



CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Atto da conservarsi nella raccolta del notaio **Luigi Russo**, designato d'accordo tra i contraenti per l'autenticazione delle sottoscrizioni.

21 marzo 2019

Tra le società:

- [REDACTED] in concordato preventivo, [REDACTED] numero iscrizione al Registro delle Imprese di Perugia e Codice Fiscale e partita IVA [REDACTED] ed iscritta al n. [REDACTED], con capitale sociale di euro 78.000,00 (settantottomila virgola zero zero) interamente versato, in persona del legale rappresentante e Amministratore Unico [REDACTED], e con l'intervento del liquidatore giudiziale Dott. ROBERTO DOMINICI, [REDACTED] tale nominato con il decreto di omologazione emesso dal Tribunale di Perugia in data 30 gennaio 2017, depositato il 31 gennaio 2017, C.P. 22/2015, autorizzato alla stipula del presente contratto in forza di provvedimento del Tribunale di Perugia - Ufficio Fallimentare - in data 21 febbraio 2019 N.R.G. 22/2015, che in copia autentica certificata si allega al presente atto sotto la lettera "A", avendo il comitato dei creditori concesso all'unanimità parere favorevole, nel corso di quest'atto chiamata "affittante";

Registrato a Perugia
in data 27/03/2019
al numero 6907
serie 1T

- [REDACTED] iscritta nel registro delle imprese di Perugia e codice fiscale e partita IVA [REDACTED] n. [REDACTED] con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, rappresentata dall'amministratore unico e rappresentante legale [REDACTED] domiciliata per la carica presso la sede sociale, in virtù dei poteri a lei spettanti per statuto sociale, nel corso di quest'atto chiamata "conduttrice" o "affittuaria";
si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO

- che la società [REDACTED] è proprietaria dell'azienda corrente nei locali di sua proprietà posti in Comune di Perugia, alla via Bruno Colli, 13, frazione Ponte S. Giovanni, avente per oggetto l'attività di commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli attraverso forniture eseguite in favore della Grande Distribuzione Organizzativa e dell'attività di commercio al dettaglio nei limiti dell'autorizzazione amministrativa conseguita;

- che detta azienda esercitata nell'immobile di proprietà della società è costituito dal complesso dei beni mobili, macchinari, arredi, attrezzature ed impianti organizzati per l'esercizio dell'attività stessa, il tutto come descritto nell'elenco qui allegato "B", nonché dall'utilizzo dell'immobile rappresentato nella planimetria qui allegato "C";

- che la società [REDACTED] come rappresentata, risulta essere in concordato preventivo e con l'obiettivo di ricollocare sul mercato l'azienda in oggetto, ed al fine di conservare i valori aziendali, di mantenere il complesso funzionante, anche a tutela delle ragioni dei creditori e così per garantire la continuità e la valorizzazione dell'azienda, si è determinata a concedere in affitto la predetta azienda alla società [REDACTED] che è disposta ad accettarlo; in particolare già conoscendo lo stato della suddetta azienda essendone stata affittuaria fino al 31 dicembre 2018 in virtù di contratto autentificato nelle firme dal notaio Filippo Brufani di Perugia in data 18 giugno 2015, repertorio n. 25857 registrato a Perugia il 2 luglio 2015, al n. [REDACTED], successivamente modificato con altro atto autentificato nelle firme dallo stesso notaio in data 31 luglio 2015, repertorio n. 25953, registrato a Perugia il 18 agosto 2015, al n. 16667.

Tutto ciò premesso, tra le parti come rappresentate e sottoscritte, si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1

OGGETTO. La società [REDACTED] come rappresentata, concede in affitto alla società [REDACTED] [REDACTED] che, come rappresentata, accetta l'azienda corrente in Comune di Perugia, alla via Bruno Colli, 13, frazione Ponte S. Giovanni, avente per oggetto l'attività di commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli attraverso forniture eseguite in favore della Grande Distribuzione Organizzativa e dell'attività di commercio al dettaglio nei limiti dell'autorizzazione amministrativa conseguita, contraddistinta con il codice attività [REDACTED] come si evince dal certificato del Registro Imprese.

L'azienda si compone dei seguenti elementi:

a) avviamento;

b) utilizzo del fabbricato nel quale viene svolta l'attività dell'azienda di proprietà della concedente posto in Comune di Perugia, alla via Bruno Colli, 13, frazione Ponte S. Giovanni; e precisamente il bene strumentale e destinato all'impresa, l'immobile costituito da magazzino per la conservazione ed il commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli, ufficio, due WC con anti WC al piano terra; archivio al primo piano; come risulta dalla planimetria che firmata dalle parti per approvazione è allegata al presente atto sotto la lettera "C"; posto in comune di Perugia, alla via Bruno Colli, 13, frazione Ponte S. Giovanni, distinto al catasto urbano al foglio 290 con la particella 2071 sub 2, P.T. - 1, zona censuaria 2, categoria D/8 rendita catastale euro 12.106,00;

- dei due impianti fotovoltaici realizzati sulla copertura dello stesso immobile distinti al catasto urbano del comune di Perugia al foglio 290 con la particella 2071 sub 4, P. 2, categoria D/1, RC. Euro 4.136,40, i quali continueranno a

produrre i flussi e a maturare contributi G.S.E. ad esclusivo favore della concedente;

c) beni mobili, stigliature, arredi, attrezzature e quant'altro insistente su quanto qui connesso in godimento che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare e risultante dall'elenco che predisposto dalle parti e dalle medesime approvato è qui allegato "B";

d) le seguenti autorizzazioni necessarie ad operare:

- autorizzazione sanitaria n. F-76/IAN;
- autorizzazione amministrativa prot. n. 2007.0016312 del 26 gennaio 2007.

Le parti, come rappresentate, convengono in deroga al combinato disposto degli artt. 2561 e 2562 C.C. che l'affittuaria potrà esercitare l'azienda anche sotto ditta diversa da quella che attualmente la contraddistingue.

ARTICOLO 2

DELIMITAZIONE DELL'OGGETTO. Le parti, come rappresentate, dichiarano e riconoscono reciprocamente che nell'azienda concessa in affitto si intendono compresi tutti gli elementi sopra menzionati che concorrono a formare il patrimonio aziendale, con esclusione delle merci, dei debiti e dei crediti e del personale dipendente. Si precisa in proposito che la concedente non ha in forza personale dipendente essendo stato trasferito a titolo definitivo in capo all'affittuaria in virtù di accordo sindacale collettivo in data 18 giugno 2015.

ARTICOLO 3

GARANZIA. La parte locatrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità, nonché il pacifico godimento dei beni mobili ed immobili oggetto del presente atto liberi ed esenti da pesi, vincoli, privilegi, sequestri, pignoramenti e passività in genere e si impegna fin da ora a manlevare la parte affittuaria da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori al presente affitto.

ARTICOLO 4

DURATA. L'affitto ha decorrenza dal 1° marzo 2019 fino al 31 dicembre 2020 e a partire da detto giorno (1° marzo 2019) si produrranno tutti gli effetti giuridici del presente contratto e l'affittuaria sarà immessa nel godimento dell'azienda.

E' escluso il rinnovo tacito del presente contratto.

Viene riconosciuta alle parti la facoltà di recedere dal presente contratto con preavviso di almeno tre mesi, da comunicare all'altra parte a mezzo pec o raccomandata A.R..

ARTICOLO 5

CANONE DI LOCAZIONE. Il canone di affitto è stabilito in euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) mensili oltre I.V.A. come per legge, mediante rate trimestrali posticipate dell'importo di euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) cadauna, da versarsi entro e non oltre i primi cinque giorni del mese successivo a quello di scadenza del trimestre di

riferimento.

ARTICOLO 6

PAGAMENTO DEL CANONE E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA. La parte affittuaria, come rappresentata, non potrà sospendere o ritardare il pagamento del canone in forza di pretese od eccezioni a qualunque titolo. Il presente contratto si intenderà risolto di diritto ex art. 1456 c.c., in caso di mancato puntuale pagamento nel corso di dodici mesi di due rate anche non consecutive da comunicarsi tramite pec o lettera A.R..

ARTICOLO 7

CONSENSO ALLA VOLTURA. La parte locatrice, come rappresentata, presta ogni più ampio consenso per la volturazione a favore dell'affittuaria e per tutta la durata dell'affitto di qualsiasi autorizzazione intestata alla locatrice necessarie per l'esercizio dell'azienda. D'altra parte l'affittuaria, come rappresentata, ora per allora, fin d'ora consente a che al termine del presente contratto per qualunque causa avvenga, quelle autorizzazioni vengano reintestate alla concedente o chi per essa, con esonero della competente autorità da responsabilità al riguardo.

Al riguardo le parti, come rappresentate, convengono che l'affittuaria subentrerà soltanto ed esclusivamente nei contratti in corso, indicati nell'elenco che si allega al presente contratto sotto la lettera "D" assumendone tutti i relativi obblighi.

ARTICOLO 8

OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIA. La parte affittuaria, si obbliga ad esercitare l'azienda senza modificarne in alcun modo la destinazione, a conservare l'efficienza dell'organizzazione, ad usare i beni dedotti in contratto con la diligenza del buon padre di famiglia ed a condurre l'esercizio dell'attività nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti, assumendosi ogni responsabilità per eventuali inadempimenti e violazioni.

Eventuali mutamenti dovranno essere preventivamente autorizzati, ma in tal caso la parte locatrice avrà facoltà di richiedere ad affitto cessato, che le cose siano rimesse come in origine senza dover alcun indennizzo o compenso.

ARTICOLO 9

PATUZIONI RELATIVE AL MOMENTO DELLA CESSAZIONE DEL RAPPORTO. La parte affittuaria si impegna inoltre a restituire alla scadenza dell'affitto i beni ricevuti nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averli ricevuti dalla locatrice e con le normali dotazioni salvo il deterioramento d'uso. Al termine del rapporto, per qualsiasi causa esso avvenga, l'azienda sarà restituita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza rapporti di lavoro subordinato, libero e senza pesi per la locatrice.

La restituzione dell'azienda dovrà avvenire immediatamente al momento della cessazione del rapporto per qualsiasi causa es-

sa avvenga.

Le parti convengono e pattuiscono espressamente e reciprocamente che in nessun caso, al termine del rapporto, alcuna di esse possa pretendere chiede e/o pretendere alcuna somma ad alcun titolo per eventuali variazioni intervenute nel valore dell'avviamento.

ARTICOLO 10

ISPEZIONI E CONTROLLI. La parte locatrice, come rappresentata, avrà il diritto di effettuare ispezioni e controlli sulla gestione dell'attività, nonché sullo stato di manutenzione dei beni mobili, mobili registrati ed immobili con cadenza semestrale, anche a mezzo di tecnici incaricati.

ARTICOLO 11

DIVIETO DI SUBAFFITTO E DI MODIFICAZIONI. E' fatto esplicito divieto alla parte affittuaria di subaffittare l'azienda in oggetto, nonché di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei beni affittati (ed in particolare degli immobili) senza il consenso scritto della parte locatrice. In ogni caso, al termine dell'affitto, la locatrice avrà diritto di pretendere la messa in pristino, a cura e spese della parte affittuaria, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennità. La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o le nuove opere abbiano avuto luogo senza la suddetta autorizzazione.

ARTICOLO 12

MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE. Le parti convengono che le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relative ai beni oggetto del presente contratto resteranno a carico della parte affittuaria, mentre quelle straordinarie faranno carico alla parte locatrice. Le parti, come rappresentate, di comune accordo convengono che le quote di ammortamento dovranno essere dedotte dall'affittuario ai sensi dell'art. 102, comma 8, del TUIR.

Le parti, come rappresentate, si danno reciprocamente atto che la parte affittuaria risponderà sempre e comunque di tutti quei deterioramenti gravi di carattere permanente, non giustificati da un uso normale e corretto dei beni aziendali (mobili, mobili registrati ed immobili) dedotti in contratto e tali da incidere sul valore dei beni medesimi, menolandoli in modo sensibile.

Fanno carico alla parte affittuaria le imposte, le tasse principali, complementari e suppletive e gli oneri di qualsiasi specie inerenti il contratto in oggetto, nonché la gestione dell'azienda per tutta la durata dell'affitto.

ARTICOLO 13

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA. Le parti convengono che il presente contratto, oltre quanto stabilito nei singoli articoli dello stesso, si intenderà risolto di diritto ex art. 1456 c.c.:

- nel caso in cui formalmente o anche soltanto di fatto si verifici il subaffitto o la cessione anche parziale del contratto senza l'autorizzazione scritta della locatrice;
- nei casi di conferimento, di cessione anche parziale delle quote dell'affittuaria e/o in caso di qualsiasi modifica della compagine sociale o dell'organo amministrativo dell'affittuaria con esclusione di terzi, salvo il caso di gradimento espresso della concedente;
- qualora l'affittuaria modifichi la destinazione o non conservi il decoro dell'azienda.

Il presente contratto si intenderà comunque risolto di diritto ex art. 1456 c.c. in caso di inadempienza da parte della affittuaria di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto.

ARTICOLO 14

VENDITA DELL'AZIENDA E DIRITTO DI PRELAZIONE. La parte affittuaria come rappresentata visto che la concedente risulta essere in concordato preventivo autorizza fin da ora la stessa, in costanza del contratto di affitto, di esperire comunque tentativi di vendita della proprietà dell'azienda ovvero di tutti o parte dei beni che la compongono (mobili, immobili, inclusi gli impianti fotovoltaici posti sulla copertura del fabbricato).

Pertanto in caso di vendita dell'azienda, di beni mobili e/o immobili, la locatrice concede all'affittuaria il diritto di prelazione. La locatrice dovrà inviare all'affittuaria la comunicazione contenente le condizioni di vendita e quest'ultima dovrà esercitare il diritto di prelazione per iscritto entro 60 giorni dal ricevimento di detta comunicazione. Decorsi 60 giorni dalla comunicazione, senza che sia stata esercitata la prelazione stessa, la locatrice potrà trasferire liberamente l'azienda, beni mobili e/o immobili.

ARTICOLO 15

ASSICURAZIONI. L'affittuaria come rappresentata, si obbliga a stipulare adeguate polizze di assicurazione a copertura dei rischi di furto, incendio, danni e responsabilità civile, con adeguati massimali, con obbligo di darne prova alla concedente su richiesta della stessa.

ARTICOLO 16

DIVIETO DI CONCORRENZA. Ai sensi dell'art. 2557 C.C. è fatto divieto alla concedente per tutta la durata del contratto di affitto, di iniziare una nuova impresa diretta all'esecuzione di forniture prodotti ortofrutticoli in favore della Grande Distribuzione Organizzativa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda oggetto del presente contratto.

ARTICOLO 17

CERTIFICAZIONE ENERGETICA. Le parti come rappresentate si dichiarano informate delle prescrizioni previste dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni,

in materia di dotazione della certificazione energetica con riferimento all'immobile oggetto del presente contratto di affitto, il cui attestato di prestazione energetica rilasciato in data 7 febbraio 2019 si allega al presente atto sotto la lettera "E".

La parte concedente dichiara che dalla data del rilascio del certificato energetico ad oggi non sono intervenute modifiche energetiche.

ARTICOLO 18

FORO COMPETENTE. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti, il foro competente sarà quello di Perugia, ferma la conciliazione obbligatoria.

ARTICOLO 19

PREVISIONE. Per quanto non espressamente previsto e derogato dal presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alla norme di legge che regolano la materia.

ARTICOLO 20

TRATTAMENTO FISCALE. Solo ed esclusivamente ai fini fiscali ed in particolare ai sensi dell'art. 35 n. 10 quater del D.L. 223/2006, convertito in legge 248/2006, la locatrice, come rappresentata, dichiara che il valore dell'immobile rispetto al resto dei beni aziendali è prevalente.

Il contratto è soggetto ad Iva, imposizione per la quale concedente manifesta in questa sede espressamente l'opzione consentita dall'articolo 10, primo comma n. 8 D.P.R. 633/72; al riguardo, le parti precisano che il fabbricato nel quale è esercitata l'attività oggetto di affitto ha natura strumentale. Il contratto sconterà quindi l'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento) dell'ammontare del canone.

ARTICOLO 21

SPESE. Le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, alla sua registrazione ed alle sue eventuali proroghe, saranno a carico della parte affittuaria.

ARTICOLO 22

AUTORIZZAZIONE ESPRESSA. Le parti, come rappresentate, autorizzano il notaio che autenticherà le firme al rilascio di copie autentiche dello stesso che si intenderà perfezionato con la firma di tutti i contraenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Firmato: [REDACTED]

Repertorio n. 2032

Raccolta n. 1552

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto **dr. LUIGI RUSSO**, notaio in Perugia, con studio [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Perugia,

ATTESTO

che hanno apposto in mia presenza le suestese firme in calce ed a margine dell'atto che precede, nonchè su quanto allegato, previa indagine della loro volontà da me eseguita e pre-

via lettura dell'atto da me notaio datane, unitamente a quanto allegato:

- [REDACTED] quale rappresentante legale e Amministratore Unico della società [REDACTED] in concordato preventivo, con sede in [REDACTED] alla [REDACTED], numero iscrizione al Registro delle Imprese di Perugia e Codice Fiscale e partita IVA [REDACTED];

- [REDACTED], quale liquidatore giudiziale della società [REDACTED] in concordato preventivo, di cui sopra;

- [REDACTED] domiciliata per la carica presso la sede sociale, quale amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] con sede in [REDACTED], iscritta nel registro delle imprese di Perugia e codice fiscale e partita IVA [REDACTED] delle cui identità personali, veste e qualifica io notaio sono certo.

Sottoscritto in [REDACTED] alla via [REDACTED], il giorno ventuno del mese di marzo nell'anno duemiladiciannove, alle ore dieci e minuti trenta.

Firmato: Luigi Russo notaio segue impronta del sigillo

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] N. 22/2015."
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. ROBERTO DOMINICI

TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] N. 22/2015.

GIUDICE DELEGATO: Dott. UMBERTO RANA
COMMISSARI GIUDIZIALI Dott. Piselli Massimiliano
Dott. Vagnetti Fabrizio
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Dominici Roberto


Istanza: autorizzazione proroga affitto azienda in favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Roberto Dominici, nominato Liquidatore Giudiziale nel concordato preventivo in epigrafe

premesso che

- ante concordato [REDACTED] aveva stipulato, in data 18 giugno 2015, e poi modificato il 31 luglio 2015, con atti Notaio Filippo Brufani di Perugia, registrati a Perugia rispettivamente il 2 luglio 2015 e 18 agosto 2015, un contratto di affitto in virtù del quale veniva concesso in locazione, a [REDACTED] [REDACTED] il complesso dei beni organizzati costituenti il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio di prodotti



ortofrutticoli nella sede di Perugia, ivi inclusa l'attività rivolta alla Grande Distribuzione Organizzata;

- il predetto contratto aveva scadenza 31 dicembre 2018 ed era escluso il tacito rinnovo;
- dopo tentativi non andati a buon fine rivolti alla cessione dell'azienda (ormai non più ramo d'azienda), il sottoscritto ha raggiunto un accordo per la stipula di un nuovo contratto di affitto d'azienda, alle medesime condizioni, in favore sempre di [REDACTED]

considerato che

- appare senz'altro conveniente per la procedura mantenere in funzione i beni che la compongono e, al contempo, incassare le somme rivenienti dai canoni di locazione, in attesa della definitiva auspicata cessione;
- l'accordo raggiunto prevede, in sintesi, un canone annuale di € 60.000,00 (sessantamila euro) oltre IVA e durata sino al 31/12/2020;
- per la verifica delle altre condizioni contrattuali si allega bozza del contratto che si andrebbe a stipulare;
- nel programma di liquidazione della procedura approvato è prevista la possibilità di concedere nuovamente in locazione l'azienda;
- **è stato in ogni caso richiesto il relativo parere al Comitato dei Creditori della procedura il quale (tre risposte su tre) ha espresso parere favorevole;**

ciò premesso e considerato, il sottoscritto liquidatore presenta

ISTANZA

alla S.V. III. ma affinché voglia autorizzare lo scrivente a procedere alla stipula del



contratto di affitto d'azienda in favore di [REDACTED]

alle condizioni di cui alla bozza allegata.

Con osservanza

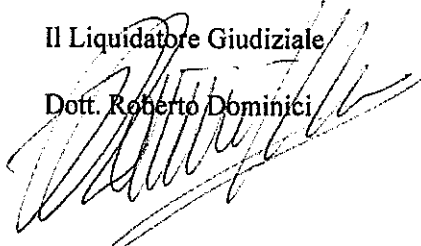
Si allega:

- Bozza atto affitto azienda;
- Programma di Liquidazione approvato;
- Parere favorevole Comitato dei Creditori [REDACTED]
- Parere favorevole Comitato dei Creditori [REDACTED]
- Parere favorevole Comitato dei Creditori [REDACTED]

Perugia, 15 febbraio 2019

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Roberto Dominici



Certificazione di conformità di documento cartaceo

a documento informatico

(art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto dr. Luigi Russo, notaio in Perugia,
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Perugia, che
la presente copia, composta di 3 (tre) fogli, è conforme al-
l'originale informatico sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digi-
tale rilasciata al Dr. [REDACTED] il cui
certificato (numero di serie

[REDACTED] è stato rilasciato, per
l'esercizio delle sue funzioni di Giudice Delegato, da [REDACTED]
[REDACTED] in veste di autorità di certificazione della firma
digitale.

Perugia, 28 febbraio 2019



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Perugia

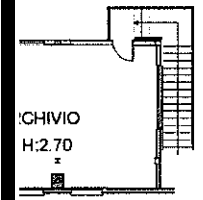
Dichiarazione protocollo n. PG0019058 del 06/02/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Perugia
Via Evangelista Torricelli civ. 17

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 290
Particella: 2071
Subalterno: 2

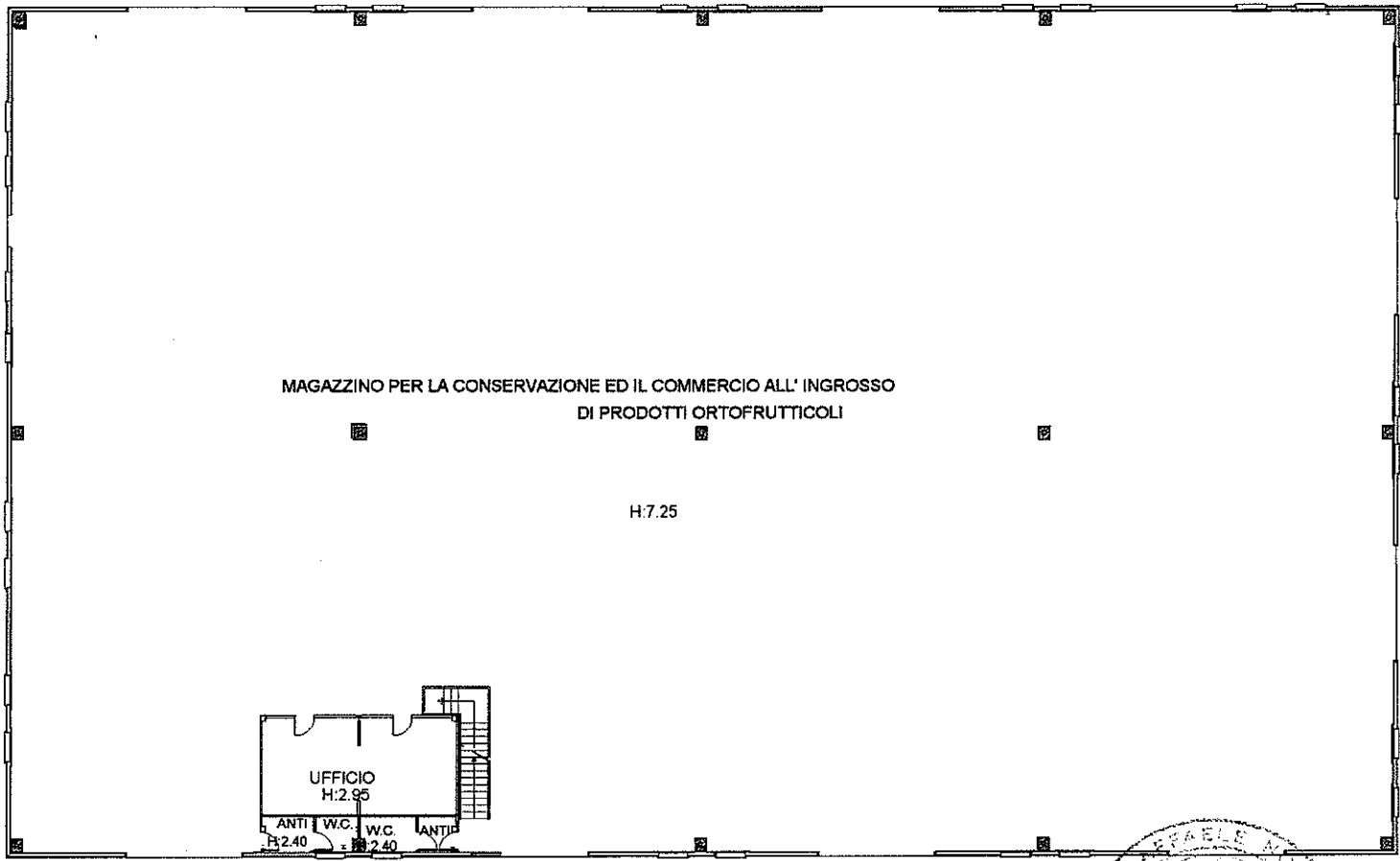
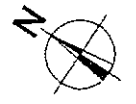
Compilata da:
Peparelli Palmiro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 00768

Scheda # 19 Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti
Data: 06/02/2019 n. T180855 - Richiedente:
Totale schede: 91 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

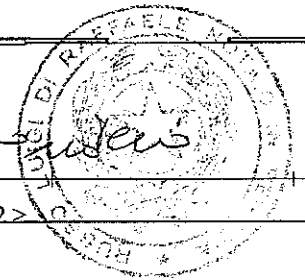


PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Handwritten signature of Palmiro Peparelli





RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale		Nome	MARCO	Cognome	SCIAMANNA
Professione	Libero Professionista				

Ordine di appartenenza

Nome	Ordine degli Ingegneri	Zona	Provincia	Numero	A1012
------	------------------------	------	-----------	--------	-------

Dati del Certificato APE

Codice APE		Validità	31/12/2020
Indirizzo edificio	Via E.Torricelli, 17 - Zona Ind.le Molinaccio - P.S.Giovanni Perugia - Perugia		
Protocollo	24733	Data protocollazione	07/Feb/2019

Data 07/02/2019

Stampa circolare del Notaio in Perugia con la firma manoscritta del Notaio.



Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a	MARCO	SCIAMANNA
nato/a a		il
residente/ con studio/ con sede in		
Via/ Viale/ Piazza		
Tel:		Cell:
E-Mail:		

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica per l' edificio/unità immobiliare

ubicata/o nel comune di	Perugia	()
in Via/ Viale/ Piazza	Via E.Torricelli, 17 - Zona Ind.le Molinaccio - P.S.Giovanni	

TRASMETTE

In allegato alla presente:

<input checked="" type="checkbox"/> copia dell'Attestato di Prestazione Energetica
<input type="checkbox"/> copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo ..PERUGIA.....

Data: 07/02/2019

Firma e Timbro



Handwritten signature of Marco Sciamanna

Handwritten signature of the Notary Public

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziali
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E2 uffici e assimilabili

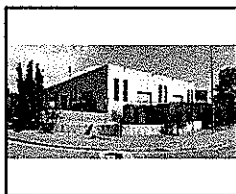
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 1

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

Dati Identificativi



Regione : Umbria
 Comune : Perugia
 Indirizzo : Via E.Torricelli, 17 - Zona Ind.le Mo
 Piano : 0-1
 Interno :
 Coordinate Gis : 43,082 - 12,435

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 2006
 Superficie utile riscaldata : 67,470
 Superficie utile raffrescata : 67,470
 Volume lordo riscaldato : 319,500
 Volume lordo raffrescato : 319,500

Comune Catastale	Sezione	Foglio	Particella	Subaltemi	Altri Subaltemi
Perugia		290	2071	2-2	

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						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO <input type="checkbox"/></p> <p>CLASSE ENERGETICA E</p> <p>EP_{gl,nren} 172,520 kWh/mq anno</p> <p>+ Più efficiente</p> <p>— Meno efficiente</p>	<p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: A1 (64,580)</p> <p>Se esistenti: A1 (0,000)</p>
INVERNO	ESTATE							

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	5969,000 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/mq anno <div style="text-align: center; font-weight: bold;">172,520</div>
<input type="checkbox"/> Gas Naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/mq anno <div style="text-align: center; font-weight: bold;">207,780</div>
<input type="checkbox"/> Gasolio e Olio Combustibile		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio Combustibile		Emissioni di CO ₂ kg/mq anno <div style="text-align: center; font-weight: bold;">40,700</div>
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro		

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

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.

Codice	Tipo di intervento raccomandato	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento o anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/mq anno)

CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati

A4

0,000
kWh/m² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia Esportata 0,000 kWh/anno | Vettore Energetico Altro

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	319,500	m ³
S - Superficie disperdente	265,760	m ²
Rapporto S/V	0,832	
EP H,nd	205,480	kWh/m ² anno
A sol,est / A sup utile	0,111	-
Y IE	0,323	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Efficienza media stagionale	Epre	Epre	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettori energetici utilizzati	Potenza nominale kW
Climatizzazione Invernale	58,850	201,730	147,420	HP elettrica aria-aria	2007		Energia elettrica	16,000
Illuminazione	0,000	2,820	11,700	Altro	2007		Energia elettrica	0,000
Prod. acqua calda sanitaria	13,660	3,230	13,400	Altro	2007		Energia elettrica	1,200

Valida fino al 31/12/2020 Pag.3



Handwritten signature and notes:
 [Signature]
 notes

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

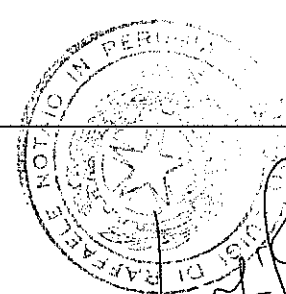
La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

- La parte d'immobile destinata a deposito risulta esclusa dall'applicazione del D.lgvo 192/05 e s.m.i.. Il calcolo viene eseguito solo per la porzione climatizzata destinata ad uffici e servizi, essendo questa scorporabile ai fini della valutazione dell'efficienza energetica (l'art. 3 D.L. 63/2013 ha modificato il D.lgvo 192/2005).

- Al momento, per l'uso discontinuo dell'impianto di climatizzazione e per la presenza di un impianto fotovoltaico, non si individuano interventi di miglioramento dell'efficienza energetica per l'edificio e per l'impianto di climatizzazione che possano garantire tempi di ritorno dell'investimento minori di 10 anni, anche con l'eventuale opportunità di incentivi.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
 Tecnico abilitato
 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	MARCO SCIAMANNA
Indirizzo	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]
Telefono	[REDACTED]
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ingegneri;Perugia;A1012
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, 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	 [Handwritten signature: Marco Sciamanna]

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

/ No

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?

/ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si / 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.

Data Emissione 07/02/2019

Data Scadenza 31/12/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

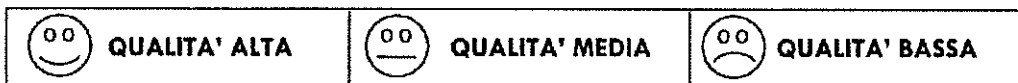
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

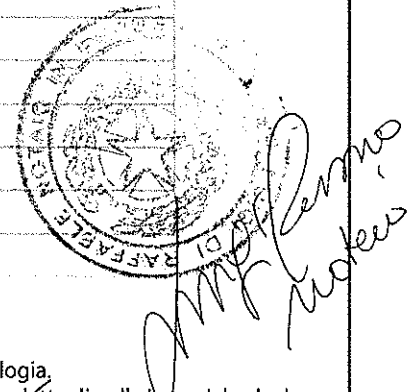
SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	Tipo di Intervento
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.

La presente copia è conforme al suo originale esistente nei miei atti, e munito delle prescritte firme.
Consta di n. 26 pagine. Si rilascia per uso consentito.
Perugia, 2 aprile 2019