

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI ROMA Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio	N. 10571 37	Series 28 AGO. 2018	REGISTRATO CON EURO 312,00	IL DIRIGENTE	IL FUNZIONARIO C. P. Zito
--	----------------	---------------------	----------------------------	--------------	---------------------------



**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra:

- il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_ e  
residente in Via \_\_\_\_\_

denominata parte locatrice,

la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in Roma in Via \_\_\_\_\_  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_, denominata parte  
conduttrice, si stipula e conviene quanto segue.

**Art. 1 – Oggetto e durata della locazione.**

Il sig. \_\_\_\_\_ in prosieguo per brevità denominata “ parte locatrice”, concede in  
locazione alla sig.ra \_\_\_\_\_ in prosieguo per brevità denominata “parte conduttrice”  
che accetta le seguenti porzioni di immobile e dell’annesso parcheggio site nel Comune di  
Roma, Via di Boccea 1294 D-E e più precisamente:

- a) l’immobile ad uso commerciale posto al piano terreno, avente accesso dai civici  
numeri 1294D - 1294E iscritto in catasto fabbricati al foglio 174, particella 513,  
sub 504, z.c. 6, MQ. 194 categoria C/1 CL 9 R.C.5.450,00

La locazione, regolamentata dagli articoli 28 e 29 della legge 392/1978 avrà la durata di anni  
6 (sei) con inizio dal 06 agosto 2018 e avrà termine il 05 agosto 2024 tacitamente  
rinnovabile per ulteriori anni 6, qualora, almeno dodici mesi prima dalla data di scadenza non  
sarà inviata disdetta da una delle due parti mediante lettera raccomandata con avvenuto  
ricevimento. A tal fine farà fede il timbro postale di partenza. E’ in facoltà della parte  
conduttrice recedere anticipatamente dal contratto, a partire dal secondo anno, dandone



avviso mediante lettera raccomandata al locatore almeno 6 (sei) mesi prima dalla data in cui il recesso si presume avrà esecuzione.

La parte conduttrice è immessa nel materiale godimento del bene in oggetto dal 6 agosto 2018, con contestuale consegna delle chiavi dello stesso, libero, ed assunzione dei relativi diritti ed oneri.

**Art. 2 – Destinazione dei locali e licenza d'esercizio.**

L'unità immobiliare concessa in locazione dovrà essere destinata esclusivamente ad uso negozio e precisamente attività bar tavola calda con annessa rivendita tabacchi.

E' fatto espresso divieto di ogni altra destinazione, sia parziale sia totale. La parte conduttrice espressamente dichiara, per quanto previsto dall'art. 34 della Legge 392/78 e sue successive modifiche ed integrazioni, che l'attività rientra tra quelle per le quali spetta, nelle eventualità previste dalla legge, l'indennità per perdita di avviamento alla cessazione della locazione, comportando, come di fatto comporta rapporti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Qualsiasi anche parziale mutamento di destinazione è tassativamente vietato, con diritto del locatore di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi di legge oltre il risarcimento del danno.

In relazione alla destinazione che la parte conduttrice intende dare all'immobile locato si conviene che qualsiasi attività, opera o spesa per l'eventuale rilascio e/o rinnovi di qualsiasi prescritta autorizzazione amministrativa e di prevenzione incendi ed infortuni da parte delle Pubbliche Autorità, sono per intero a carico e spese della parte conduttrice che esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità ed onere per l'eventuale mancata concessione o rinnovo delle autorizzazioni stesse che la parte conduttrice dovesse ritenere necessarie per lo svolgimento della propria attività commerciale. La parte conduttrice esonera altresì il locatore da ogni responsabilità ed onere per eventuali prescrizioni che, al fine di cui sopra, dovessero essere dettate dalle Pubbliche Autorità.

Per quanto concerne la documentazione energetica del locale, si comunica che e' stato redatto l'attestato di prestazione energetica APE ex D.L. 63/2013. Le parti ne hanno ricevuto una copia.

#### **Art. 3 – Canone di locazione.**

Il prezzo della locazione è così stabilito:

dal 05 settembre 2018 verrà corrisposta a regime fino alla scadenza naturale del contratto la somma di Euro 1.300,00 (milletrecento/00) mensili per un totale di Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento/00) annui.

Il pagamento degli importi suddetti avverrà anticipatamente, mensilmente a mezzo bonifico bancario o al domicilio del locatore, entro il giorno 5 di ogni mese.

Le parti non hanno previsto un deposito cauzionale.

#### **Art. 4 – Adeguamento canone.**

Le parti convengono che i canoni di locazione saranno aggiornati annualmente, dal primo mese del secondo anno di locazione, in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su base nazionale, verificatesi nell'anno precedente.

Le parti convengono, inoltre che qualora le variazioni dell'indice ISTAT dovessero essere note successivamente al momento di applicazione, l'aggiornamento decorrerà in ogni modo dalle scadenze di cui sopra. Conseguentemente la richiesta di aggiornamento sarà fatta dal locatore soltanto quando gli indici predetti saranno pubblicati nella Gazzetta Ufficiale.

#### **Art. 5 – Oneri accessori.**

La parte conduttrice è tenuta inoltre al pagamento degli oneri accessori di cui all'art. 9 della L. 392/78 ed al pagamento di quant'altro previsto per legge e per consuetudine. Per detti pagamenti la parte conduttrice si obbliga ad anticipare o a rimborsare, dietro semplice richiesta del locatore o dell'amministratore del condominio, ogni spesa relativa, salvo

conguaglio annuale, in base ai consuntivi di spesa. La ripartizione delle spese sarà determinata sulla scorta delle tabelle millesimali che la parte conduttrice dichiara fin d'ora di conoscere ed accettare. Per i servizi erogati al contatore la ripartizione della spesa avverrà in base alla lettura degli stessi. Sono, inoltre a carico della parte conduttrice per l'intero e pro quota, quali oneri accessori, gli oneri amministrativi relativi al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica (dell'acqua calda centralizzata e del condizionamento d'aria)

#### **Art. 6 – Costituzione in mora e imputazione dei pagamenti.**

I canoni di locazione e le quote degli oneri accessori dovranno essere pagati in valuta legale entro e non oltre i primi 5 (cinque) giorni successivi ad ogni scadenza nelle modalità indicate dall'art. 3. Il pagamento del canone e degli oneri accessori, non potrà essere sospeso, ritardato o frazionato per alcuna ragione. Nessuna azione o eccezione potrà mai essere proposta o eccepita dalla parte conduttrice prima di aver corrisposto tutte le rate di canone fino a quel momento scadute e tutte le somme dovute a titolo di rimborso spese per oneri accessori.

Salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 392/78, il mancato o ritardato pagamento anche parziale del canone di locazione e/o delle quote per gli oneri accessori, decorsi 20 (venti) giorni dalle convenute scadenze, produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per colpa grave della parte conduttrice, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1455 e 1456 c.c., qualunque ne sia la causa o la ragione, fatto salvo, comunque, l'obbligo per la parte conduttrice di corrispondere il dovuto ed il risarcimento dei danni a favore del locatore. In tal caso la parte conduttrice dovrà corrispondere gli interessi che vengono espressamente convenuti in misura doppia di quella legale dalla scadenza al saldo. Si conviene, pertanto, l'essenzialità dei termini di pagamento sopra indicati.

#### **Art. 7 – Divieto di sublocazione, comodato o cessione.**

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di cedere il contratto o sublocare anche parzialmente, a qualsiasi titolo, l'unità immobiliare in oggetto e di concederla in comodato o

conferirla a società e, in genere, di lasciarne godere a terzi in tutto o in parte; ogni eventuale deroga dovrà essere sempre e comunque autorizzata in forma scritta. La violazione di tale divieto determinerà la risoluzione di diritto del contratto, in danno e a spese della parte conduttrice stessa, intendendosi la presente quale clausola risolutiva espressa, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della Legge 392/1978.

**Art. 8- Stato locativo. Ispezione locali. Visite.**

La parte conduttrice dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti all'uso convenuto, ivi compresi gli impianti esistenti, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nelle condizioni in cui si trovano alla sottoscrizione del seguente contratto. I locali di cui sopra sono presi in consegna dalla parte conduttrice, ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi, rinunciando a qualunque azione ed eccezione relativamente allo stato degli stessi compresi gli impianti, i servizi e quant'altro ivi esistente.

Ogni e qualsiasi opera o innovazione all'interno e all'esterno dell'immobile non potranno essere eseguite dal parte conduttrice senza il preventivo consenso in forma scritta del locatore.

Per tutte le opere, comunque eseguite ed eventualmente specificate in separata dichiarazione sottoscritta dalle parti, la parte conduttrice non avrà diritto in alcun caso ad indennità alcuna, anche se vi è stato il consenso del locatore che avrà diritto di ritenerle gratuitamente al termine della locazione, qualora non preferisca la riduzione in pristino a spese del parte conduttrice.

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali in oggetto per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.

In caso di vendita della porzione immobiliare, la parte conduttrice si obbliga a consentire la visita dell'immobile da parte di aspiranti acquirenti almeno due volte la settimana in orario da convenire. In caso di fine locazione, la parte conduttrice si obbliga a lasciar visitare l'immobile dai potenziali subentranti tutti i giorni feriali a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione con le stesse modalità di cui sopra.

#### **Art. 9 – Divieti.**

E' fatto divieto alla parte conduttrice di occupare con materiali o oggetti vari, anche solo temporaneamente, le parti di uso comune all'esterno dei locali oggetto della presente locazione, nonché di costruire o comunque porre in essere opere o manufatti di qualsiasi natura o installare antenne radio o TV senza il preventivo assenso del locatore; così come è fatto espresso divieto alla parte conduttrice di compiere atti od omissioni che possano recare disturbo, molestia o danno alla proprietà, ai coinquilini e a terzi in genere.

#### **Art. 10 – Manutenzione e riparazioni.**

Tutte le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., sono a carico della parte conduttrice, che dovrà provvedervi tempestivamente salvo il diritto del locatore di sostituirsi al parte conduttrice in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 (venti) giorni dalla richiesta.

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità alla parte conduttrice, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 (venti) giorni, con ciò derogandosi, per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 c.c.

#### **Art. 11 – Esonero da responsabilità. Regolamento interno.**

La parte conduttrice è costituita custode dell'unità immobiliare locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivargli da fatto doloso o colposo di altri inquilini o di terzi in genere nonché per danni

provocati da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto, ed all'uopo si impegna a stipulare polizza di R.C. presso primaria compagnia assicurativa. Il locatore è espressamente esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuali sospensioni dei servizi. Il locatore resta, altresì, espressamente esonerato da ogni responsabilità per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari ed in particolare per quelli da infiltrazioni d'acqua, anche piovana, dal trasudo di umidità, da condense, da nubifragi, allagamenti, rotture e rigurgiti di fogne e tubazioni, per avarie agli impianti elettrici, o di qualsiasi altro impianto esistente nei locali concessi in locazione. Il locatore è esonerato da ogni responsabilità che, per i danni nell'adempimento degli obblighi di cui all'art. 11 del presente contratto, derivassero agli altri inquilini o a terzi in genere.

La parte conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di ben conoscere ed accettare, esonerando inoltre il locatore da qualunque responsabilità od obbligo qualora l'assemblea di condominio sopprima impianti o servizi comuni o innovi le parti comuni o ne decida, comunque, una diversa disciplina d'uso nel periodo di valenza del presente contratto.

**Art. 12 - Uso della facciata dell'immobile.**

Ogni eventuale installazione di targhe, insegne, tende o simili, sia sulla facciata sia in altre parti comuni dell'immobile, deve essere autorizzata dal locatore.

**Art. 13 - Ripuliture e opere di straordinaria manutenzione.**

Per le opere di straordinaria manutenzione, innovazioni e migliorie, la parte conduttrice dovrà pagare l'interesse legale sul capitale impiegato dei lavori effettuati, a partire dal termine degli stessi (interessi legali ripartiti nell'anno), che andrà a far parte integrante del canone di locazione.

**Art. 14 - Codice fiscale.**

Ciascuna delle parti, con la sottoscrizione del presente contratto, assume nei confronti del fisco diretta responsabilità in ordine agli obblighi derivanti dal D.P.R. 2/11/76 n. 784 per l'indicazione del proprio numero di codice fiscale/partita IVA riportato nell'atto stesso. La parte conduttrice, in particolare, ai fini dell'impegno anzidetto, si obbliga di comunicare al locatore ogni variazione che il proprio numero di codice fiscale/partita IVA avesse a subire in futuro.

**Art. 15 – Elezione di domicilio. Spese contratto.**

La parte conduttrice elegge domicilio nei locali locati. L'elezione di tale domicilio vale anche per la notifica degli atti esecutivi di rilascio, anche nel caso di abbandono dei locali. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e per le quietanze, l'imposta di registro è corrisposta a metà tra le parti.

**Art. 16 – Rinvio a disposizioni di legge.**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile nonché quelle della L. 392/78 e successive modifiche e integrazioni.

**Art. 17 – Foro competente.**

Per qualsiasi controversia nascente dal presente contratto le parti espressamente convengono e pattuiscono l'esclusività del Foro di Roma.

Redatto il presente atto in tre copie, letto, confermato e sottoscritto.

Roma, li 07/08/2018

La parte locatrice



La parte conduttrice





A norma degli articoli 1341 e 1342 c.c le parti dichiarano di approvare specificatamente i  
seguenti articoli: dal n.° 1 al numero 17 incluso.



La parte locatrice

La parte conduttrice



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® C100354052

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**  
**Contratti di locazione e affitto di immobili**

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Data Registrazione: 28-08-2018  
 Serie: 3T  
 Imposta Liquidata: € 312,00

**TJP18T010571000PG**  
 Codice identificativo  
 per eventuali adempimenti successivi

**QUADRO A - DATI GENERALI**

Pagamento intero durata  Eventi eccezionali  Casi particolari

**SEZIONE I**  
**Registrazione**

Ufficio territoriale di: **DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO** Tipologia di contratto **S1**

Durata N. pagine N. copie  
 dal giorno mese anno al giorno mese anno | 9 | 2  
 dal **06/08/2018** al **05/08/2024**

Importo del canone **15.600,00** Data stipula  
 giorno mese anno  
**07/08/2018**

Importo garanzia prestata da terzi Codice fiscale del garante

Tipo di garanzia **0** Codice fiscale del secondo garante

Scritture private e inventari Ricevute e quietanze Mappe, planimetrie e disegni

Esenzioni

Contratto soggetto ad IVA

Condizione sospensiva

**SEZIONE II**  
**Adempimento successivo**

Adempimenti Successivi Cedolare secca CDC Annualità Data fine proroga o cessione o risoluzione Corrispettivo cessione / risoluzione  
   | giorno mese anno

Cod. ufficio Anno Serie Numero Sottonumero

**RIFERIMENTI DEL CONTRATTO**

Codice identificativo del contratto

**SEZIONE III**  
**Richiedente**

TIPO SOGGETTO

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Codice fiscale del richiedente Soggetto subentrato N. moduli compilati

Firma del richiedente o del rappresentante

**Rappresentante legale**

Cognome Nome

Codice fiscale del rappresentante Codice carica

**Delega**

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato Firma del delegante

**RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA**

**Impegno alla presentazione telematica**

Codice fiscale dell'intermediario Impegno alla presentazione in via telematica

Data dell'impegno giorno mese anno FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

**Imposte**

IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA DI BOLLO

SANZIONI INTERESSI



Grid for tax code entry

Grid for module number entry

QUADRO B - SOGGETTI

SEZIONE I

Dati del locatore

NUMERO LOCATORE

Input box for locator number

Form for the first locator: Codice fiscale, Cognome o Denominazione o Ragione sociale, Data di nascita, Sesso (M/F), Comune (o Stato estero) di nascita, Provincia (sigla), Soggetto non presente in atto, Soggettività IVA, Cedente, Cessionario.

NUMERO LOCATORE

Input box for locator number

Form for the second locator: Codice fiscale, Cognome o Denominazione o Ragione sociale, Data di nascita, Sesso (M/F), Comune (o Stato estero) di nascita, Provincia (sigla), Soggetto non presente in atto, Soggettività IVA, Cedente, Cessionario.

NUMERO LOCATORE

Input box for locator number

Form for the third locator: Codice fiscale, Cognome o Denominazione o Ragione sociale, Data di nascita, Sesso (M/F), Comune (o Stato estero) di nascita, Provincia (sigla), Soggetto non presente in atto, Soggettività IVA, Cedente, Cessionario.

NUMERO LOCATORE

Input box for locator number

Form for the fourth locator: Codice fiscale, Cognome o Denominazione o Ragione sociale, Data di nascita, Sesso (M/F), Comune (o Stato estero) di nascita, Provincia (sigla), Soggetto non presente in atto, Soggettività IVA, Cedente, Cessionario.

SEZIONE II

Dati del conduttore

NUMERO CONDUTTORE

Input box for conductor number

Form for the first conductor: Codice fiscale, Cognome o Denominazione o Ragione sociale, Data di nascita, Sesso (M/F), Comune (o Stato estero) di nascita, Provincia (sigla), Tipologia conduttore (3), Soggettività IVA (X), Cedente, Cessionario.

NUMERO CONDUTTORE

Input box for conductor number

Form for the second conductor: Codice fiscale, Cognome o Denominazione o Ragione sociale, Data di nascita, Sesso (M/F), Comune (o Stato estero) di nascita, Provincia (sigla), Tipologia conduttore, Soggettività IVA, Cedente, Cessionario.

NUMERO CONDUTTORE

Input box for conductor number

Form for the third conductor: Codice fiscale, Cognome o Denominazione o Ragione sociale, Data di nascita, Sesso (M/F), Comune (o Stato estero) di nascita, Provincia (sigla), Tipologia conduttore, Soggettività IVA, Cedente, Cessionario.

NUMERO CONDUTTORE

Input box for conductor number

Form for the fourth conductor: Codice fiscale, Cognome o Denominazione o Ragione sociale, Data di nascita, Sesso (M/F), Comune (o Stato estero) di nascita, Provincia (sigla), Tipologia conduttore, Soggettività IVA, Cedente, Cessionario.

Codice fiscale  Modulo N.



**QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI**

NUMERO IMMOBILE	Immagine/Partenza	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
<input type="text"/>	<input type="text"/>	17501	U	P		174	513
	Subalterno	in via di accatastamento			Comune		Provincia (sigla)
	504	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		ROMA		
	C1	51500	VIA DI BOCCIA			294D	1294E

**QUADRO D - LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA**

	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
1				SI NO	6				SI NO
2				SI NO	7				SI NO
3				SI NO	8				SI NO
4				SI NO	9				SI NO
5				SI NO	10				SI NO

**DICHIARAZIONE DEI LOCATORI**

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>





Codice fiscale

\_\_\_\_\_



**QUADRO E - LOCAZIONE CON CANONI DIFFERENTE PER UNA O PIU ANNUALITÀ**

2 <sup>o</sup> annualità	Importo del canone	3 <sup>o</sup> annualità	Importo del canone
4 <sup>o</sup> annualità	Importo del canone	5 <sup>o</sup> annualità	Importo del canone
6 <sup>o</sup> annualità	Importo del canone	7 <sup>o</sup> annualità	Importo del canone
8 <sup>o</sup> annualità	Importo del canone	9 <sup>o</sup> annualità	Importo del canone



MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

AGENZIA PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

PROV.

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE

[REDACTED]

DATI ANAGRAFICI

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

data di nascita

sexso (M o F)

comune (o Stato estero) di nascita

prov.

comune

prov.

via e numero civico

DOMICILIO FISCALE

ROMA

R.M VIA DI BOCCIA 1294/DIE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare

8

codice identificativo

63

SEZIONE ERARIO ED ALTRO

codice ufficio

codice atto

FSP

tipo

elementi identificativi

codice

anno di riferimento

importi a debito versati

F

1500

2018

312,00

SALDO FINALE

EURO +

312,00

ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA / POSTE / AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

DATA

CODICE BANCA / POSTE / AGENTE DELLA RISCOSSIONE

Pagamento effettuato con assegno

bancario / postale

n.ro

circolare / vaglia postale

tratto / emesso su

cod. ABI

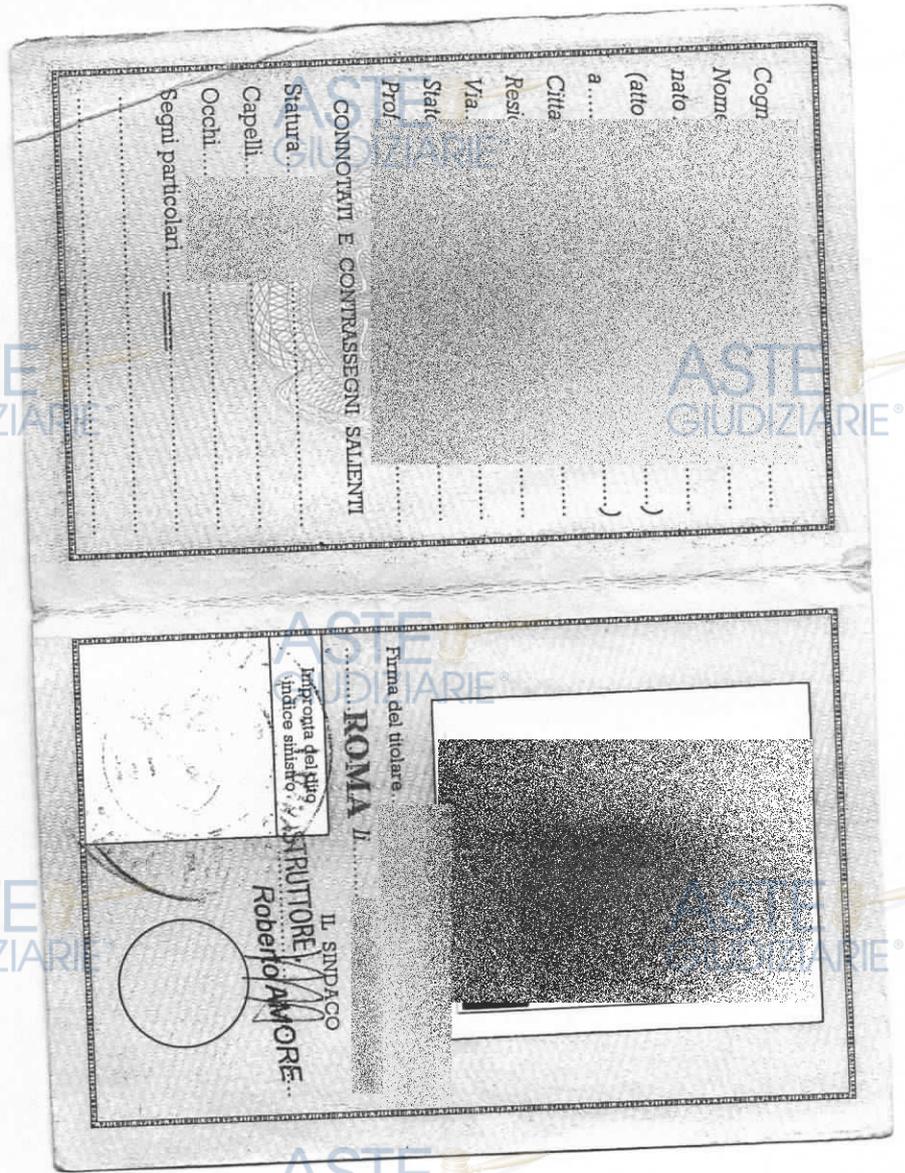
CAB

giorno mese anno  
28 08 2018

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE











# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**APE**<sub>2015</sub>

## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E5 attività commerciali e assimilabili**

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

## Dati identificativi

Regione: LAZIO  
 Comune: ROMA  
 Indirizzo: via di boccea, 1294 D-E  
 Piano: terra  
 Interno:  
 Coordinate GIS: Lat: 41°54'27" Long: 12°29'24"

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1976  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 197.00  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 197.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 788.51  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 788.51

Comune catastale	Roma (RM) - H501				Sezione	u	Foglio	174	Particella	513
Subalterni	da	504	a	505	\ da		a	\ da		
Altri subalterni										

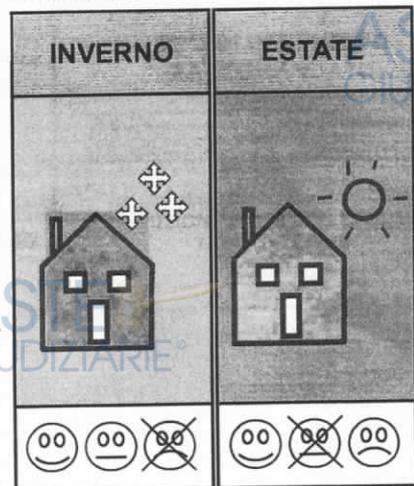
## Servizi energetici presenti

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

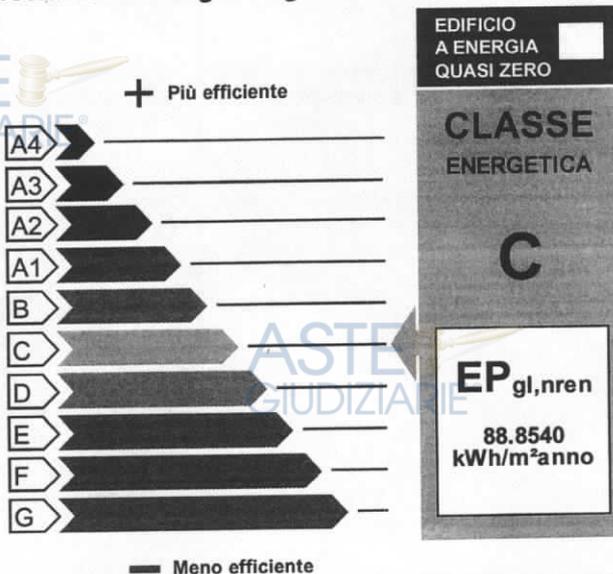
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**APE**  
2015

## 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 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	8976.49 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 88.85 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 84.97 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Emissioni di CO <sub>2</sub> 22.78 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altri:		

## 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
REN2	SOSTITUZIONE INFISSI CON TIPOLOGIA A TAGLIO TERMICO	No	1.0	C (81.81)	C 81.81 kWh/m <sup>2</sup> anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	788.51	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	453.89	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.58	
EP <sub>H,nd</sub>	71.424	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.00	-
Y <sub>IE</sub>	0.7213	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	1 - HP elettrica aria-aria	2008	H501	Elettricità	5.50	1.20 $\eta_H$	77.88	59.44
Climatizzazione estiva	1 - HP elettrica aria-aria	2015	H501	Elettricità	5.00	1.45 $\eta_C$	4.60	19.09
Prod. acqua calda sanitaria	1 - ACS autonomo	2016	H501	Elettricità	2.00	0.19 $\eta_W$	2.49	10.32
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore	-	-	-	5.50	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-

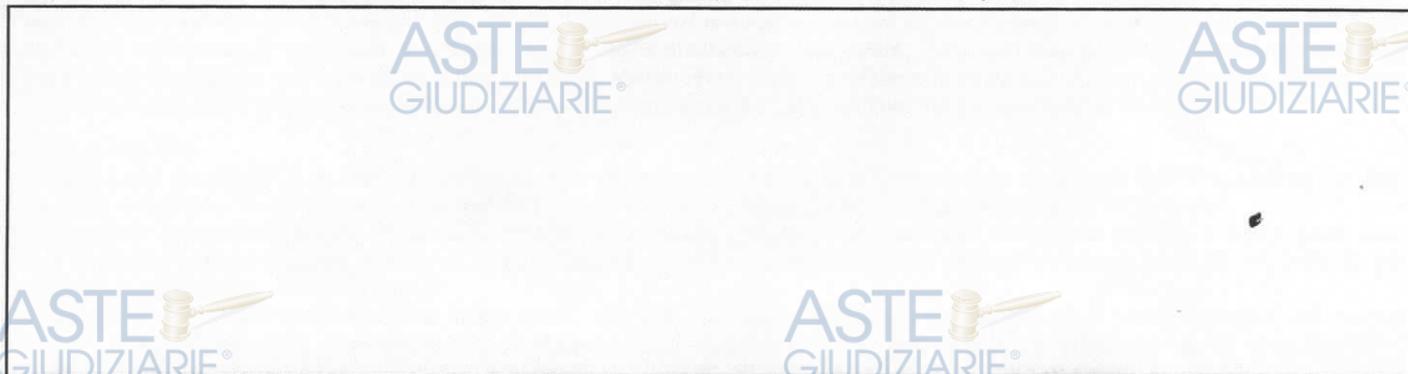


# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**APE**  
2015

## 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
--	---	--

<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	Emiliano Santini
<b>Indirizzo</b>	Circonvallazione Ostiense 236
<b>E-mail</b>	emiliano.santini@geopec.it
<b>Telefono</b>	
<b>Titolo</b>	Geometra
<b>Ordine/iscrizione</b>	Collegio dei Geometri della provincia di Roma al n. 11293
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Il sottoscritto certificatore Emiliano Santini, 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 ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
<b>Informazioni aggiuntive</b>	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

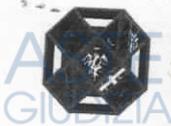
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo 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 **06/11/2017**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

*Emiliano Santini*



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

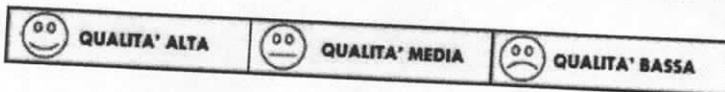


## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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 utilizza 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.lg. s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.