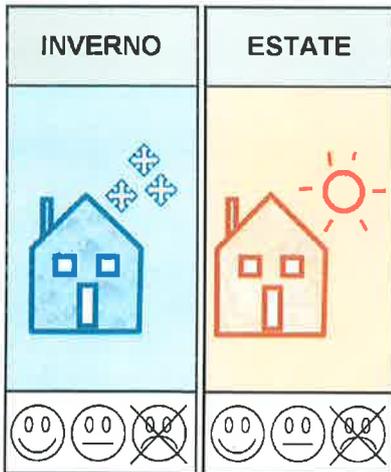
**Servizi energetici presenti**

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

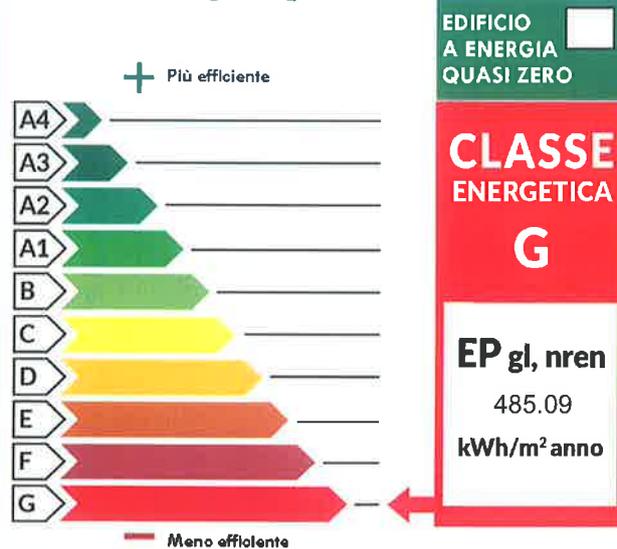
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**



**Prestazione energetica globale**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



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**

	<b>FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE</b>	<b>Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)</b>	<b>Indici di prestazione energetica globali ed emissioni</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1925,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 485.09
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	4791,02 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 8.16
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 93.39
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

<b>Codice</b>	<b>TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO</b>	<b>Comporta una Ristrutturazione importante</b>	<b>Tempo di ritorno dell'investimento anni</b>	<b>Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP<sub>gl,nren</sub> kWh/m<sup>2</sup> anno)</b>	<b>CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati</b>
<b>R<sub>EN1</sub></b>	Pezzotti_Quarteroni_intervento_migliorativo	NO	3.00	G ( 378.16 )	<b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>
<b>R<sub>EN2</sub></b>					
<b>R<sub>EN3</sub></b>					
<b>R<sub>EN4</sub></b>					
<b>R<sub>EN5</sub></b>					
<b>R<sub>EN6</sub></b>					

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V – Volume riscaldato	410,28	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	352,91	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,86	
EP <sub>H,nd</sub>	279,61	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,1300	-
Y <sub>IE</sub>	0,76	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	Generatore a combustione	1999		Gas naturale	23.00	0.62	η <sub>H</sub>	0.68	450.68
							η <sub>C</sub>		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	1999		Gas naturale	12.00	0.70	η <sub>w</sub>	0.00	3.39
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					0.35			7.48	31.02
Trasporto di persone o cose									



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706500018924 VALIDO FINO AL: 29/04/2034



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 25/04/2024

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Giuliano Gualeni	
Indirizzo	Via Manifattura 4, Darfo Boario Terme (BS)	
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

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

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 29/04/2024

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

**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

**PRIMA PAGINA**

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPg,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
<b>REN1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>REN2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>REN3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>REN4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>REN5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>REN6</b>	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.

