

CONTRATTO DI LOCAZIONE

ad uso diverso da quello abitativo

TRA

L'**Associazione Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali** con sede legale in Roma Via Pinciana n. 35, C.F. 80059790586 (la "**Locatrice**"), qui rappresentata dal Direttore generale dott. Carlo Maiorca, nato a Messina il 28/06/1957, C.F. MRCCRL57H28F158S, domiciliato per la carica presso la sede della Locatrice, giusta Procura Speciale del 21/06/2017, Rep. 54678, Racc. 27415, registrata a Roma 5 il 22/06/2017 al n. 8599, Serie 1/T

E

L'**Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Brindisi**, con sede legale in Brindisi, via Carmine n. 44, cap 72100, Codice Fiscale 91052870747 (il "**Conduttore**"), qui rappresentata dal Presidente e legale rappresentante Dott. Giovanni Fabio Aiello, nato a Brindisi il 02/11/1959, Codice Fiscale LLAGNN59S02B180A, (Locatrice e Conduttore sono anche indicate nel presente contratto singolarmente come "**Parte**" e collettivamente "**Parti**").

PREMESSO CHE

A. la Locatrice è proprietaria ed ha la piena disponibilità dell'immobile sito in Brindisi, via S. Angelo n. 75. L'unità immobiliare oggetto del presente contratto è sita al secondo piano, Int. 5, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi (Codice Comune B180), al foglio 54, particella 2465, sub 8, categoria catastale A/10, Rendita catastale euro 5.567,41, oltre a n° 3 posti auto, siti al primo piano seminterrato, identificati con il n° 13, il n° 14 e il n° 15, in autorimessa coperta con accesso da Via Pasquale Romano n. 15, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi (Codice Comune B180), al foglio 54, particella 2465, sub 38, categoria catastale

GA



C/6, Rendita catastale euro 2.246,59 ("l'Unità immobiliare"), di cui si allegano le planimetrie (Allegato "A" e Allegato "B") ;

B. Il Conduttore ha visitato l'Unità immobiliare, prendendo atto dello stato di fatto, manutentivo e di diritto dello stesso, e lo ha trovato in buono stato locativo ed adatto allo svolgimento della propria attività come specificato al successivo art. 3;

C. la Locatrice intende concedere in locazione al Conduttore, e il Conduttore intende prendere in locazione l'Unità immobiliare, ai termini ed alle condizioni di cui al presente contratto (il "Contratto di Locazione").

Tutto ciò premesso e considerato, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

1.1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente Contratto di Locazione.

2. OGGETTO

2.1. La Locatrice concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'Unità immobiliare nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui esso si trova al momento della consegna dello stesso da parte della Locatrice al Conduttore (la "Data di Consegna").

2.2. L'Unità immobiliare oggetto del presente Contratto di Locazione è locata unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio ed ogni altro elemento necessario per la sua normale funzionalità inclusi, a mero titolo esemplificativo, i muri o le colonne non strutturali o non portanti, gli impianti elettrici e di illuminazione, gli impianti sanitari, gli impianti idrici e di distribuzione di acqua calda, fermo restando che, per quanto riguarda le eventuali parti comuni dell'Immobile oggetto di condominio o comunione, il Conduttore avrà diritto all'utilizzo delle stesse in concorso con altri soggetti in conformità alle leggi, regolamenti ed usi vigenti.

3. USO

CT



3.1. Le Parti convengono che, per la durata del presente Contratto di Locazione, l'Unità immobiliare sarà utilizzata ad uso diverso da quello abitativo.

3.2. Il Conduttore dichiara che l'uso esclusivo dell'Unità immobiliare è e sarà ai fini di ufficio per le attività dell'Ordine Professionale ODCEC Brindisi.

3.3. Qualsiasi cambio dell'attuale e/o futuro uso, come specificato ai precedenti articoli 3.1 e 3.2, sarà esclusivamente consentito previo consenso scritto della Locatrice.

3.4. Il Conduttore sarà responsabile dell'ottenimento e dell'osservanza di qualsivoglia licenza e permesso, sia pubblico che privato, come di volta in volta richiesto per lo specifico uso dell'Unità immobiliare da parte del Conduttore. Il Conduttore dovrà conformarsi, a proprie spese, ai requisiti derivanti da leggi e regolamenti, relativi allo specifico uso dell'Unità immobiliare; in caso di inadempimento, il Conduttore dovrà indennizzare e manlevare la Locatrice, a prima richiesta, da qualsiasi pretesa da parte di terzi, come pure dei danni e dei costi derivanti, nonché da eventuali altri svantaggi.

3.5. Il Conduttore sarà responsabile di tutte le attrezzature e gli impianti introdotti e/o utilizzati dal Conduttore medesimo o dietro sua richiesta nell'Unità immobiliare; così come di tutte le attrezzature e gli impianti di proprietà o utilizzati da terzi, ferme restando le previsioni del presente Contratto che richiedano il consenso del Conduttore per l'utilizzo dell'Unità immobiliare da parte di terzi. Il Conduttore dovrà, di conseguenza, risarcire la Locatrice di tutti i danni e sopportare tutti i costi sostenuti in relazione all'installazione, funzionamento e/o utilizzo di tali attrezzature e/o impianti.

3.6. All'interno e/o sull'Unità immobiliare non potrà essere depositato e/o trattato alcun materiale e/o sostanza pericolosa (a titolo esemplificativo, sostanze esplosive, tossiche e/o che possano mettere in pericolo le acque o altre sostanze pericolose), né potrà essere svolta alcuna attività che possa, comunque, mettere in pericolo l'Unità immobiliare e/o possa comportare un rischio ambientale o che non sia svolta nel rispetto di

GN



requisiti/previsioni derivanti da regolamenti e/o leggi.

3.7. In caso di inadempimento di qualsivoglia sua obbligazione, Il Conduttore sarà responsabile nei confronti della Locatrice di tutti i danni e degli svantaggi derivanti. In particolare, ciò include, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i casi di condutture di fornitura e/o di scarico e/o altre attrezzature utilizzate in modo improprio o di insufficiente ventilazione, riscaldamento, pulizia e/o protezione dal freddo dell'Unità immobiliare.

3.8. Qualora una delle Parti non adempia, o non adempia in tempo utile o nel modo dovuto o idoneo, una o più delle obbligazioni di cui dall'articolo 3.5 all'articolo 3.7 che precedono, l'altra Parte avrà diritto, dopo che sia trascorso, senza successo, un ragionevole periodo di tempo da essa indicato per iscritto, di intraprendere essa stessa le necessarie misure o di farle intraprendere a costi dell'altra Parte; in caso di pericolo imminente, la richiesta e il termine per adempiere non saranno necessari. Tutti i costi in relazione a tale esecuzione in forma specifica saranno sostenuti dalla Parte inadempiente nell'esecuzione delle proprie obbligazioni.

4. STATO DELL'IMMOBILE

4.1. Il Conduttore dichiara di essere pienamente consapevole dell'attuale stato di fatto, manutentivo e di diritto dell'Unità immobiliare e da atto che tali condizioni alla Data di Consegna soddisfano la destinazione d'uso indicata agli articoli 3.1 e 3.2. Pertanto, il Conduttore accetta espressamente lo stato di fatto, manutentivo e di diritto dell'Unità immobiliare alla Data di Consegna e rinuncia sin d'ora a far valere nei confronti della Locatrice qualsiasi diritto o pretesa fondati sulle condizioni dell'Unità immobiliare e/o a qualsiasi idoneità dell'Unità immobiliare rispetto all'uso pattuito.

4.2. La Locatrice non garantisce l'idoneità dell'Unità immobiliare per usi diversi da quello pattuito, sia da un punto di vista legale che di fatto. Fermo restando il divieto di usi diversi di cui al precedente articolo 3, il Conduttore rinuncia al diritto di agire nei confronti

CNO



della Locatrice per qualsiasi diritto e/o pretesa riguardante l'idoneità dell'Unità immobiliare (dal punto di vista del suo stato di fatto, manutentivo, di diritto, ambientale ed edilizio) per altri usi, tenuto conto che l'Unità immobiliare viene rispettivamente locata e accettata per l'uso di cui all'articolo 3.

5. DURATA E DATA DI CONSEGNA

5.1. La durata del presente Contratto di Locazione è pattuita in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/10/2019 (di seguito, la "Data di Decorrenza") al 30/09/2025;

5.2. Alla prima scadenza il presente Contratto di Locazione si rinnoverà automaticamente, agli stessi termini e condizioni, per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta del Conduttore comunicata alla Locatrice mediante lettera raccomandata a/r o via PEC all'indirizzo patrimonio@pec.cassaragionieri.it da inviarsi con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi prima della prima scadenza. Alla Locatrice si applicherà il disposto di cui all'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

5.3. La Locatrice concede al Conduttore il diritto di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal presente contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27 comma VII della L. 392/1978, dandone avviso alla Locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

6. CANONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

A) Canone

6.1. Tenuto conto dello stato di fatto, manutentivo e di diritto dell'Unità immobiliare sopra descritto e ben noto al Conduttore, le Parti stabiliscono, che il canone annuo di locazione è pari ad euro 32.093,28 (trentaduemilanovantatre/28), pari al canone mensile di euro 2.674,44 (duemilaseicentosettantaquattro/44), oltre oneri accessori (il "Canone").

6.2. A decorrere dall'inizio del secondo anno di durata della locazione e per ciascun anno successivo, su richiesta della Locatrice, il Canone sarà incrementato annualmente

CWS



in ragione del 75% (settantacinque per cento) della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale (l'"Indice ISTAT"). Qualora al momento dell'aggiornamento del Canone, la variazione dell'Indice ISTAT non fosse ancora disponibile, Il Conduttore corrisponderà alla Locatrice quanto dovuto a titolo di aggiornamento delle rate di Canone decorse unitamente al pagamento della prima rata in scadenza successivamente alla data in cui tale variazione risulti disponibile. In nessun caso il Canone potrà essere ridotto a causa del meccanismo di indicizzazione.

6.3. Qualora per qualsiasi motivo l'Indice ISTAT cessasse di essere disponibile, in via temporanea o definitiva, l'aggiornamento del canone sarà effettuato con riferimento a qualsiasi altro indice che, a norma di legge, debba essere di volta in volta applicato in sua sostituzione.

B) Modalità di pagamento

6.4. Il Canone è dovuto, con riferimento a ciascun anno solare, in 12 rate mensili anticipate (singolarmente la "Rata" e complessivamente le "Rate") da corrispondersi, con valuta fissa di pari data, entro il giorno 5 di ogni mese.

6.5. Il pagamento di ciascuna rata dovrà avvenire mediante bonifico bancario intestato alla Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali, con conto corrente IBAN IT45H0103003200000006318120 in essere presso la MONTE DEI PASCHI DI SIENA, o sul diverso conto che la Locatrice potrà comunicare per iscritto al Conduttore, con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni rispetto alla successiva data di pagamento.

7. ONERI ACCESSORI

7.1. I costi e/o gli oneri di qualsiasi genere e tutte le spese, in qualsiasi modo relativi e/o connessi all'immobile ed al suo utilizzo, posti espressamente a carico i) dalla

GNX



Locatrice, ii) dall'Amministratore del Condominio, iii) dal presente Contratto di Locazione o iv) da norme inderogabili di legge, saranno a carico del Conduttore (gli "Oneri Accessori").

A mero titolo esemplificativo sono da includersi tra gli Oneri Accessori le spese di riscaldamento e condizionamento dell'aria, il pro quota delle spese accessorie per la manutenzione e la pulizia delle parti comuni (laddove esistenti), comprensive di quelle per la manutenzione degli impianti centralizzati, le tasse relative al servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le concessioni di passi carrabili, nonché, nei limiti consentiti dalle norme applicabili, tutte le altre tasse, imposte, oneri e/o contributi anche locali dovuti in relazione alla disponibilità, uso e/o possesso dell'Unità immobiliare.

8. RITARDATO PAGAMENTO DEL CANONE E/O ONERI ACCESSORI

8.1. Il Conduttore è da intendersi responsabile per eventuali Canoni di Locazione e/o Oneri Accessori non pagati.

8.2. In caso di ritardo nel pagamento del Canone e/o degli Oneri Accessori e/o di qualsiasi altra somma di denaro dovuta dal Conduttore alla Locatrice ai sensi del presente Contratto di Locazione, trascorsi oltre 20 (venti) giorni dalla scadenza contrattualmente pattuita, saranno dovuti, previa costituzione in mora, interessi moratori nella misura del tasso legale, maggiorato del 5%.

8.3. In caso di mancato tempestivo pagamento della Rata del Canone e/o degli Oneri Accessori entro il termine di 20 (venti) giorni dalla scadenza contrattualmente pattuita, fermo quanto previsto al precedente articolo 8.2, la Locatrice potrà in qualsiasi momento avvalersi della facoltà di considerare il Contratto di Locazione risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

9. SOLVE ET REPETE

9.1. Nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1462 c.c., il Conduttore non potrà

GN



per nessuna ragione o motivo, ritardare, dilazionare e/o sospendere il pagamento del Canone, l'adempimento dei propri obblighi relativi agli Oneri Accessori di cui all'art. 7 che precede, ovvero l'esecuzione degli interventi manutentivi di propria competenza, essendo Il Conduttore legittimato ad opporre eccezioni solo a seguito del pagamento integrale di tutte le somme dovute in base al presente Contratto.

10. CUSTODIA ED ESONERO DA RESPONSABILITA'

10.1. Il Conduttore è custode dell'Unità immobiliare ed esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatti od omissioni dolose o colpose del Conduttore e/o dei loro dipendenti e/o di terzi, a meno che non derivino da dolo o colpa grave della Locatrice. Il Conduttore sarà responsabile direttamente nei confronti della Locatrice e/o di ogni terzo per qualsivoglia danno causato alla Locatrice e/o ad ogni terzo dovuto da dolo o colpa del Conduttore.

10.2. Il Conduttore esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per interruzione di servizi, impianti o forniture all'Unità immobiliare, condominiali e/o prestati da terzi, salvo che tali interruzioni siano conseguenza diretta di fatti illeciti commessi dalla Locatrice con dolo o colpa grave.

11. MANUTENZIONE, RIPARAZIONI E SOSTITUZIONI

11.1. Le Parti concordano che la manutenzione ordinaria dell'Unità immobiliare sarà a carico del Conduttore (gli "Interventi Manutentivi del Conduttore" e, singolarmente, l'"Intervento Manutentivo del Conduttore"). Di conseguenza la manutenzione straordinaria resterà a carico della Locatrice, ai sensi delle disposizioni del codice civile (gli "Interventi Manutentivi della Locatrice" e, singolarmente, l'"Intervento Manutentivo della Locatrice").

11.2. Il Conduttore si impegna ad eseguire gli Interventi Manutentivi del Conduttore tempestivamente ed a regola d'arte, sotto la propria responsabilità ed a propria cura e

Handwritten signature



spese, anche utilizzando servizi prestati da terzi scelti dal Conduttore stesso sotto la propria responsabilità. Il Conduttore si impegna a consegnare alla Locatrice, una volta ultimato qualsiasi Intervento Manutentivo del Conduttore o altro Intervento che il Conduttore sia obbligato o legittimare ad eseguire ai sensi del presente Contratto di Locazione, l'originale della documentazione edilizia, urbanistica, impiantistica e simile relativa all'Intervento effettuato, nonché, qualora dovuto, l'aggiornamento del certificato di agibilità relativo all'Unità Immobiliare.

11.3. Resta comunque inteso che gli interventi di manutenzione, di qualunque natura ed entità, derivanti dal mancato adempimento a regola d'arte degli Interventi Manutentivi del Conduttore saranno interamente a carico del Conduttore, mentre quelli derivanti dal mancato adempimento a regola d'arte degli Interventi Manutentivi della Locatrice saranno interamente a carico di quest'ultima.

11.4. In caso di inadempimento degli obblighi del Conduttore ai sensi del precedente paragrafo 11.1, qualora lo stesso non ponga rimedio a tale inadempimento entro e non oltre 90 giorni dal ricevimento della relativa contestazione di inadempimento inviata dalla Locatrice, ovvero nel più breve termine richiesto dalle circostanze in caso di inadempimento che determini un pericolo di danno immediato alle persone e/o cose, ovvero il rischio di un'importante riduzione di funzionalità dell'Immobile ovvero dei suoi impianti, cui debba indifferibilmente porsi rimedio, la Locatrice avrà, senza pregiudizio di ogni altro rimedio di legge o di Contratto, diritto di far compiere i relativi interventi di manutenzione dai soggetti da essa designati, ponendone i costi inerenti, debitamente documentati, a carico del Conduttore. In tal caso Il Conduttore dovrà rimborsare tali costi alla Locatrice, unitamente alla prima Rata di Canone utile successiva al 30° (trentesimo) giorno dalla relativa richiesta della Locatrice.

11.5. Il Conduttore dovrà comportarsi, nei confronti dell'Unità immobiliare, con diligenza



e attenzione.

12. MODIFICHE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

12.1. Fatta eccezione per le obbligazioni a carico del Conduttore ai sensi del precedente art. 11, Il Conduttore comunicherà in anticipo alla Locatrice tutte le modifiche, interne od esterne, addizioni o cambiamenti o altri lavori e costruzioni (le "Modifiche"); lo stesso Conduttore non potrà eseguire sull'Unità immobiliare – senza il preventivo consenso scritto della Locatrice – le Modifiche, pur se avente il carattere di miglioria, che richiedano una notifica, dichiarazione di inizio attività, autorizzazione, licenza, permesso e/o provvedimento da parte delle competenti autorità, o che pregiudichino il valore e/o la staticità dell'Unità immobiliare, o che determinino modifiche della destinazione d'uso, o, infine, che alla data di scadenza del presente Contratto di Locazione non siano separabili dall'Immobile senza recare nocumento a quest'ultimo.

Le installazioni visibili dal Conduttore che siano accessibili dall'esterno, a titolo di esempio cassette postali, così come altri apparecchi visibili sulla facciata e necessari all'attività del Conduttore, necessitano del preventivo consenso della Locatrice.

12.2. Il Conduttore si obbliga a sostenere tutti i costi relativi alle Modifiche pur se autorizzate dalla Locatrice e terranno indenne e manlevata la Locatrice in relazione ad ogni conseguenza pregiudizievole e/o danno causato all'Unità immobiliare, alla Locatrice e/o a terzi derivante dalle predette Modifiche e/o della loro esecuzione.

12.3. Alla data di scadenza del presente Contratto di Locazione Il Conduttore avrà facoltà di (e, ove richiesta dalla Locatrice, sarà tenuta a) rimuovere in tutto o in parte tali Modifiche, ove le stesse siano separabili dall'Unità immobiliare senza recare nocumento al medesimo, restando in tal caso il Conduttore obbligato al ripristino dell'Unità immobiliare medesima. Ove tale facoltà non venga esercitata dal Conduttore (né la rimessa in pristino sia richiesta dalla Locatrice), ovvero le Modifiche non siano separabili

Cns



dall'Unità immobiliare, le Modifiche saranno ritenute dalla Locatrice senza che, per patto espresso, quest'ultima sia tenuta alla corresponsione di alcuna indennità al Conduttore ai sensi dell'art. 1592, primo comma, del codice civile.

12.4. La Locatrice avrà il diritto di effettuare migliorie o altri interventi strutturali o modifiche, rispettivamente, ai locali e/o all'Unità immobiliare che saranno necessari per scongiurare pericoli imminenti, per porre rimedio a danni e/o per via di prescrizioni regolamentari o amministrative, anche senza il consenso del Conduttore .

Il Conduttore è tenuto a tollerare le relative opere/interventi e a rendere possibile la loro realizzazione per la Locatrice. Nella realizzazione del lavoro, la Locatrice dovrà prestare la dovuta attenzione agli interessi ed alle necessità del Conduttore.

13. ACCESSO E OBBLIGHI D'INFORMAZIONE

13.1. Il Conduttore dovrà assicurare, durante i normali orari d'ufficio e previo avviso che conceda allo stesso Conduttore un ragionevole periodo di tempo, che la Locatrice, qualsivoglia incaricato, esperto e persona interessata possano liberamente visitare l'Unità immobiliare allo scopo di determinare lo stato di conservazione, la gestione e/o nella prospettiva di una nuova locazione o vendita, ecc.

13.2. Inoltre, il Conduttore dovrà assicurare che, previa comunicazione della Locatrice, l'Unità immobiliare sia liberamente accessibile nel corso delle usuali ore di ufficio al fine di visite, riparazioni e interventi di manutenzione, ecc. da parte della Locatrice. La realizzazione di tali interventi verrà comunicata al Conduttore in tempo utile.

13.3. In caso di emergenza e/o pericolo imminente, la Locatrice e i suoi incaricati avranno accesso agli spazi locati anche in assenza di preavviso.

13.4. Inoltre, entro 15 giorni lavorativi dal ricevimento di qualsiasi comunicazione, notizia o corrispondenza inviata, per iscritto, da enti pubblici o autorità o terzi (di seguito, le "Comunicazioni"), avente ad oggetto l'Immobile e/o il suo utilizzo, la Parte che avesse

CWS



ricevuto la Comunicazione dovrà fornire all'altra Parte copia di tali Comunicazioni e dei relativi allegati, ove esistenti.

14. INSEGNE

14.1. Le disposizioni seguenti troveranno applicazione in relazione al materiale pubblicitario/insegne funzionali agli scopi del Conduttore, fermo restando il divieto di pubblicità da parte di terzi.

Previo ottenimento e osservanza da parte del Conduttore delle opportune autorizzazioni, e nel rispetto di tutte le previsioni normative e/o condominiali applicabili, le stesse potranno esporre, senza alcuna spesa a carico della Locatrice e senza documento all'Unità immobiliare, avvisi pubblicitari ed insegne in genere all'altezza dei locali presi in locazione o in qualsivoglia altro posto idoneo. La medesima disposizione troverà applicazione in merito ad ogni nuova e successiva insegna. Il Conduttore dà atto che l'affissione di insegne ed avvisi pubblicitari sarà soggetta a gradimento della Locatrice, che non potrà essere irragionevolmente negato, e potrebbe essere ulteriormente limitata da previsioni normative e/o condominiali vigenti o future, ovvero da azioni di terzi, e rinuncia a tal proposito ad avanzare qualunque pretesa nei confronti della Locatrice.

14.2. Gli avvisi pubblicitari, come pure gli altri mezzi da affiggere sui muri esterni, come insegne della società, marchi, ecc., dovranno essere installati saldamente e ad un'altezza tale da evitare danni alle proprietà o alle persone e dovranno essere mantenuti a cura e spese del Conduttore in buono stato manutentivo.

14.3. Il Conduttore sarà ritenuto responsabile dei danni subiti dalla Locatrice e/o da terzi e dovuti alle attuali e/o future insegne e/o altri mezzi pubblicitari da essa fatti installare e/o dei quali faccia uso.

14.4. Alla scadenza del presente Contratto di Locazione, il Conduttore dovrà rimuovere tutte le insegne e ripristinare, in maniera professionale, le originali condizioni a proprie

Handwritten signature



spese.

15. ASSICURAZIONI

15.1. E' compito del Conduuttore rendere sicuro per persone e veicoli lo spazio locato esclusivamente dalla stessa.

15.2. Il Conduuttore provvederà alla stipula o al mantenimento in vigore di adeguate polizze assicurative, a copertura di tutti i rischi di danni derivanti dallo svolgimento nell'Unità immobiliare delle relative attività del Conduuttore. Tali polizze dovranno garantire copertura adeguata, anche nei massimali di polizza, dai rischi per la responsabilità nei confronti di terzi del Conduuttore e delle persone di cui si avvale, per danni a cose o lesioni a persone (compresi i dipendenti, collaboratori e clienti delle Conduuttrici) cagionati in occasione dello svolgimento delle proprie attività.

15.3. Il Conduuttore si impegna a: (i) mantenere in essere valide ed operanti le polizze assicurative di cui all'art. 15.2 (la "Copertura Assicurativa") per l'intera durata del presente Contratto di Locazione, (ii) adempiere tempestivamente a tutto quanto previsto nella Copertura Assicurativa per non decadere dal diritto all'indennizzo; (iii) rispettare tutti gli obblighi e gli oneri previsti nella Copertura Assicurativa a loro carico; (iv) esercitare tutti i diritti ad essa derivanti dalla Copertura Assicurativa entro i termini ivi prescritti.

15.4. Le Parti concordano che qualora il Conduuttore abbia già stipulato una polizza assicurativa a copertura di tutti i rischi ed i danni di cui all'art. 15.2, sarà necessario e sufficiente che le stesse forniscano prova documentale alla Locatrice della sussistenza e vigenza della suddetta polizza assicurativa .

15.5. Il Conduuttore dovrà informare la Locatrice di qualsiasi evento avente carattere rilevante rientrante nella Copertura Assicurativa mediante lettera raccomandata A/R o via PEC all'indirizzo patrimonio@pec.cassaragionieri.it da spedirsi entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla effettiva conoscenza dell'evento da parte del Conduuttore stesso.

MS



15.6. Eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nella Copertura Assicurativa restano a totale carico del Conduttore.

15.7. Il Conduttore si impegna a produrre, a richiesta della Locatrice, una dichiarazione di vigenza appositamente rilasciata dall'Assicuratrice, corredata dei dati che verranno di volta in volta concordati con la Locatrice medesima.

16. RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

Al termine del rapporto di locazione il Conduttore:

(i) sarà tenuto a restituire l'Unità immobiliare alla Locatrice libera, pulita e nelle medesime condizioni in cui fu consegnata, salvo il normale deperimento d'uso (e fatto salvo l'eventuale inadempimento della Locatrice ai propri obblighi con riferimento agli Interventi Manutentivi della Locatrice);

(ii) rimuoverà dall'Unità immobiliare qualsiasi targa, insegna distintiva o pubblicitaria contenente o meno riferimenti al nome o all'attività del Conduttore o di altro eventuale utilizzatore dell'Unità immobiliare;

(iii) fatto salvo quanto previsto al successivo art. 18, dovranno rimuovere a loro spese le suddette modifiche o installazioni e ripristinare l'Unità immobiliare allo stato iniziale in tempo utile prima della data di restituzione della stessa. In caso di danni causati dall'opera di rimozione, il Conduttore dovrà porre rimedio a tale danno a proprie spese.

17. CESSIONE DEL CONTRATTO – SUBLOCAZIONE

17.1. Il Conduttore non potrà sublocare in tutto o in parte l'Unità Immobiliare.

17.2. Fatte salve le disposizioni inderogabili di legge, il Conduttore non potrà cedere il presente Contratto a terzi in assenza di previo consenso scritto della Locatrice, che potrà rilasciare o negare tale consenso a propria assoluta discrezione. Il consenso eventualmente concesso è da intendersi per la specifica cessione eventualmente prospettata dal Conduttore. Qualora tale cessione non venga completata entro 15 giorni

Handwritten signature



dalla relativa comunicazione di assenso della Locatrice, ovvero per nuove richieste di cessione del Contratto, sarà necessario richiedere un nuovo consenso alla Locatrice.

17.3. La Locatrice ha facoltà di cedere la locazione, con effetto liberatorio, insieme ad ogni diritto attuale o futuro, pretesa, obbligazione e responsabilità, anche al di fuori dei casi in cui tale trasferimento possa avvenire per effetto dell'alienazione dell'Unità immobiliare. Il Conduttore non potrà avanzare obiezioni in merito ad un trasferimento a terzi delle partecipazioni o quote della Locatrice.

17.4. Fermo restando quanto precede, la Locatrice avrà diritto di cedere, al fine di ottenere qualsiasi tipo di finanziamento, tutti i diritti e/o tutte le pretese attuali o future che possano derivare dal presente Contratto di Locazione in ogni tempo e senza il consenso del Conduttore.

18. DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE - PENALE

18.1. In ogni ipotesi di scioglimento o cessazione degli effetti del presente Contratto, qualora il Conduttore fosse inadempiente relativamente all'obbligo di restituzione tempestiva, totale o parziale dell'Unità immobiliare libera da persone e cose, lo stesso Conduttore sarà tenuto a corrispondere alla Locatrice, quale indennità di occupazione precaria, un importo corrispondente al Canone pro tempore vigente; inoltre, in tale ipotesi, il Conduttore corrisponderà alla Locatrice - a titolo di penale - un importo pari al 50% (cinquanta per cento) del Canone pro tempore vigente, il tutto senza pregiudizio, in ogni caso, del maggior danno patito dalla Locatrice e di ogni diritto ed azione spettanti alla Locatrice per la restituzione dell'Unità immobiliare.

18.2. Le Parti concordano che, a decorrere dalla data in cui sarà dovuta la penale di cui al precedente art. 18.1, l'indennità di occupazione precaria come sopra determinata sarà aggiornata mensilmente in misura pari al 75% della variazione percentuale dell'Indice ISTAT.

CMX



18.3. Il Conduttore dovrà comunicare tutti e ciascun danno e/o deterioramento esistente o minacciato all'Unità immobiliare e/o ai locali alla Locatrice per iscritto entro 20 (venti) giorni dalla data in cui sono venute a conoscenza di tali danni e/o deterioramenti. Qualora questo obbligo non sia adempiuto e/o in caso di comunicazione ritardata, il Conduttore sarà ritenuto responsabile per tutti i danni subiti, per i costi sostenuti od aumentati a causa di tale inadempimento. Se e nei limiti in cui la Locatrice non sia in grado di porre rimedio a tali danni e/o deterioramenti a tempo debito a causa della mancata o ritardata comunicazione da parte del Conduttore di tali circostanze, il Conduttore non avrà diritto né a (i) ridurre e/o trattenere il Canone od altri pagamenti, né (ii) a risolvere il presente Contratto di Locazione a causa di tali danni e/o deterioramenti, né a (iii) chiedere danni in relazione a tali danni o deterioramenti.

19. DEPOSITO CAUZIONALE

19.1. Il Conduttore versa a favore della Locatrice l'importo di € 8.023,32 (ottomilaventitre/32), pari a 3 (tre) mensilità del Canone, a titolo di deposito cauzionale a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali. Il deposito cauzionale versato, che non potrà mai essere imputato dal Conduttore in conto canoni, verrà restituito solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'Unità immobiliare e dopo che siano stati adempiuti tutti gli impegni del Conduttore. A richiesta della Locatrice tale importo potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del Canone, in modo da corrispondere costantemente a 3 (tre) mensilità del Canone e dovrà essere interamente ricostituito dal Conduttore in caso di suo utilizzo. Il mancato adeguamento del deposito cauzionale, ovvero il mancato ripristino del medesimo ai sensi del presente articolo, costituiranno grave inadempimento delle Conduttrici, che legittima la risoluzione del Contratto di Locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del codice civile.

19.2. Alla riconsegna dei locali, la Locatrice, potrà imputare il deposito cauzionale

GNB



versato in conto di eventuali morosità, sia per canoni di locazione sia per oneri condominiali, maturate dal Conduttore.

20. SPESE, IMPOSTE E REGISTRAZIONE

20.1. Tutte le spese relative al Contratto di Locazione, incluse spese di bollo, tasse e spese relative a tale contratto saranno sostenute dal Conduttore, ad eccezione delle sole spese di registrazione, compresa ogni imposta o tassa di registrazione, che saranno a carico del Conduttore e della Locatrice in pari misura.

21. ELEZIONE DI DOMICILIO. COMUNICAZIONI.

21.1. Per tutti gli effetti, così come per l'esecuzione del presente Contratto di Locazione, gli indirizzi delle Parti sono i seguenti:

Per la Locatrice:

Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali, via Pinciana n. 35 - 00198 ROMA.

Tel.: 06/84467250 – 06/84467328

Mail: immobili@cassaragionieri.it - Pec: patrimonio@pec.cassaragionieri.it

Alla cortese attenzione della sig.ra Cristina Di Carmine

Per il Conduttore:

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Brindisi, via Carmine n. 44, cap 72100, Mail: ordinedottcomubr@virgilio.it - Pec: odcecb brindisi@legalmail.it

Tutte le comunicazioni formali previste o da inoltrare secondo quanto stabilito nel presente Contratto dovranno essere effettuate per iscritto, con lettera raccomandata o via pec, secondo quanto previsto dal presente Contratto, ai suddetti indirizzi.

Eventuali comunicazioni informali potranno essere inoltrate agli indirizzi e-mail, pec o ai numeri di fax comunicati in futuro, per iscritto, da una Parte all'altra.

22. MEDIAZIONE E FORO COMPETENTE



22.1. Qualsiasi controversia derivante dal presente Contratto o comunque connessa ad esso – comprese le controversie relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione – per la quale sia obbligatorio il previo esperimento di un tentativo di mediazione ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 28/2010 o di altra disposizione vigente ed applicabile, sarà preliminarmente sottoposta a mediazione davanti alla CCIAA, che dovrà avere sede in Brindisi.

22.2. Qualora la lite non venga conciliata all'esito della mediazione, ovvero il tentativo di mediazione non debba essere obbligatoriamente esperito, le Parti convengono che la controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva ed inderogabile del Foro di Brindisi.

23. VARIE

23.1. Il presente Contratto di Locazione e i diritti e le obbligazioni delle Parti da esso derivanti sono regolati dalla legge italiana. Le Parti concordano che per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Contratto di Locazione troverà applicazione la disciplina in materia di locazioni, anche con riferimento ai rapporti di locazione sottoscritti con la Pubblica Amministrazione, di cui alla legge 392/1978, nonché la disciplina codicistica in materia di locazione, ove applicabile.

23.2. Qualunque modifica e/o integrazione al presente Contratto di Locazione può essere provata soltanto mediante atto scritto tra le Parti secondo le medesime formalità previste per il presente Contratto di Locazione.

23.3. Qualora alcuna delle previsioni del presente Contratto di Locazione sia o divenga nulla, contraria alla legge o non eseguibile ai sensi della legge applicabile, non verrà inficiata o pregiudicata, in alcun modo, la validità, la conformità alla legge o l'eseguibilità delle restanti previsioni. Ciononostante, le Parti condurranno, in buona fede, negoziazioni al fine di concordare i termini di una previsione in sostituzione della previsione risultata nulla o non eseguibile, che sia soddisfacente per entrambe e che consegua, per quanto

Handwritten signature



possibile, il medesimo effetto commerciale.

24. REGOLAMENTO GENERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI UE 2016/679

24.1. I dati personali forniti dal Conduttore alla Locatrice e dalla Locatrice al Conduttore sono tutelati dal Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 2016/679, recante disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, e, pertanto, saranno utilizzati esclusivamente per l'integrale esecuzione del Contratto.

24.2. Le Parti si autorizzano reciprocamente a rendere le comunicazioni, incluse quelle alle competenti autorità pubbliche, ed i consensi richiesti dalla legge e/o necessari per l'esecuzione del Contratto di Locazione.

25. DECRETO LEGISLATIVO 231/2001

25.1. La Locatrice nella conduzione dei propri affari e nella gestione dei propri rapporti si ispira ai principi contenuti in apposito Modello Organizzativo redatto secondo i requisiti di cui al D.Lgs. 231/2001, comprensivo del Codice Etico, del Codice di comportamento dei Contraenti e del Codice per la trasparenza, adottati dalla stessa Locatrice. Il Conduttore dichiara di aver preso atto delle previsioni contenute nel Modello Organizzativo, nel Codice di comportamento dei Contraenti e nel Codice per la trasparenza della Locatrice, di condividerne i contenuti e di impegnarsi a rispettarne i principi ed i protocolli ad essa applicabili, nello svolgimento dell'attività oggetto del presente contratto. La violazione delle disposizioni contenute nel Modello Organizzativo, nel Codice di comportamento dei Contraenti e nel Codice per la trasparenza da parte del Conduttore potranno comportare, a seconda della gravità dell'infrazione, la risoluzione in danno del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fermo restando il risarcimento dei danni eventualmente causati alla Locatrice. Il Modello Organizzativo, il Codice di comportamento dei Contraenti e il Codice per la trasparenza sono pubblicati sul sito

Handwritten signature



www.cassaragionieri.it nella sezione "Cassa previdenza trasparente".

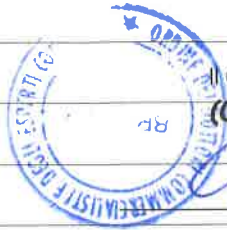
Roma, li

30 SET. 2019



La Locatrice

[Handwritten signature]



Il Presidente
(Giovanni Fabio AIELLO)

[Handwritten signature]

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile dichiaro di aver letto e compreso gli articoli 3 (uso), 4 (stato dell'Immobile), 5 (durata), 6 (canone e modalità di pagamento), 7 (oneri accessori), 8 (ritardato pagamento del canone e/o oneri accessori), 9 (solve et repete), 11 (manutenzione, riparazione e sostituzione), 12 (modifiche, addizioni e migliorie), 15 (assicurazioni), 16 (restituzione dell'Immobile), 17 (cessione del contratto – sublocazione), 18 (danni per ritardata restituzione – penale), 19 (deposito cauzionale) del presente Contratto di Locazione e di approvarli tutti specificamente ed incondizionatamente.

In fede

IL PRESIDENTE
(Giovanni Fabio AIELLO)

Il Conduttore:

[Handwritten signature]

Allegati: Planimetria Unità Immobiliare (allegato A)

Planimetria Autorimessa coperta (allegato B)

Attestazione Prestazione Energetica (allegato C)



La Locatrice

[Handwritten signature]



Il Conduttore

IL PRESIDENTE
(Giovanni Fabio AIELLO)

[Handwritten signature]

ALLEGATO "A"

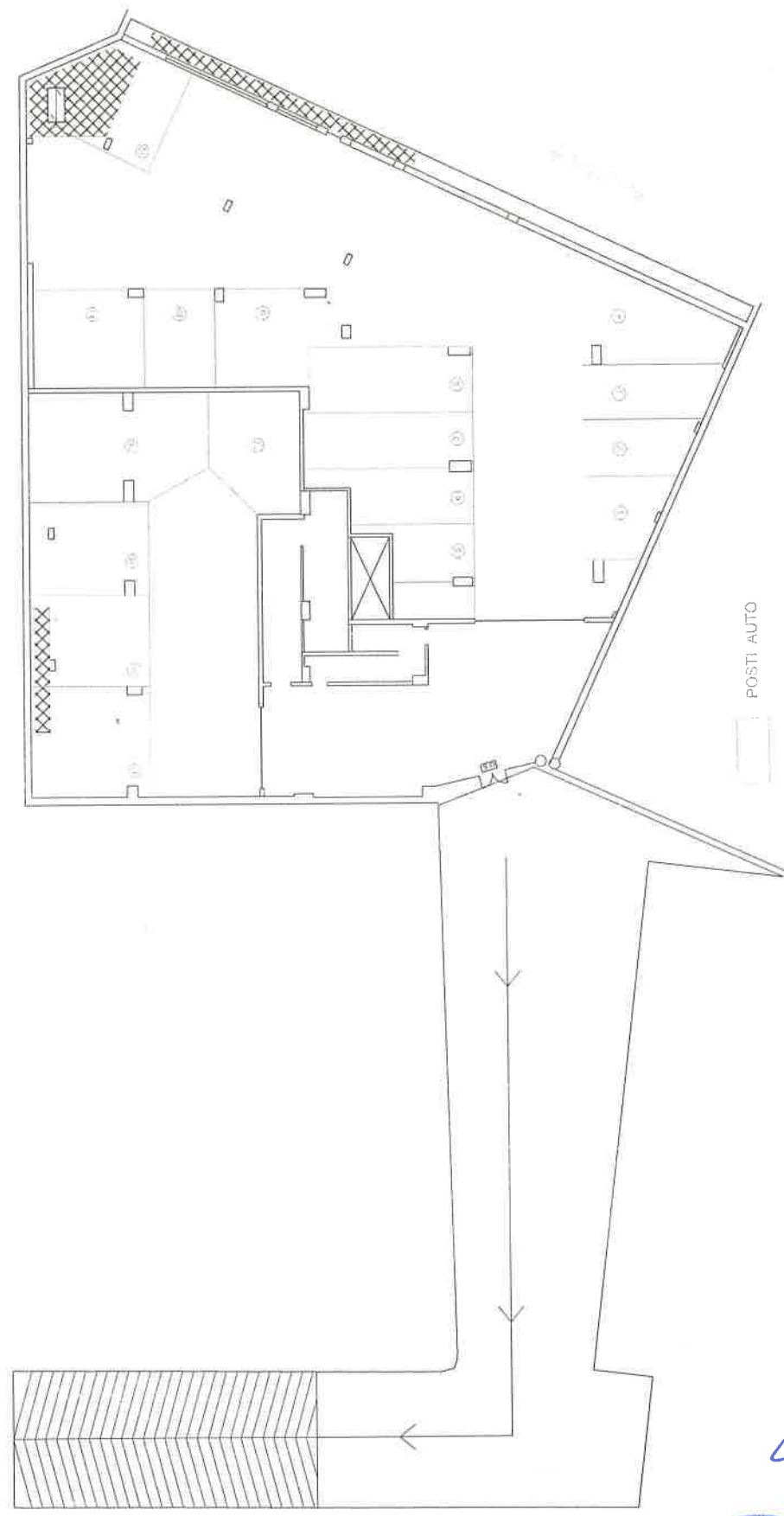
PIANTA 2° PIANO INT. 5



Handwritten signature

ALLEGATO "B"

PIANTA PIANO SEMINTERRATO (AUTORIMESSA)



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

ALLEGATO "C"

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: PIDLS14001-5 VALIDO FINO AL: 23/04/2027



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 41 2/93: E.2 - Edificio adibito ad ufficio ed assimilabili	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 23	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____

Dati identificativi Regione : Puglia Comune : Brindisi (BR) Indirizzo : Via Sant'Angelo 75 Piano : 2 Interno : 5-5a-5b-5c Coordinate GIS : 40,62405 N; 17,93166 E	Zona climatica : C Anno di costruzione: 1989 Superficie utile riscaldata: 398,60 m ² Superficie utile raffrescata: 398,60 m ² Volume lordo riscaldato: 1248,54 m ³ Volume lordo raffrescato: 1248,54 m ³
--	---

Comune catastale	Brindisi (BR)				Sezione	Foglio	54	Particella	2465
Subalterni	da	8	a	8	da	a	da	a	
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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 <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					Prestazione energetica globale + Più efficiente — Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E EPgl,nren 138,90 kWh/m² anno	Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 (67,17) Se esistenti:
	INVERNO	ESTATE							



GNX

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: PIDLS14001-5 VALIDO FINO AL: 23/04/2027



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 annui 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	28.394 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 138,90
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 33,48
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 30,86
<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

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 raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	Sì	9	D (131,50 kWh/m² anno)	D 131,50 kWh/m ² anno

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: PIDLS14001-5 VALIDO FINO AL: 23/04/2027



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	1248,54	m ³
S – Superficie disperdente	329,25	m ²
Rapporto S/V	0,264	
EP _{M,nd}	22,08	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0237	-
Y _{IE}	0,5612	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		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	PDC elettrica aria-acqua	2015		Energia elettrica da rete	18,20	0,25	η _H	21,53	89,34
	PDC elettrica aria-acqua	2015		Energia elettrica da rete	18,20				
	PDC elettrica aria-acqua	2015		Energia elettrica da rete	18,20				
	PDC elettrica aria-acqua	2015		Energia elettrica da rete	18,20				
Climatizzazione estiva	PDC elettrica aria-acqua	2015		Energia elettrica da rete	15,30	0,92	η _C	10,59	43,92
	PDC elettrica aria-acqua	2015		Energia elettrica da rete	15,30				
	PDC elettrica aria-acqua	2015		Energia elettrica da rete	15,30				
	PDC elettrica aria-acqua	2015		Energia elettrica da rete	15,30				
Prod. acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	N.R.		Energia elettrica da rete	1,20	0,34	η _w	1,36	5,64
	Riscaldamento elettrico	N.R.		Energia elettrica da rete	1,20				
	Riscaldamento elettrico	N.R.		Energia elettrica da rete	1,20				
	Riscaldamento elettrico	N.R.		Energia elettrica da rete	1,20				
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: PIDLS14001-5 VALIDO FINO AL: 23/04/2027



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

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Mazziotti	
Indirizzo	Via Francesco Paolo Bonifacio 56, Roma	
E-mail	info@grammaldomazziotti.it	
Telefono	06/41218840	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ordine Ingegneri Salerno con n. 3361	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Francesco Mazziotti, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 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 DICHIARA 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 DPR 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	Sì
---	----

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?	Sì
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.

Data di emissione: 24/04/2017

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,ren): 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.

RIVALUTAZIONE 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.



Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente

20124 Milano – Italy
Via Scarlatti, 29
Tel. +39 02 2662651
Fax +39 02 26626550
cti@cti2000.it
www.cti2000.it

C.F. P.I.
11494010157

Ente Federato all'UNI
per l'unificazione nel
settore termotecnico

Fondato nel 1933
Sotto il Patrocinio del
CNR

Riconosciuto dal MAP
con D.D. del 4.6.1999
Iscritto nel Registro
delle Persone
Giuridiche
Col n. 604



CERTIFICATO N. 66 di garanzia di conformità

rilasciato a

Namirial S.p.A.

Via Caduti del Lavoro, 4 – 60019 Senigallia (AN)
P.IVA 02046570426 - prot. N. 71

Il Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente

Certifica

che il software applicativo
Namirial Termo - Versione 4.1.3

è conforme alle UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2016, UNI/TS 11300-5:2016, UNI/TS 11300-6:2016 e alla UNI EN 15193:2008.

La certificazione esclude altre prestazioni del prodotto o modalità operative.



Il Presidente
Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 15 marzo 2017



Cognome MAZZIOTTI
 Nome FRANCESCO
 nato il 12/04/1970
 (atto n. 00111 P. 1 A)
 VALLO DELLA LUCANIA SA
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza RCMA
 Via VIA DONATO MENICHELLA 321
 Stato civile CONIUGATO
 Professione
 CONNOIATE E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 1.82
 Capelli Castani
 Occhi Castani
 Segni particolari



Firma del titolare *Francesco Mazziotti*
 ROMA 19 NOV 2009
 IL SINDACO
 Spuntato Amministrativo
 Spuntato Anagrafe



CMS

Allegato 2

AUTODICHIARAZIONE DI POSSESSO DEI REQUISITI DI LEGGE

PER LA REDAZIONE DELL'APE

Il sottoscrittoFRANCESCO MAZZIOTTI....., nato a VALLO DELLA LUCANIA (SA),
il12/04/1970....., consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci,
di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

dichiara

ai sensi dell'art. 46 del citato D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 di possedere tutti i requisiti prescritti
dalla legge per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ed in particolare quelli previsti
dal D.P.R. 16 aprile 2013, n.75 concernente "Regolamento recante disciplina dei criteri di
accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a
cui affidare la certificazione energetica degli edifici, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera c),
del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192"

data 24/04/2017



Grammaldo Mazziotti s.r.l.

Da: Posta Certificata InnovaPuglia [posta-certificata@pec.rupar.puglia.it]
Inviato: mercoledì 26 aprile 2017 15.50
A: info@pec.grammaldomazziotti.it
Oggetto: CONSEGNA: Trasmissione APE Brindisi Via Sant'Angelo 75 - int. 5
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (1,59 MB)
Firmato da: posta-certificata@pec.rupar.puglia.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 26/04/2017 alle ore 15:49:50 (+0200)
il messaggio "Trasmissione APE Brindisi Via Sant'Angelo 75 - int. 5"
proveniente da "info@pec.grammaldomazziotti.it"
ed indirizzato a "prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec284.20170426154939.29351.04.1.66@pec.aruba.it



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.