CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE, AD USO NON ABITATIVO, POSTO NEL COMUNE DI PRATO (PO), VIA GALCIANESE N. 93/12, TRA L'AZIENDA USL TOSCANA CENTRO E SPRING IMMOBILIARE SRL.

L'anno duemilaventidue (2022), questo giorno ……. con la presente scrittura privata

TRA

la **SPRING IMMOBILIARE SRL**, con sede legale in Agliana (PT) – Piazza IV Novembre n. 8, partita IVA, codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese di Prato 01933630970 e al R.E.A. al n. 484603 della CCIAA di Prato, avente indirizzo di posta elettronica certificata *springimmobiliaresrl@legalmail.it*, legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. Renato Cecchi, nato a Prato il 05/05/1932 codice fiscale CCCRNT32E05G999A, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito denominata "Locatore" o "Parte Locatrice"

E

l'**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**, codice fiscale e partita IVA 06593810481, rappresentata dal Direttore della S.O.C. Patrimonio, Ing. Guido Bilello, autorizzato alla firma con delibera n. ……. del ……..., domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda, Piazza Santa Maria Nuova 1, 50122 Firenze, di seguito denominata "Conduttore" o "Conduttrice" o "Parte Conduttrice".

PREMESSO

- che con deliberazione n. 883 del 16/07/2020 l'Azienda USL Toscana

centro ha approvato la procedura di avviso di interesse per la ricerca di un immobile da condurre in locazione passiva nel Comune di Prato da adibire a Centro per la prevenzione oncologica;

- che con deliberazione n. 1389 del 25/11/2020 l'Azienda USL Toscana centro ha preso atto, che a seguito della pubblicazione dell'avviso di interesse di cui alla deliberazione n. 883/2020, sono pervenute n. 4 proposte e che, dopo attenta analisi della documentazione tecnica presentata, nessuno degli immobili proposti rispecchiava le esigenze dell'Azienda;

- che la Spring Immobiliare Srl è proprietaria di un immobile posto in Prato, via Galcianese n. 93/12, catastalmente identificato al C.F. del Comune di Prato al Foglio 59, Particella 541, Sub 506, Rendita € 11.150,30 di cui la porzione oggetto del presente contratto ha una superficie complessiva di mq 670 netti circa;

- che in data 23/03/2021 con nota prot. 21771 la Spring Immobiliare Srl ha manifestato l'interesse a cedere in locazione passiva detto Immobile e che l'Azienda USL Toscana centro con nota prot. 22698 del 29/03/2021 a firma del DG ha preso atto della stessa dando mandato alla SOC Patrimonio di prendere contatti con la proprietà e di verificare la corrispondenza dell'immobile con le necessità dell'Azienda ;

- che a seguito di svariati incontri e/o sopralluoghi detti locali sono stati ritenuti idonei e con le caratteristiche riportate nell'Avviso di cui alla delibera n. 1389 del 25/11/2020;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra individuate

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Locatore concede in locazione al Conduttore che in persona come sopra accetta l'immobile ubicato nel Comune di Prato, Via Galcianese n. 93/12, piano primo, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al Foglio di Mappa 59, Particella 541, Sub. 506, come meglio individuati all'art.2.

Il Locatore garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Art. 2 – DESTINAZIONE DEI LOCALI – LAVORI DI ADEGUAMENTO DELLA STRUTTURA

L'immobile verrà utilizzato dalla Parte Conduttrice come Centro per la prevenzione oncologica.

Le parti concordano che per adeguare la struttura alle necessità della Parte Conduttrice manifestate nell'avviso di interesse di cui alla deliberazione n. 883/2020, si rende necessario effettuare lavori di ristrutturazione edili ed impiantistici, così come risulta dal progetto concordato tra le parti e qui allegato quale parte integrante e sostanziale (Allegato A).

I lavori saranno realizzati interamente a cura e spese dai proprietari e saranno svolti entro il termine di 120 giorni dalla stipula del presente contratto.

Qualora detto termine di 120 giorni non sia rispettato sarà applicata una penale di 150 €/giorno, per un massimo di 30 giorni, che sarà decurtata dall'importo della prima semestralità dovuta.

In seguito al termine dei lavori eseguiti, l'Azienda USL Toscana Centro s'impegna entro 30 giorni a sottoscrivere un atto di presa visione ed accettazione incondizionata ed irrevocabile dei lavori svolti.

Qualora i lavori non fossero terminati ed accettati da parte dell'Azienda USL Toscana Centro entro 180 giorni dalla stipula del presente atto, il contratto si considererà sciolto di diritto salvo il risarcimento del danno dovuto a carico della parte inadempiente, e le spese per le opere di cui sopra saranno interamente a carico della stessa parte inadempiente.

Il Locatore, sotto la propria responsabilità, dichiara che l'immobile oggetto del presente atto, al termine dei lavori concordati sarà in regola con le vigenti disposizioni edilizie-urbanistiche. Alla conclusione dei lavori l'immobile sarà consegnato al Conduttore dopo l'accettazione incondizionata ed irrevocabile dei lavori, unitamente a tutti i documenti attestanti l'agibilità e tutte le certificazioni di conformità degli impianti.

Il Conduttore dichiara che la destinazione d'uso attuale permarrà anche dopo la stipula del presente contratto e non potrà essere variata se non previo consenso tra le parti stipulanti.

Il Locatore dichiara di essere in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in discorso redatto in data 05/11/2021, regolarmente depositato ai competenti uffici comunali e regionali, qui allegato quale parte integrante e sostanziale (Allegato B), dal quale risulta che l'immobile rientra nella tipologia classe D della scala di classificazione.

Il Conduttore dichiara di avere ricevuto tutte le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

Art. 3 – CANONE, CONDIZIONI DI PAGAMENTO E DOMICILIAZIONE BANCARIA

Il canone di locazione annuo è stato stabilito in euro 112.860,00 (*centododicimilaottocentosessanta*/00) oltre IVA, che sarà corrisposto in rate semestrali anticipate di euro 56.430,00 (*cinquantaseimilaquattrocentotrenta*/00) oltre IVA, ciascuna a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a SPRING IMMOBILIARE SRL presso INTESA SAN PAOLO, Iban IT68V0306921526100000012722 al fine di poter assolvere agli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari previsti dall'art. 3 della legge n.136/2010 e ss.mm. e ii., come da dichiarazione rilasciata dal Locatore ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e depositata agli atti. In caso di cambiamento del conto corrente verranno comunicate le nuove coordinate bancarie dal Locatore mediante messaggio di posta elettronica certificata entro il mese precedente a quello di pagamento.

In base all'art. 32 della L. 392/78 come modificato dalla L. 118/85 il canone concordato, a seguito di richiesta del Locatore a mezzo lettera AR ovvero posta elettronica certificata, potrà essere aggiornato annualmente e l'aumento si applicherà dal mese successivo a quello della data richiesta.

L'aggiornamento non potrà essere superiore al 75% delle variazioni

ISTAT (dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati) verificatesi nell'anno precedente, come previsto dall'art. 32 della Legge 392/78 così come sostituito dall'art. 1 comma sexies della Legge 118 del 05/04/1985.

Tale aggiornamento non verrà corrisposto qualora sia sospeso da norme nazionali o regionali in materia di contenimento della finanza pubblica.

Art. 4 – DIVIETO DI ECCEZIONI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MOROSITÀ

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni della Parte Conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni, secondo il principio *solve et repete*. Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze semestrali pattuite, costituirà automaticamente la Parte Conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la Parte Locatrice a chiedere la risoluzione di diritto essendo la presente pattuizione costituita quale clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 Codice civile.

Art. 5 – MANUTENZIONE, MODIFICHE, MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, INNOVAZIONI

Il Locatore assume a proprio carico le spese relative alla manutenzione straordinaria.

Sono a carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria, le riparazioni di piccola manutenzione dell'immobile locato, dipendenti da

deterioramenti prodotti dall'uso ai sensi degli artt. 1576 e 1609 Codice civile. Sono, pertanto, a carico del Locatore le spese relative alla rimessa in pristino di quelle parti dei locali che presentano un degrado riconducibile alla normale vetustà. Sono a carico del Conduttore le spese relative alla rimessa in pristino di quelle parti dei locali che presentano un degrado riconducibile ad un uso improprio dell'immobile sia degli avventori della struttura che dei dipendenti dell'attività.

Il Conduttore è tenuto a comunicare, secondo le modalità di cui al successivo art. 13 e immediatamente, i guasti della cosa locata la cui riparazione gravi sul Locatore.

Ai sensi degli artt. 1583 e 1584 Codice civile il Conduttore è tenuto a tollerare l'esecuzione delle riparazioni urgenti all'interno dell'unità locata, da parte del Locatore, anche quando comportano una diminuzione del godimento dell'unità immobiliare locata; il Conduttore ha diritto alla riduzione del canone di locazione da stabilire in contraddittorio fra le parti, nel caso di mancato godimento superiore a 20 giorni, proporzionato all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Previa autorizzazione scritta di Parte Locatrice, la Parte Conduttrice potrà inoltre eseguire a proprie spese nell'immobile concesso in locazione eventuali opere, anche in muratura, ulteriori a quelle già concordate (Allegato A), che riterrà opportune per rendere l'immobile stesso idoneo allo svolgimento della propria attività, previa acquisizione delle eventuali autorizzazioni o concessioni

amministrative, che dovranno essere richieste, a sua cura e spese. Resteranno sempre ad intero carico del Conduttore eventuali adeguamenti degli impianti e delle strutture legati alla specifica attività svolta dallo stesso, anche ove prescritti da norme statali o regionali, o imposte dalle autorità amministrative, al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto dal Conduttore

Ogni lavoro, ove autorizzato dalla Parte Locatrice, sarà eseguito a perfetta regola d'arte, a cura e spese della Parte Conduttrice, nel pieno rispetto di ogni normativa edilizia e sanitaria vigente, senza lesione dei diritti dei terzi, con esonero da responsabilità della proprietà concedente.

Qualora tali opere facoltative risultassero di straordinaria manutenzione, la Parte Conduttrice, previa presentazione di idonei progetti ed autorizzazioni, avrà la facoltà di chiedere alla Parte Locatrice lo scomputo, anche parziale, dai canoni di locazione dell'importo delle opere eseguite, che potrà essere concesso ad insindacabile giudizio della stessa.

In relazione alle opere comunque eseguite dalla Conduttrice, essa non potrà in nessun caso, in sede di rilascio dei locali, anche qualora mantenute dalla Locatrice, pretendere indennizzi o risarcimenti e dovrà fornire al Locatore le certificazioni e le attestazioni di conformità alle norme vigenti delle opere eseguite.

E' fatta salva la facoltà della parte locatrice di richiedere la riduzione in pristino delle opere eseguite.

Art. 6 – UTENZE

Le parti danno atto che rimarrà a carico del conduttore la titolarità dell'utenza per l'energia elettrica dell'unità locata.-

Le spese relative alle parti condominiali, alle utenze comuni di energia elettrica e acqua, alle manutenzioni degli impianti, esistendo una gestione condominiale, saranno rimborsate dal Conduttore al Condominio in ragione dei millesimi di occupazione ed alla contabilizzazione dei relativi contatori in seguito a specifici rendiconti inviati dall'Amministratore, nel rispetto del vigente regolamento condominiale, a partire dalla data di immissione in possesso dell'immobile.

Art. 7 - DURATA E DECORRENZA DELLA LOCAZIONE

Ai sensi degli art. 27 e 42 della L. 392/1978, il presente atto è stipulato per otto anni (8) decorrenti dalla data di accettazione delle opere da parte della Azienda USL Toscana Centro, come regolato al precedente articolo 2. Da tale data decorreranno anche gli effetti economici della locazione con conseguente pagamento anticipato del primo canone dovuto.

Le parti danno atto che il presente contratto rinnoverà tacitamente alla scadenza per un periodo di altri otto anni (8), per una sola volta, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi alla controparte con lettera A/R ovvero a mezzo pec da inviarsi almeno 12 mesi prima della suddetta scadenza.

Alla prima scadenza il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/1978, con le modalità ed i termini ivi previsti.

Il Conduttore potrà recedere anticipatamente solo per gravi motivi dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A/R da inviarsi al Locatore almeno 6 mesi prima dalla data di rilascio dei locali ai sensi dell'art. 27 comma 8 L. 392/1978.

Al termine della locazione, gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

Art. 8 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E COMODATO

E' fatto espresso divieto alla Parte Conduttrice di sublocare a terzi anche parzialmente l'immobile locato o di cederlo ad altri in comodato anche se gratuito, salvo consenso scritto del Locatore.

La violazione del presente articolo comporta a carico del Conduttore la risoluzione di diritto della locazione ai sensi dell'art.1456 Codice civile.

Art. 9 – VISITA DEI LOCALI - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con la firma di apposito verbale, costituendosi da quel momento custode del medesimo, divenendo direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata, a titolo esemplificativo e non esaustivo: da spandimento di acque, fughe di gas, etc.

Per espresso accordo tra le parti, la Conduttrice, al termine della durata del presente contratto, si impegna a restituire alla Parte Locatrice l'unità immobiliare locata idoneamente rimbiancata, libera da persone e cose. Qualora all'interno dell'immobile fossero lasciati materiali, oggetti od attrezzature di qualsiasi genere, le parti

concordano che queste verranno rimosse ed eventualmente smaltite a cura della Parte Locatrice che provvederà ad addebitare l'intero costo alla Parte Conduttrice che qui si obbliga a pagarlo a semplice richiesta.

E' in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Per giustificati motivi e previo avviso, il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'immobile da parte del Locatore o suoi incaricati con il preavviso anche verbale di 24 ore, allo scopo di accertare lo stato di manutenzione degli impianti e dell'immobile. In caso di messa in vendita dell'immobile, la Parte Conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile almeno due volte la settimana, entro i consueti orari diurni di lavoro, dalle ore 9.00 alle ore 18.00.

Art. 10 – INSTALLAZIONE INSEGNE

Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, e dei regolamenti condominiali, applichi all'esterno dell'immobile e negli spazi appositamente indicati dal Locatore stesso, insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività, previa acquisizione dei permessi necessari previsti dalla normativa vigente in materia.

Art. 11 – ESONERO RESPONSABILITA'

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone o cose che possono derivare dall'uso dell'immobile.

Il Locatore è inoltre esonerato da ogni responsabilità in caso di

incolpevoli interruzioni dei servizi erogati nei locali affittati oltre che per eventuali danni a macchinari o cose derivanti da terzi o da cause di vetustà dell'immobile quali rotture di tubazioni o altri danneggiamenti relativi alle strutture murarie e agli impianti e quindi esonera sempre e per qualunque causa il Locatore dal risarcimento danni in caso di interruzione del servizio.

Il Conduttore dà atto di essere titolare di polizza assicurativa All Risks Property polizza n. 410427122 valevole fino al 31/12/2024 stipulata con GENERALI ITALIA s.p.a. che copre i danni arrecati ai fabbricati, riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore stesso. Il Locatore avrà la facoltà di richiedere, nel corso del contratto, l'esibizione delle quietanze di pagamento dei premi assicurativi. Entro la scadenza del 31/12/2024 dovrà essere prodotta alla parte Locatrice nuovo rinnovo della copertura assicurativa fino alla scadenza del contratto, in modo che non vi siano periodi di mancata copertura assicurativa. L'inosservanza della presente clausola darà luogo, in conformità a quanto previsto al successivo articolo 15, alla risoluzione di diritto della locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile oltre al risarcimento del danno.

Il Locatore dà atto che il Condominio è titolare di polizza assicurativa Globale Fabbricato n. 1/2729/48/172836842 stipulata con UnipolSai che copre i danni arrecati ai fabbricati, riconducibili al Conduttore.

Il Conduttore avrà l'onere di rimborsare nel corso del rapporto il pagamento dei premi assicurativi di competenza dell'immobile locato._

Art. 12 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Conduttore si impegna a rispettare il contenuto del regolamento condominiale, assumendo diretta responsabilità per la violazione dei patti in esso contenuti.

Art. 13 – COMUNICAZIONI E NOTIFICHE

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata mezzo posta elettronica certificata, sempre che sia indirizzata come segue:

a) Azienda USL Toscana centro

Piazza Santa Maria Nuova 1, 50129 Firenze mail patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it, posta certificata areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it

b) Spring Immobiliare Srl Piazza IV Novembre, 8 – Agliana (PT), email info@springimmobiliare.it posta certificata springimmobiliaresrl@legalmail.it

ovvero presso il diverso indirizzo o posta certificata che le Parti provvederanno a comunicarsi, successivamente alla data di formalizzazione del presente contratto, in conformità alle precedenti disposizioni.

Resta inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al Contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie inerenti le

controversie di cui al successivo articolo 14.

Art. 14 – FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia insorta tra le parti il Foro competente è il Tribunale di Prato.

Art. 15 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le clausole previste dagli artt. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 del presente contratto, sono da considerarsi essenziali, talché la violazione di anche una sola di esse, darà luogo alla risoluzione di diritto della locazione ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, oltre il risarcimento del danno.

Art. 16 – RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per tutto quanto non previsto espressamente dal presente atto, le parti intendono fare riferimento alle norme del Codice civile vigenti in materia di locazioni di immobili, nonché alla legge n. 392 del 27.7.1978 e successive modifiche.

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

Art. 17 – REGIME TRIBUTARIO E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

In conseguenza all'opzione ex art. 10 comma 1 n. 8) D.P.R. 633/1972 esercitata dal Locatore le parti danno atto che il contratto è soggetto ad applicazione IVA ed è soggetto a registrazione in termine fisso ed in misura proporzionale in base alla vigente normativa, D.P.R. 26/04/1986 n. 131 nonché all'imposta di bollo in base alla vigente

normativa, D.P.R. 26/10/1972 n. 642.

Tutti gli oneri fiscali gravanti sulla stipula e registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in uguale misura (50% cadauno). Il Locatore provvederà a propria cura alla registrazione del contratto ed al pagamento del totale dell'imposta di bollo e di registro. Tutte le spese previste dal presente articolo, anticipate dal Locatore, verranno richieste per l'importo di competenza del Conduttore.

Art. 18 – AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI

Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione a adempimenti connessi al rapporto di locazione (D. lgs. 196/03).

L'eventuale comunicazione dei dati ad altri soggetti pubblici e ai privati verrà effettuata in esecuzione di obblighi di legge, di regolamento e per lo svolgimento delle funzioni istituzionali ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Europeo GDPR UE 679/2016 e D.lgs. 196 / 03, così come modificato dal D.L. 101/2018.

Il Responsabile del trattamento è il Direttore del S.O.C Patrimonio dell'Azienda USL Toscana centro.

Art. 19 – RESPONSABILI GESTIONE DEL CONTRATTO

Il Conduttore indica l'Ing. Guido Bilello, Direttore SOC Patrimonio, quale persona di sua fiducia, autorizzata a ricevere tutte le comunicazioni del Locatore relative alle prestazioni oggetto del presente contratto e responsabile della gestione dello stesso per conto del Conduttore nei confronti del Locatore.

Il Locatore indica il Sig. Pino Pulidori quale persona di sua fiducia,

autorizzata a ricevere tutte le comunicazioni del Conduttore relative alla gestione del presente contratto e responsabile della gestione dello stesso per conto del Locatore nei confronti del Conduttore.

Il presente atto redatto in duplice copia originale di cui uno destinato alla registrazione, viene letto, approvato e sottoscritto.

Allegati:

Allegato A: layout dei locali a seguito delle opere di adeguamento da realizzare a cura del Locatore;

Allegato B: Attestazione di Prestazione Energetica.

Prato lì,

SPRING IMMOBILIARE SRL

Sig. Renato Cecchi

Azienda USL Toscana centro

Ing. Guido Bilello

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 del Codice civile, le parti dichiarano di approvare tutte le clausole del presente contratto ed in particolare, specificatamente, le seguenti: articoli 2 (DESTINAZIONE DEI LOCALI – LAVORI DI ADEGUAMENTO DELLA STRUTTURA), 4 (DIVIETO DI ECCEZIONI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MOROSITÀ), 5 (MANUTENZIONE, MODIFICHE, MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, INNOVAZIONI), 7 (DURATA E DECORRENZA DELLA LOCAZIONE), 8 (DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E COMODATO), 9

(VISITA DEI LOCALI – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE), 11 (ESONERO RESPONSABILITA'), 12 (REGOLAMENTO CONDOMINIALE), 14 (FORO COMPETENTE), 15 (CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA), 17 (REGIME TRIBUTARIO E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO)

Letto, confermato e sottoscritto.

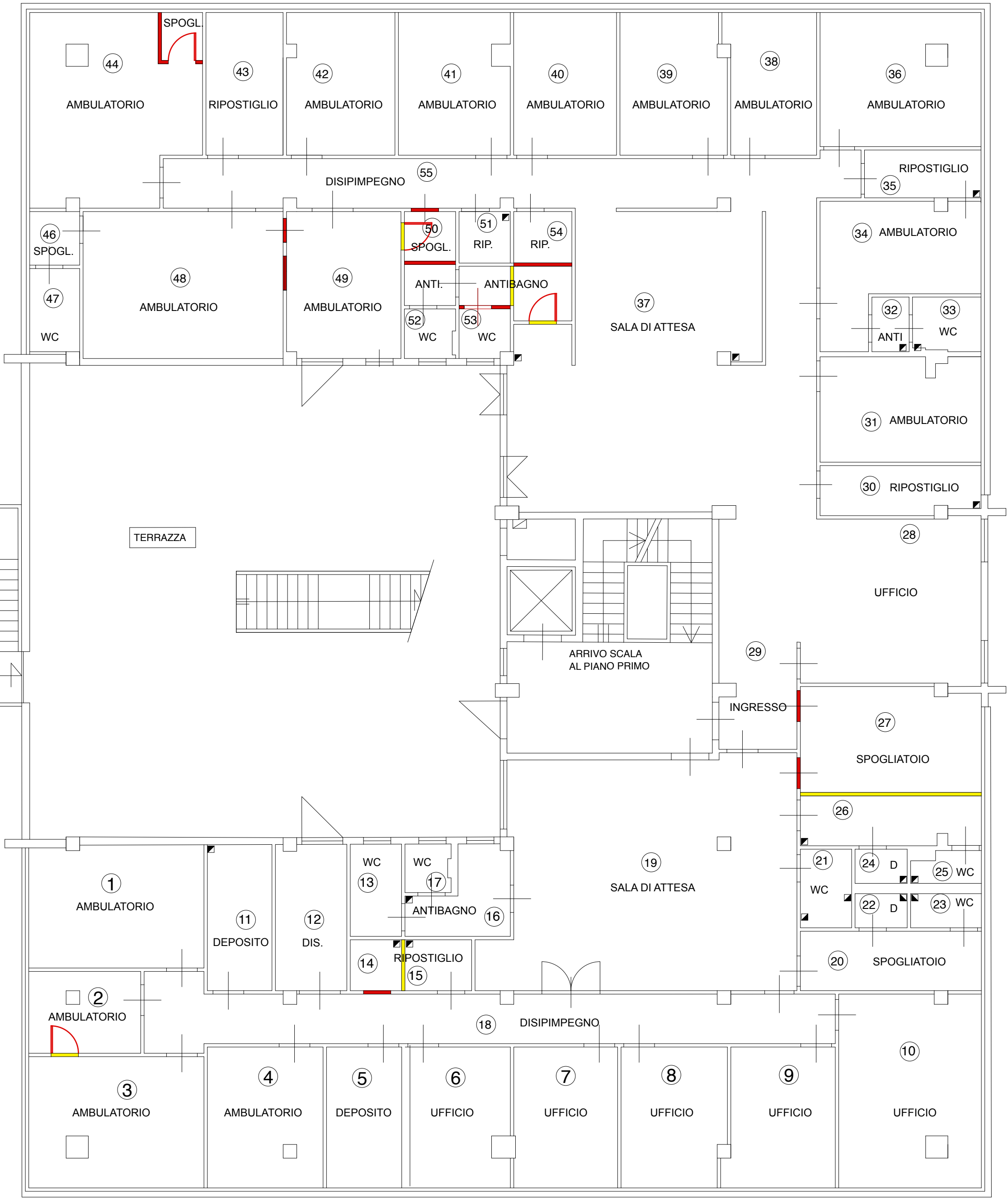
Prato lì,

SPRING IMMOBILIARE SRL

Sig. Renato Cecchi

Azienda USL Toscana centro

Ing. Guido Bilello



PIANTA PIANO PRIMO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000403821 — VALIDO FINO: 05/11/2031

DATI GENERALI

Destinazione D'uso
- ☐ Residenziale
- ☑ Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E2 uffici e assimilabili

Oggetto dell'attestato
- ☐ Intero edificio
- ☑ Unita' immobiliare
- ☐ Gruppo di unita' immobiliari

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

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

Dati identificativi

Comune: Prato
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA GALCIANESE 93 R
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: 43.88156 N; 11.06919 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 2002
Superficie utile riscaldata (m²): 680.4
Supeficie utile raffrescata (m²): 680.4
Volume lordo riscaldato (m³): 2220
Volume lordo raffrescato (m³): 2220

Comune catastale	Prato (G999)		Sezione		Foglio	59	Particella	541
Subalterni	da	506	a	506	\	da		a		\	da		a		\	da		a		

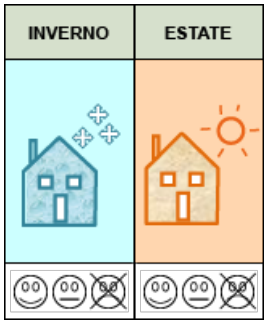
Servizi energetici presenti

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

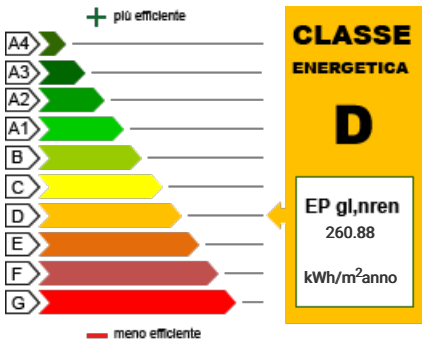
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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, a netto dei rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1(151.54)

Se esistenti: 0

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	91030 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 260.88 kWh/m² anno
☐	Gas naturale		
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 62.88 kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO2 97.2 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

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 ($EP_{gl,\ nren\ kWh/m^2anno}$)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	SOSTITUZIONE INFISSI	SI	30.5	D (250.66 kWh/m²anno)	C 250.18 kWh/m²anno
REN1	Eliminazione ponti termici	NO	123.9	D (260.01 kWh/m²anno)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Altro

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	2220	m³
S - Superficie disperdente	504	m²
Rapporto S/V	0.23	
$EP_{H,nd}$	35.02	kWh/m²anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.0457	-
Y_{IE}	0.314	W/m²K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-acqua	2011	0001900085	Energia elettrica	245	0.28 n_h	24.51	101.68
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2011	0001900085	Energia elettrica	237	0.58 n_C	9.29	38.55
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2011		Energia elettrica	6	0.28 n_W	0.04	0.18
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade fluorescenti	2002		Energia elettrica	13.61	0	28.8	119.47
Trasporto di persone o cose	Ascensore idraulico	2002		Energia elettrica	8	0	0.24	1

REGIONE TOSCANA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000403821 VALIDO FINO: 05/11/2031

APE

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunita', 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.

Sostituzione infissi ed eliminazione dei relativi ponti termici.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Societa'
Nome e Cognome / Denominazione	EUGENIO MADERA	
Indirizzo	Prato A. G. PERO 11	
E-mail	eugenio.madera@gmail.com	
Telefono	3407473240	
Titolo	Ingegneria Civile	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Tutte le Sezioni; Prato; 307;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore EUGENIOMADERA, 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	Edificio con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizio.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Il presente attestato 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 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione **05/11/2021**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

_____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

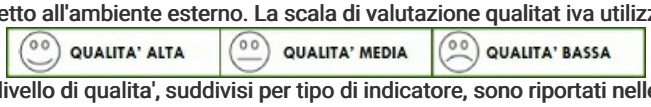
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci 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 identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio pi 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 qualitat iva utilizza- ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', 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.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabil i, 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, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stes sa 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	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch 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.