

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON  
ABITATIVO POSTO NEL COMUNE DI CASTELFIORENTINO, VIA  
MAGENTA, 2, TRA AZIENDA USL TOSCANA CENTRO E IL  
COMUNE DI CASTELFIORENTINO**

L'anno duemilaventidue (2022), questo giorno \_\_\_\_\_ del mese  
di \_\_\_\_\_, con la presente scrittura privata

**TRA**

**COMUNE DI CASTELFIORENTINO** con sede in Castelfiorentino piazza  
del Popolo n. 1 (cod. fis. 00441780483), rappresentato dall'Ing. Manrico  
Padovani, nato a Empoli (FI) il 19/10/1968 il quale agisce in nome, per conto e  
nell'interesse del Comune di Castelfiorentino, che rappresenta in qualità di  
Dirigente Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, nominato con  
decreto sindacale n. 29 del 01/04/2022 ai sensi dell'art. 30, comma 6, lettera c)  
dello Statuto dell'Ente, in seguito denominato Locatore

**E**

**L'AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**, codice fiscale e partita IVA  
06593810481, nella persona del Direttore SOC Patrimonio, Ing. Guido Bilello,  
nato a Palermo il 12/08/1956, 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

**PREMESSO**

- che il Comune di Castelfiorentino è proprietario dell'immobile posto nel  
Comune di Castelfiorentino, via Magenta, 2, rappresentato al Catasto Fabbricati  
del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 52, particella 20 e così come  
individuato nella planimetria allegata **sub A**);

- che l'Azienda USL Toscana centro dal 2009 conduce in locazione passiva l'immobile di cui al punto precedente, destinandolo a centro diurno disabili "Villa Balli" in forza di contratto di locazione scaduto in data 03/02/2021 corrispondendo regolarmente le indennità di occupazione;

- che da verifica con le competenti Strutture aziendali, email e relazione del 21.04.2021, è stata confermata la necessità dell'Azienda USL Toscana centro di proseguire la permanenza presso i locali in discorso, al fine di dare continuità al servizio sanitario ivi svolto;

- che il Comune di Castelfiorentino con Attestazione di Esito n. 3 del 2 febbraio 2021, ha espresso parere favorevole a proseguire la concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato ex Balli, ubicato in Castelfiorentino in via Magenta, per l'importanza a livello sociale che tale spazio ricopre all'interno del territorio comunale;

- che il Comune di Castelfiorentino con Attestazione di Esito n. 47 del 15 febbraio 2021, ha espresso parere favorevole sull'adeguamento del canone di locazione pari ad euro 21.000,00 annui ritenuto congruo all'Azienda USL Toscana centro, come relazione di congruità dell'Ing. Guido Bilello depositata agli atti di ufficio;

- che il Comune di Castelfiorentino con deliberazione n.101 del 30 novembre 2022 autorizza, ai sensi della normativa vigente, la locazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Castelfiorentino, Via Magenta, denominato ex Villa Balli, posto su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, della superficie complessiva di mq. 600 circa, alla Azienda USL Toscana centro, da destinare a sede del centro diurno disabili e stabilisce, per il nuovo contratto, per le motivazioni nella stessa riportate, un canone annuo di € 21.000,00;

- che l'immobile rientra nella classe di prestazione energetica "F", come da Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 04/11/2021 allegato sub B);

- con determinazione dirigenziale del Comune di Castelfiorentino n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la bozza del presente atto;

- con deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana Centro n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la bozza del presente atto;

Tutto ciò premesso:

## **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Il Comune di Castelfiorentino concede in locazione all'Azienda USL Toscana centro, che in persona come sopra accetta, il fabbricato costituito da una superficie utile omogeneizzata di mq. 547,00 (di seguito anche "Immobile"), ubicato nel Comune di Castelfiorentino, via Magenta, 2, costituito da tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e resede esclusivo di pertinenza, il tutto meglio individuato nella planimetria allegata **sub A**) e rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 52, particella 20, categoria A/8, classe 2, vani 20,5, rendita € 3.229,15.

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**

I locali, come sopra descritti, verranno utilizzati dalla parte Conduttrice quale Centro Diurno che ospita persone adulte con riconoscimento di handicap.

Il Locatore dichiara di essere in possesso dell'Attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in discorso redatto in data 04 novembre 2021, regolarmente

depositato ai competenti uffici comunali e regionali, qui allegato quale parte integrante e sostanziale **sub B)**, dal quale risulta che l'immobile rientra nella tipologia "F" 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 E CONDIZIONI DI PAGAMENTO**

Il canone di locazione annuo, è stato stabilito in euro 21.000,00 fuori campo IVA.

Il canone annuale, come sopra determinato, sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali da corrispondere anticipatamente di euro 10.500,00 ciascuna a mezzo girofondo Tesoreria provinciale dello Stato n. 66884 intestato al Comune di Castelfiorentino al fine di poter assolvere agli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari previsti dall'art. 3 della legge n.136/2010 e s.m. e i., come da dichiarazione rilasciata dal locatore ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e depositata agli atti.

### **Art. 4 - MANUTENZIONE**

Il Locatore si assume a proprio carico le spese relative alla manutenzione straordinaria e le eventuali spese di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie, 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 ad esclusione di tutti quegli adeguamenti legati alla specifica attività svolta dal Conduttore che pertanto resteranno ad intero carico del Conduttore. La parte Conduttrice potrà eseguire a proprie spese nelle unità immobiliari concesse in locazione, eventuali opere,

anche in muratura, 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 e previa autorizzazione scritta di parte locatrice. Qualora tali opere facoltative risultassero di straordinaria manutenzione, 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 all'esecuzione di dette opere, la conduttrice non potrà comunque pretendere indennizzi o risarcimenti in sede di rilascio dei locali.

Sono a carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria, anche delle aree verdi e le riparazioni di piccola manutenzione dell'immobile locato, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c.

Il Conduttore è tenuto a comunicare, secondo le modalità di cui al successivo art. 11 e immediatamente, i guasti della cosa locata la cui riparazione gravi sul Locatore.

Ai sensi degli artt. 1583 e 1584 c.c. 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, nel caso di mancato godimento superiore a 20 giorni, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

#### **Art. 5 - UTENZE**

Le parti danno atto che le utenze di luce, acqua, telefono, gas e smaltimento

rifiuti a servizio dell'immobile locato sono intestate ed a carico dell'Azienda USL

Toscana centro.

#### **Art. 6 - DURATA E DECORRENZA DELLA LOCAZIONE**

Il presente contratto è stipulato per sei anni (6) decorrenti giuridicamente ed economicamente dalla data del 01/01/2023 e scadrà il 31/12/2029.

Le Parti danno atto che il presente contratto si rinnoverà automaticamente alla scadenza, per un periodo di ulteriori sei anni (6), per una sola volta qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi alla controparte 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.

Le parti prendono atto che, comunque, il rinnovo, in base alla normativa ora vigente, è soggetto a quanto previsto dall'art.1, comma 388, della legge n.147 del 27/12/2013 (Finanziaria 2014).

Ai sensi dell'art.27, comma 7, della Legge 392/1978, il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto dandone avviso alla parte Locatrice mediante comunicazione PEC, almeno 6 mesi prima del giorno in cui tale facoltà potrà essere esercitata.

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

#### **Art. 7 - DIVIETO DI LOCAZIONE E COMODATO**

È fatto espresso divieto alla parte Conduttrice di sublocare a sua volta 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 c.c.

#### **Art. 8 - VISITA DEI LOCALI - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Il Conduttore dichiara di essere in possesso dell'immobile, custode del medesimo e direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Per espresso accordo tra le parti, la Condutrice, al termine della durata del presente contratto, si impegna a restituire alla parte locatrice l'immobile locato libera da persone e cose. Qualora all'interno dell'unità locata fossero lasciati materiali, oggetti od attrezzature di qualsiasi genere, queste verranno rimosse ed eventualmente smaltite a cura della parte locatrice che provvederà ad addebitare l'intero costo alla parte conduttrice.

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

Per giustificati motivi e previo avviso, il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'immobile da parte del Locatore o loro incaricati con il preavviso anche verbale di 24 ore, allo scopo di accertare lo stato di manutenzione degli impianti e dell'immobile.

#### **Art. 9 - MODIFICHE, MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, INNOVAZIONI**

La parte conduttrice non potrà eseguire innovazioni, migliorie ed addizioni o modifiche all'immobile locato ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza prima aver avvisato il Locatore e senza il preventivo consenso scritto delle stesse.

Ogni lavoro, ove autorizzato, 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.

Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti la propria attività, previa acquisizione dei permessi necessari previsti dalla normativa vigente in materia.

Il Conduttore a fine locazione è comunque esentato dalla rimessa in pristino dei locali per quelle parti che presentano un degrado riconducibile alla normale usura, ma non per quelli riconducibili ad un uso improprio dell'immobile sia degli avventori della struttura che dei dipendenti dell'attività.

#### **Art. 10 - 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.

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.

La polizza di cui sopra dovrà essere esibita al Locatore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto. Il Locatore avrà la facoltà di chiedere nel corso del rapporto l'esibizione delle ricevute di pagamento dei premi assicurativi.

### **Art. 11 - 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, sempreché sia indirizzata come segue:

a) Azienda USL Toscana centro, Piazza Santa Maria Nuova 1, 50129 Firenze.

e-mail: [patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it](mailto:patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it),

posta certificata: [areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it](mailto:areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it)

b) Comune di Castelfiorentino, piazza del Popolo n. 1, 50051, Castelfiorentino.

posta certificata: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.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 13.

### **Art. 12 - FORO COMPETENTE**

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

### **Art. 13 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Le clausole previste dagli artt. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 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. 14 - 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 27.7.78 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. 15 - REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

Le parti danno atto che il contratto non è soggetto ad applicazione IVA ed è soggetto a registrazione, in base alla vigente normativa D.P.R. 26/04/1986 n. 131, ed al pagamento dell'imposta all'imposta di bollo.

Tutti gli oneri gravanti sul presente contratto sono a carico di entrambe le parti in uguale misura (50% cadauno). Il Conduttore provvederà a propria cura al pagamento dell'imposta di registro e l'imposta di bollo che verrà assolto per la prima e le successive registrazioni dello stesso contratto. Tutte le spese previste dal presente articolo, anticipate dal Conduttore, verranno richieste ogni anno per l'importo di competenza del Locatore.

#### **Art. 16 - AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI**

Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (Regolamento Europeo Privacy 2016/679 – GDPR).

Tutta la documentazione e le informazioni fornite da una all'altra Parte

dovranno essere considerate di carattere strettamente confidenziale; esse non potranno essere utilizzate per scopi diversi da quelli per i quali sono state fornite, anche nel rispetto della normativa vigente in materia di trattamento dei dati personali (D. Lgs. 196/2003 s.m.i. e del Regolamento n.679/2016).

L'eventuale comunicazione dei dati ad altri soggetti pubblici e ai privati verrà effettuata in esecuzione degli obblighi di legge, di regolamento e per lo svolgimento delle funzioni istituzionali ai sensi di quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679.

Il Responsabile del trattamento è il Direttore della SOC Patrimonio della Azienda USL Toscana centro.

#### **Art. 17 – CODICE DI COMPORTAMENTO**

Il Soggetto contraente si impegna al rispetto del Codice di comportamento dell'Azienda adottato con Deliberazione del Direttore Generale n. 1358 del 16/09/2016. In particolare, si impegna all'assenza di cause d'incompatibilità, ai sensi L. 662/96 e/o del D.Lvo 165/2001 art. 53 e successivi, L. 412/91.

Inoltre, si segnala che alla sezione del sito aziendale "Amministrazione trasparente/altri contenuti" sono reperibili le istruzioni e la modulistica per rendere le segnalazioni di illeciti (Whistleblowing).

#### **Art. 18 - RESPONSABILE GESTIONE DEL CONTRATTO**

Il Conduttore indica l'Ing. Guido Bilello, Direttore S.O.C. Patrimonio dell'Azienda USL Toscana centro, 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 \_\_\_\_\_ quale persona di sua fiducia,

autorizzata a ricevere tutte le comunicazioni inviate da parte del Condatto  
relative alla gestione del presente contratto e responsabile in via esclusiva della  
gestione dello stesso per conto del contraente nei confronti del Condatto.

Il presente atto redatto in duplice copia originale viene letto, approvato e  
sottoscritto.

Allegati:

A) Planimetria

B) A.P.E.

Firenze li,

Comune di Castelfiorentino

Ing. Manrico Padovani

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 da 1 a 17

Letto, confermato e sottoscritto.

Firenze, li

Comune di Castelfiorentino

Ing. Manrico Padovani

Azienda USL Toscana centro

Ing. Guido Bilello



## DATI GENERALI

<b>Destinazione D'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale <b>Classificazione D.P.R. 412/93:</b> E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	--

<b>Dati identificativi</b>																	
	Comune: Castelfiorentino Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA MAGENTA 2 Piano: T-1-2-S1 Interno: Coordinate GIS: 43.608887 N; 10.969761 E																
Zona climatica: D Anno di costruzione: 1940 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 468.75 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 2189.74 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">Comune catastale</td> <td style="width: 25%;">Castelfiorentino (C101)</td> <td style="width: 10%;">Sezione</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">Foglio</td> <td style="width: 10%;">52</td> <td style="width: 10%;">Particella</td> <td style="width: 10%;">20</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da a \ da a</td> <td></td> <td></td> <td>da a \ da a</td> <td></td> <td>a</td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	Castelfiorentino (C101)	Sezione		Foglio	52	Particella	20	Subalterni	da a \ da a			da a \ da a		a	
Comune catastale	Castelfiorentino (C101)	Sezione		Foglio	52	Particella	20										
Subalterni	da a \ da a			da a \ da a		a											

<b>Servizi energetici presenti</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> 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 rendimenti degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b>  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">   </td> <td style="text-align: center;">   </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b>  	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi: <span style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">A1(58.76)</span>  Se esistenti: <span style="background-color: #FFD700; color: black; padding: 5px; display: inline-block;">0</span>
INVERNO	ESTATE					

## PRESTAZIONI ENERGETICHE 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 uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	816 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  161.84  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	7485 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  0.82  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub>  32.49  kg/m <sup>2</sup> anno
<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:		

## 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 <sub>gl, nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Rimozione dell'impianto/i N.D, N.D, N.D e installazione dei seguenti nuovi impianti: Generatore a pompa di calore	NO	6	A1  (55.05 kWh/m <sup>2</sup> anno)	A3  34.41 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN1	Pareti verso esterno (Esterno)	NO	18	D  (99.83 kWh/m <sup>2</sup> anno)	

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	2189.74	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	1012.77	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.4625	
EP <sub>H,nd</sub>	113.97	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.02	-
Y <sub>IE</sub>	0.2801	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2006	0001866524	Gas naturale Gas naturale Gas naturale	27.9	0.78 n <sub>h</sub>	0.58	145.22
	Caldaia standard	2005	0001866523		27.9			
	Caldaia standard	2006	0001866522		27.9			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2006		Gas naturale	27.9	0.82 n <sub>w</sub>	0.24	16.62
	Caldaia standard	2005		Gas naturale	27.9			
	Caldaia standard	2006		Gas naturale	27.9			
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000402976

VALIDO FINO: 04/11/2031



## 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.

L'APE ha validità 10 anni subordinata al rispetto delle prescrizioni per il controllo di efficienza dei sistemi tecnici. In mancato rispetto delle norme, decade il 31/12 dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	FRANCESCO FONTANELLI	
Indirizzo	Castelfiorentino B. GOZZOLI 57	
E-mail	progimpianti@virgilio.it	
Telefono	05711721748	
Titolo	Diploma di Istruzione Tecnica ad Indirizzo Elettronica ed Elettrotecnica	
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore FRANCESCOFONTANELLI, 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	Certificatore Energetico accreditato MISE-MATT-MIT, art.2, c.5, D.P.R. 75/2013 s.m.i., Federazione Intercollegiale Regionale Toscana dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati-AUT.NE MISE con DET.Reg.Uff.le n.Prot.4941 del 13/3/2014.	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo 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 04/11/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

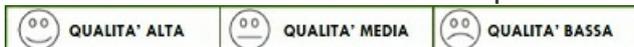
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni 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, 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 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 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 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, nonch 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	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.