



Campanini Rachele
NOTAIO

Repertorio n. 4679

Raccolta n. 3833

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

**Con la presente scrittura privata i sottoscritti
(QUALE PARTE AFFITTANTE) :**

[REDACTED]

[REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico e rappresentante statutario della società

"OLTREBOLLA S.R.L."

con sede in Mantova (MN) in Via Brennero n. 34/B con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale 02415680202 coincidente con il numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Mantova, nonché iscritta al R.E.A. al n. MN - 251016, società costituita in Italia;

(QUALE PARTE AFFITTUARIA) :

[REDACTED]

[REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico e rappresentante statutario della società

"OLTREBOLLA 2.0 SRL"

con sede in Mantova (MN) in Via Brennero n. 34/B con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) versato per euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), codice fiscale 02735680205 coincidente con il numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Mantova, nonché iscritta al R.E.A. al n. MN - 276177, società costituita in Italia;

convengono quanto segue:

PREMESSO CHE

- che la parte affittante è titolare del ramo di azienda in seguito meglio descritto ed esercente l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di bevande e prodotti alimentari confezionati;
- che il ramo di azienda è in possesso di tutti i permessi ed autorizzazioni necessari per l'esercizio dell'attività anzidetta;
- che il ramo di azienda oggetto del presente contratto è libera da oneri e impegni contrattuali e la parte affittante ne ha la piena proprietà e disponibilità;
- che i locali ove viene esercitata l'attività aziendale sono di proprietà di terzi e condotti in locazione dalla parte affittuaria in forza di autonomo contratto di locazione stipulato in data 26 novembre 2021, registrato a Mantova il 13 dicembre 2021 al n. 8122 Serie 3T, avente durata dal giorno 1 dicembre 2021 al 30 novembre 2027 e rinnovabile;
- che la parte affittante intende accedere ad una procedura di composizione della crisi di cui agli artt. 84, 91, 184 e 212 ccii;
- che la parte affittante intende, altresì, dare in affitto

Registrato
a MANTOVA
il 26 luglio 2024
n. 10330
Serie 1T
pagati € 245,00

il ramo di azienda come infra meglio identificato e che la parte affittuaria è disposta ad accettare, essendo inoltre interessata all'eventuale acquisto del ramo di azienda;

tutto ciò premesso, si conviene quanto segue.

Art. 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La parte affittante concede in affitto alla parte affittuaria il ramo di azienda di sua proprietà consistente nel complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di bevande e prodotti alimentari confezionati, corrente in Mantova, Via Brennero n. 34/B.

Art. 2 - PRECISAZIONI

L'affitto è comprensivo dei beni mobili strumentali allo svolgimento dell'attività aziendale di cui all'**inventario** che si allega al presente contratto sotto la lettera "A".

Art. 3 - DURATA

L'affitto avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 29 luglio 2024.

La durata del contratto si intenderà automaticamente prorogata di 6 (sei) anni, salvo che una delle parti dia disdetta all'altra, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

La proroga automatica della durata del contratto avrà applicazione anche in relazione alle scadenze successive alla prima.

Art. 4 - CANONE

Il canone annuo di affitto viene concordemente fissato in euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero) oltre IVA, che la parte affittuaria dovrà corrispondere alla parte affittante mediante pagamento di n. 12 (dodici) canoni mensili anticipati, da effettuarsi entro il decimo giorno di ogni mese a partire dal 10 agosto 2024.

I pagamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario, previa comunicazione alla parte affittuaria delle relative coordinate bancarie.

Le eventuali variazioni del domicilio o delle coordinate bancarie della parte locatrice dovranno essere comunicate con mezzi idonei alla parte affittuaria almeno quindici giorni prima della scadenza del successivo canone.

In caso di mancato pagamento di 3 (tre) canoni insoluti, la parte locatrice avrà diritto di chiedere la risoluzione del contratto, salvo il risarcimento dei danni.

Art. 5 - OBBLIGHI DELLA PARTE AFFITTANTE

La parte affittante è tenuta a consegnare alla parte affittuaria i beni facenti parte del ramo di azienda affittato entro la data del 29 luglio 2024, in stato idoneo all'uso al quale sono destinati.

Art. 6 - OBBLIGHI DELLA PARTE AFFITTUARIA

La parte affittuaria si obbliga a:

* mantenere in piena efficienza l'organizzazione del ramo di azienda affittato, e di tutti i beni, gli impianti e i macchinari in essa compresi;

* non modificare la destinazione economica del ramo di azienda affittato;

* fare uso dei beni aziendali con la diligenza del buon padre di famiglia;

* non modificare e non trasformare i beni oggetto del ramo di azienda affittato, e non apportare ad essi alcuna addizione o miglioria senza il consenso scritto della parte affittante.

Al fine di verificare il rispetto degli obblighi come sopra assunti dalla parte affittuaria, la parte affittante avrà diritto di compiere, anche per mezzo di incaricati, sopralluoghi presso il ramo di azienda affittato, dandone preventivo avviso alla parte affittuaria.

La parte affittuaria è obbligata altresì ad assicurare e a tenere assicurati contro i rischi dell'incendio, del fulmine e dello scoppio, per un congruo valore e per tutta la durata dell'affitto, i beni facenti parte dell'azienda in oggetto presso una Compagnia di assicurazioni gradita alla parte affittante, con obbligo di esibire alla parte affittante medesima, a semplice richiesta, le ricevute comprovanti il pagamento dei premi.

Alla scadenza del contratto di affitto, la parte affittuaria è obbligata a restituire alla parte affittante il ramo di azienda affittato, nello stesso stato in cui le sarà consegnato, salvo il normale deterioramento dei beni aziendali dovuto all'uso al quale sono destinati.

Art. 7 - CREDITI E DEBITI AZIENDALI

La parte affittuaria **non subentrerà nei crediti e nei debiti** inerenti al ramo di azienda oggetto dell'affitto, i quali restano rispettivamente a favore e a carico della parte affittante, fatta eccezione di quelli eventualmente derivanti dalla vertenza stragiudiziale in corso con il locatore relativamente al contratto di affitto dell'immobile in cui viene svolta l'attività aziendale.

Pertanto, la parte affittuaria dovrà ritrasferire alla parte affittante tutti i pagamenti in denaro e le prestazioni di diversa natura che dovessero essere compiuti a suo favore da parte di debitori il cui obbligo sia sorto anteriormente alla data di decorrenza dell'affitto.

Analogamente, la parte affittante dovrà rimborsare alla parte affittuaria tutte le somme che essa fosse tenuta a pagare ai creditori del ramo di azienda il cui diritto sia sorto anteriormente alla data di decorrenza dell'affitto.

Art. 8 - CONTRATTI AZIENDALI

La parte affittuaria **subentrerà**, a sensi e per gli effetti di cui all'art. 2558 c.c. e con decorrenza dalla data di decorrenza degli effetti del presente atto, nei contratti a carattere non personale stipulati nel e per l'esercizio del complesso aziendale affittato con persone ed enti sia privati che pubblici.

In particolare la parte beneficiaria subentrerà:

* nei contratti stipulati con le aziende erogatrici di servizi (energia elettrica, acqua, gas ecc.);
* nei contratti stipulati prima d'ora e ancora vigenti con i fornitori del complesso aziendale trasferito;
* negli eventuali contratti di assicurazione relativi ai beni ed all'attività aziendale in genere.

Art. 9 - CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

La parte affittante si obbliga a comunicare tempestivamente, ai sensi dell'art. 36 L. 27 luglio 1978, n. 392, al proprietario dei locali in cui si svolge l'attività a cui il ramo aziendale affittato è finalizzata, l'avvenuta stipulazione del presente contratto di affitto, che comporta la cessione del corrente contratto di locazione all'affittuario descritto in premessa, limitatamente all'immobile in Mantova, censito nel C.E. al Foglio 72, particella 115 subalterno 6. La parte locatrice dichiara che non sussiste alcun grave motivo che possa legittimare l'opposizione del proprietario alla cessione del contratto di locazione a favore della parte affittuaria.

L'Affittuario dichiara di aver ricevuto dalla parte Affittante le informazioni relative all'**attestato di prestazione energetica** dell'immobile in cui viene svolta l'attività del ramo di azienda e la relativa documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile suddetto, emesso in data 16 febbraio 2024 dall'ing. Lucio Vascotto, codice identificativo 2003000031824, valido fino al 16 febbraio 2034 che qualifica l'immobile in Classe Energetica C, che si allega al presente contratto sotto la lettera "B". La parte affittante dichiara di non avere eseguito, dalla data del rilascio ad oggi, interventi di ristrutturazione che hanno modificato la classe energetica e che sono state rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici di cui all'art. 6, comma 5, secondo periodo, d.lgs. n. 192 del 2005.

Art. 10 - RAPPORTI DI LAVORO AZIENDALI

Le parti dichiarano che la parte affittuaria subentra, a sensi e per gli effetti di cui all'art. 2112 cod.civ., nei rapporti in essere con il personale dipendente, personale al quale verrà integralmente mantenuto il trattamento sia economico che di quiescenza sinora praticato e maturato.

A tal riguardo la parte affittante garantisce che i prestatori di lavoro subordinato addetti al complesso del ramo aziendale qui affittato sono solo i signori:

1. [REDACTED] impiegata con contratto a tempo indeterminato;

[REDACTED] impiegata con contratto a tempo indeterminato;

[REDACTED]

██████████ operaio con contratto a tempo indeterminato in regime di part - time.

La parte affittante si obbliga a compiere senza ritardo tutte le pratiche e gli atti eventualmente necessari per il subentro della parte affittuaria nei contratti di lavoro di cui sopra.

Garantisce inoltre la parte affittante che:

* i dipendenti suddetti sono stati regolarmente retribuiti per tutte le prestazioni eseguite nel corso del rispettivo rapporto di lavoro in conformità alle applicabili disposizioni di legge e di contratto;

* rispetto alle retribuzioni corrisposte ai lavoratori subordinati sono stati regolarmente effettuati tutti i versamenti dovuti in relazione alle assicurazioni sociali obbligatorie, ai contributi e alle ritenute di legge.

Art. 11 - PATTO DI NON CONCORRENZA

Le parti convengono che la parte affittante non sia vincolata al divieto di concorrenza di cui all'art. 2557 del codice civile.

Art. 12 - IMMISSIONI NEL GODIMENTO

La parte affittuaria sarà immessa nel godimento dell'azienda affittata a partire dalla data del **29 luglio 2024**.

I contraenti concordano che la **deducibilità delle quote di ammortamento dei beni materiali e immateriali, a norma dell'art. 102, comma 8, e dell'art. 103, comma 4, del D.P.R. 917/86, compete alla parte affittuaria.**

Art. 14 - GARANZIE

La parte affittante si assume le seguenti obbligazioni di garanzia:

a) piena proprietà, libertà e disponibilità dei beni aziendali oggetto del contratto e loro immunità da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti;

b) correttezza formale e sostanziale, civile e tributaria, delle scritture contabili;

c) la parte affittante presta fin d'ora ogni più ampio ed opportuno assenso alla voltura delle licenze e/o autorizzazioni amministrative di qualsiasi specie, richieste dalle vigenti leggi, per l'esercizio del ramo di azienda trasferito, venendo la parte affittuaria medesima autorizzata ad esperire le pratiche tutte che si rendessero necessarie per operarne la voltura al proprio nome; il presente affitto è subordinato al rilascio, in capo alla parte affittuaria, delle suddette licenze e/o autorizzazioni amministrative e si intenderà pertanto come non avvenuto nel caso in cui, per cause indipendenti dalla volontà delle parti, non venissero rilasciate le necessarie autorizzazioni.

Art. 15 - DIVIETO DI SUBAFFITTO

L'affittuario non potrà subaffittare né cedere il contratto di affitto a terzi, se non con il consenso scritto dell'affittante.

Art. 16 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'affittuario ha diritto di risolvere il contratto qualora i beni presi in affitto, successivamente alla sottoscrizione del presente contratto, siano assoggettati ad azioni esecutive per debiti erariali o di lavoro riferiti a situazioni o eventi sorti precedentemente alla sottoscrizione anzidetta, salvo che l'affittante, tempestivamente avvertito, non saldi ogni debito entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione. A tal fine l'affittante ha obbligo di informare la parte affittuaria di probabili passività erariali o di lavoro relative al periodo precedente il contratto non appena esse si manifestino e la medesima affittante dichiara che questo obbligo è stato ad oggi esperito, come conferma la parte affittuaria.

L'affittante ha, altresì, diritto di risolvere il contratto qualora l'affittuario non destini al servizio del ramo d'azienda i mezzi necessari per la sua normale gestione, non osservi le regole della buona tecnica con nocumento per le immobilizzazioni, muti la destinazione economica dell'azienda e/o ritardi il pagamento di quanto pattuito di 15 giorni decorrenti dalla data di ciascuna scadenza.

Art. 17 - RICONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE

Al termine del contratto a sensi di legge, l'affittuario dovrà riconsegnare tutte le licenze e le autorizzazioni commerciali impegnandosi a prestare tutti i consensi e le attività necessarie per la reintestazione delle licenze e delle autorizzazioni in capo all'affittante o al soggetto da questi designato.

Art. 18 - DICHIARAZIONI FISCALI

Il presente contratto di affitto di ramo di azienda ed i corrispettivi ivi previsti sono tutti soggetti ad IVA nella misura ordinaria del ventidue per cento.

Il presente contratto sconta un'imposta di registro in misura fissa di euro 200,00 (duecento virgola zero zero) ed un'imposta di bollo in misura di euro 45,00 (quarantacinque virgola zero zero).

Art. 19 - PRIVACY

Le parti prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali in relazione alla presente operazione ed alla loro conservazione nella banca dati in conformità delle vigenti disposizioni legislative e dichiarano di aver ricevuto dal notaio autenticante la relativa informativa ai sensi delle leggi vigenti.

Art. 18 - SPESE

Le spese della presente scrittura e consequenziali sono a carico della parte affittuaria.

F.to Marco Ravazzini

F.to Umbro Rosati

Repertorio n. 4679

Raccolta n. 3833

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventiquattro del mese di

luglio,

(24 luglio 2024)

Nel mio studio, in Borgo Virgilio (MN), Strada Romana n. 41
Certifico io sottoscritto, Avvocato Rachele Campanini, notaio
in Borgo Virgilio (MN), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Mantova che:

[REDACTED] nella sua qualità di
Amministratore Unico e rappresentante statutario della società
"OLTREBOLLA S.R.L." con sede in Mantova (MN) in Via Brennero
n. 34/B con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale
02415680202 coincidente con il numero di iscrizione presso il
Registro delle Imprese di Mantova, nonché iscritta al R.E.A.
al n. MN - 251016, società costituita in Italia;

[REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico e
rappresentante statutario della società **"OLTREBOLLA 2.0 SRL"**
con sede in Mantova (MN) in Via Brennero n. 34/B con capitale
sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) versa-
to per euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero),
codice fiscale 02735680205 coincidente con il numero di iscri-
zione presso il Registro delle Imprese di Mantova, nonché
iscritta al R.E.A. al n. MN - 276177, società costituita in
Italia,

della cui **identità personale io notaio sono certo**, hanno appo-
sto alla mia presenza la propria firma in calce al suesteso
documento, nonché a margine dei relativi fogli intermedi e di
quanto allegato, del quale ho dato personalmente lettura,
avendomi la parte espressamente esonerato dalla lettura degli
allegati.

La presente scrittura, su richiesta delle parti, ai sensi
dell'art. 72 l. not. è conservata in originale nei miei atti.
Sottoscritto alle ore nove (9) e minuti quindici (15).

F.to Rachele Campanini

CUCINA:

AFFETTATRICE - FORNO - FRIGO - PENSILI E MOBILI IN ACCIAIO -
PENTOLAME PIATTI TAZZE BICCHIERI STOVIGLIE VARIE -
MOBILI NERI IKEA - N. 2 PIASTRE INDUZIONE - LAVASTOVIGLIE - N. 2
SGABELLI- 1 CAPP A IN ACCIAIO - PORTONE SCORREVOLE DIVISORI
FRA SALA DEGUSTAZIONE E CUCINA CON LOGO - IMPIANTO
ILLUMINAZIONE - LAVELLO -

SALA DEGUSTAZIONE:

BICCHIERI SALA DEGUSTAZIONE - MOBILE CONTENITORE BICCHIERI
CONSOL BIANCA - TELEVISORE - 2 TAVOLI BIANCHI E N. 16

SEGGIOLE

DI DUE COLORI - N. 2 TENDE OSCURANTI- POSATE ACCIAIO E ORO -
CONSOL BIANCA - 2 SPUTACCHIERE NERE - N. 2 LAMPADARI -8
FARETTI - PIU' 2 SENSORI INTRUSIONE -

BAGNI:

2 TERMOSIFONE BIANCO
1 MOBILE ANTIBAGNO BAGNO

MAGAZZINO:

STAMPANTE BREVA - QUADRO ELETTRICO - QUADRO ALLARME -
SCAFALATURA MAGAZZINO - SCRIVANI MAGAZZINO - SCALA -
SANITRI E TUTTO CIÒ CHE SERVE PER LA LAVASTOVIGLIO AD OSMOSI
- IMPIANTO ILLUMINAZIONE -
SALA FOTOGRAFO:

SCRIVANI - - CASSETTIERA -CONSOL BIANCA SALA- FRIDZER -
IMPIANTO ILLUMINAZIONE

UFFICI:

VETRATE INTERNE ED ESTERNE - N- 4 SCRIVANIE - 4 SEDIE - 4
MOBILETTI BASSI - 1 MONITOR VIDEOSORVEGLIANZA - 3 ARMADI - 1
MOBILE PIU BASSO UFFICIO FILIPPO - 4 TENDE OSCURANTI - 4
CASSETTIERE NERE N. 4 LAMPADARI - 18 FARETTI - 4 SPLIT ARIA
CONDIZIONATA -

PARETE MAGNUM VETRO E FERRO - SCRIVANIA CASSA NERA -
LAMPADAREIO IN VETRO DI MURANO - SCAFFALATURE IN FERRO
CHE COMPONGONO TUTTA L'ENOTECA - DIVANO CHESTERFIELD 3
POSTI - POLTRONA CHESTERFIELD - MOBILE COLTELLERIA - MOBILE
PORTA FORSE E RICOVERO CARRELLI (10)

SCAFFALATURA ZONA CONFEZIONAMENTO E TAVOLO APPOGGIO
PER

PACCHI – CASSETTONE PORTA PAGLIA – REGISTRATORE DI CASSA –
ASPIRATORE DYSON – MACCHINETTA CONTA SOLDI E BANCONOTE –
BANCONC CASSA – PROLUNGA BANCONC CASSA – CANTINETTA
VINOTENDE

OSCURANTI 4 - CAVEAU – SLIT CAVEAU- TELECAMERE
VIDEOSORVEGLIANZA – FARETTI ILLUMINAZIONE BINARI
ILLUMINAZIONE ZONA NEGOZIO- RIVESTIMENTO PORTA BAGNO E
CUCINA – PORTA ACCESSO AREA BAGNO -VASI E PIANTE – VETRATA,
PORTA ANTIPANICO E INGRESSO – N. 3 TAVOLINI MANGIA IN PIEDI E
N.

8 SGABELLI

COMPUTER MEC FISSO UFFICIO FILIPPO E COMPUTER FISSO CASSA

LE ATTREZZATURE CHE ABBIAMO LASCIATO A GM INVESTIMENTI
(L'ALTRO CAPANNONE CHE AVEVAMO IN AFFITTO)

SERRANTA CIECA ESTERNA IN ACCIAIO
PORTA D'INGRESSO IN METALLO E VETRO
PORTONE INGRESSO AL MAGAZZINO
ARMADIETTI PORTABORSE IN ACCIAIO
BAGNO CON TUTTI GLI ANNESSI COMPRESO IL LAMPADARIO (ERA
STATO FATTO TUTTO DA NOI)

LUCI AL NEON NEL CAPANNONE GM INVESTIMENTI LE ABBIAMO
LASCIATE – ALLARME ANTI INTRUSIONE LASCIATE –
RAFFRESCAMENTO LASCIATO (COMPRESO LE MACCHINE)
SCRIVANIA LEGNO E PELLE LASCIATA -RISCALDAMENTO UFFICI
LASCIATI- MOBILE PORTA CAVI E MONITOR – DIVISORIE UFFICI IN
VETRO – GRUPPO DI CONTINUITA LASCIATO -

LUCI ESTERNE

TELECAMERA



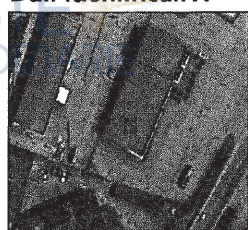
[Handwritten signature]

Regione Lombardia ARIA AZIENDA REGIONALE PER L'ENERGIA E L'AMBIENTE	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 2003000031824 VALIDO FINO AL: 16/02/2034	
---	---	--

DATI GENERALI

Destinazione d'uso ☐ Residenziale ☒ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.5	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 : Lombardia
 Comune : MANTOVA
 Indirizzo : VIA BRENNERO 34/B
 Piano : T
 Interno :
 Coordinate GIS : 45,1565;10,8403

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 1989
 Superficie utile riscaldata (m²) : 354.60
 Superficie utile raffrescata (m²) : 354.60
 Volume lordo riscaldato (m³) : 2167.00
 Volume lordo raffrescato (m³) : 2167.00

Comune catastale	MANTOVA				Sezione	Foglio	72	Particella	115
Subalterni	da	6	a	6	da	a	da	a	
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA C EP gl, nren 327.17 kWh/m²anno	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE							

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	58177,54 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 327.17
☒	Gas naturale	246,18 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 136.57
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 72.45
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☒	Altro (specificare) pompe di calore	21083,01 kWh	

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Involucro opaco del fabbricato	SI	0.00	C (295)	A1 201.00 kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}	Fonti rinnovabili, Impianto fotovoltaico	NO	0.00	B (232)	

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	2167.00	m ³
S – Superficie disperdente	1104.80	m ²
Rapporto S/V	0.51	
EP _{H,nd}	168.44	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0200	-
Y _{IE}	0.12	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto simulato per sottodimensionamento			Gas naturale		0.78	η_H	110.08	217.27
	Pompa di calore	2021	H232K71500 269103	Energia elettrica	18.20				
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2021		Energia elettrica	29.50	1.75	η_c	2.18	9.02
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	2009		Energia elettrica	3.00	0.34	η_w	1.61	6.66
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				18.20				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					3.00			22.71	94.22
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 01/02/2024

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	LUCIO VASCOTTO	
Indirizzo	VIA SAN DONATO 158/71, BOLOGNA (BO)	
E-mail	info@studiovascotto.it	
Telefono	051512645	
Titolo	Laurea magistrale in ingegneria	
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

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 regionale?	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. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione: 16/02/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4



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

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

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	--	-----------------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

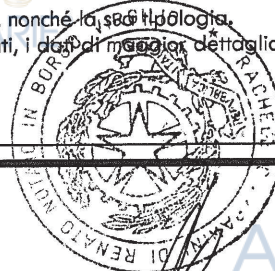
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI 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.



Certifico io sottoscritta **Avv. Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN)**, iscritta presso il Collegio del Distretto Notarile di Mantova, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composta di tre fogli compreso il presente, è conforme all'originale informatico registrato presso il catasto energetico della Regione Lombardia in data 16 (sedici) febbraio 2024 (duemilaventiquattro) codice identificativo 2003000031824, firmato con firma digitale da Lucio Vascotto codice fiscale VSCLCU53C13A944C firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante INFOCAMERE SC.p.A. in veste di autorità di certificazione della firma digitale, e verificata positivamente mediante il rapporto di verifica E-Sign in data 23 (ventitre) luglio 2024 (duemilaventiquattro) alle ore 9:18:03.

Borgo Virgilio (MN), 23 luglio 2024

