

CONTRATTO DI LOCAZIONE

I sottoscritti Signori:-----

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

REGISTRATO A Genova
IL 09/06/2022
AL N. 21405
CON PAGAMENTO DI
€ 600,00

I Signori

e

CONCEDONO IN LOCAZIONE

al Signor

CHE ACCETTA

l'unità immobiliare contraddistinta con il numero Lab.1 sita in Campomorone (GE), facente parte del Condominio di Via Del Molino 8-12-14 in Campomorone (GE) e precisamente:-----

- Laboratorio per arti e mestieri avente accesso da Via Giovanni Campora, posto al piano primo, avente la consistenza di 225 (duecentoventicinque) metri quadrati, attualmente censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Campomorone con le seguenti indicazioni:-----

- foglio 20, particella 907, subalterno 16, Via Giovanni Campora, piano 1, categoria C/3, classe U, mq 225, R.C. EURO 929,62;-----

-----agli stessi pervenuto in forza di:-----

- atto di compravendita a rogito del Notaio di Campomorone in data 23 febbraio 2011, repertorio numero 2055, registrato a Genova 2 il 1° marzo 2011 al numero 2709, alle seguenti condizioni contrattuali:-----

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 30 (trenta) a far data da oggi e fino al 19 maggio 2052.-----
- 2) Il locatore si impegna ed obbliga a sua cura e spese a realizzare la trasformazione, variazione d'uso, la ristrutturazione ed il frazionamento, giuridico e materiale, della suddetta proprietà immobiliare locata in conformità ed ottemperanza alla pratica edilizia n.°60/2009 agli atti del Comune di Campomorone (ovvero abbia a compiere/realizzare tutte le operazioni necessarie al completamento e/o riassunzione e conseguente attuazione/realizzo della pratica stessa, occorrendo con la presentazione e relativo sviluppo esecutivo di nuova/e pratica/che finalizzata/e alla realizzazione di tre unità immobiliari con destinazione abitativa/civile all'interno della proprietà immobiliare, ex opificio, degli odierni concedenti locatori ed alla quale si riferisce ut supra agli atti del Comune di Campomorone la Pratica 60/2009) ed a conservare e rilasciare siffatta miglio-

TRASCritto A GENOVA
IL 10/06/2022
AL REG. GENERALE N. 21197
REG. PARTICOLARE N. 15544
PER € 235,00

ria in favore dei predetti proprietari concedenti e locatori.

3) Il canone pecuniario della locazione viene fissato in complessivi Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) annui, da corrispondersi in unica soluzione da pagarsi il 20 maggio di ciascun anno a partire dal 20 maggio 2023.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente in misura pari al 75% (settantacinque per cento) dell'indice di variazione ISTAT. Quanto alle spese di amministrazione e gestione (e consumo) condominiali ovvero agli oneri accessori, questi ultimi saranno pagati per l'intero (spese ordinarie e spese straordinarie) da parte del conduttore all'indirizzo del condominio (rectius dell'amministrazione condominiale) in conformità ai riparti, ai ratei ed alle scadenze di competenza e di cui ai bilanci preventivo e consuntivo approvati e così per l'intera durata della locazione.

Le parti dichiarano di essere state edotte sulle norme riguardanti l'attestato di certificazione energetica.

La parte concedente dichiara che l'unità immobiliare qui locata è stata dotata dell'attestato di certificazione energetica giusta quanto disposto dall'articolo 6 comma 1 bis del Decreto Legislativo 192/2005 e sue modifiche e integrazioni, attestato rilasciato in data 18 maggio 2022 n. 18844 dal

Geom. _____ di Genova, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria con il numero _____, attestato inviato alla Regione Liguria in data 18 maggio 2022 protocollo n. Prot/2022/0355392, che in copia digitale si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A" per farne parte integrante.

A norma dell' art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti: 1), 2) e 3).

I sottoscritti autorizzano il trattamento dei dati personali a sensi del D.Lgs 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, dichiarandosi edotti che i dati medesimi saranno inseriti e trattati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici per i fini connessi al presente atto e dipendenti formalità.

La presente scrittura resterà nella raccolta degli atti del notaio autenticante.

Firmato: _____

Repertorio n. _____ Raccolta n. _____

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto Dottor _____ Notaio in Genova ed iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, certifico che i Signori: _____

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza l'atto che precede, da me Notaio agli stessi previamente letto, alle ore sedici e cinquanta-cinque minuti.

Inoltre hanno reso previa mia ammonizione sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti a sensi dell'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 445/2000, le dichiarazioni contenute nel testo dell'atto. In Genova, Via Venti Settembre civico trentasette interno dieci, il giorno venti maggio duemilaventidue.

Firmato:



**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

Area geografica

Regione Liguria
Provincia di Genova
Comune di CAMPOMORONE

Ubicazione intervento

VIA GIOVANNI CAMPORA , SNC

Proprietà

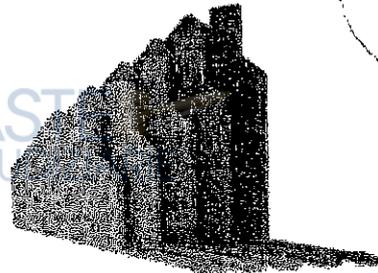
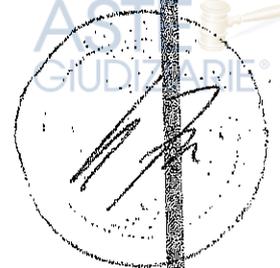
Progettista

Costruttore

Tecnico

CODICE CERTIFICATO

Data elaborazione:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E,8

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

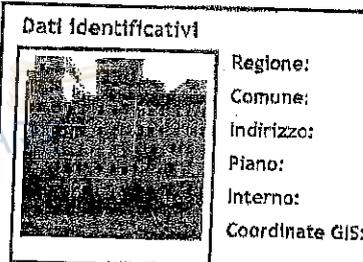
Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro:



Dati identificativi

Regione: Liguria

Comune: CAMPOMORONE

Indirizzo: VIA GIOVANNI CAMPORA, n. SNC

Piano: 1

Interno:

Coordinate GIS: 44.505412, 8.891860

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 2016

Superficie utile riscaldata (m²): 229,76

Superficie utile raffrescata (m²): 0,00

Volume lordo riscaldato (m³): 1011,04

Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune/catastale	CAMPOMORONE				Sezione:	Foglio:	20	Particella:	907
Subalterni	da	16	a	16	da		da		
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

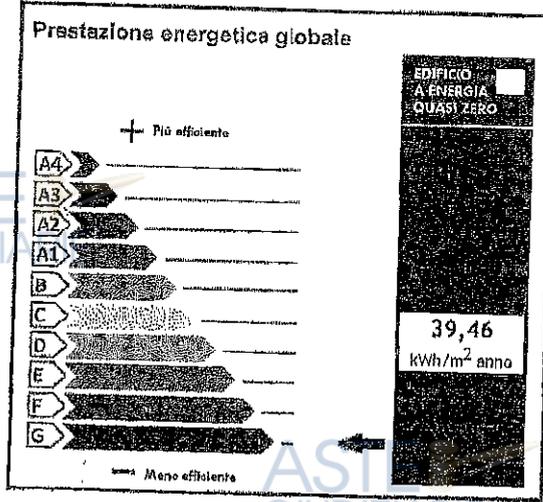
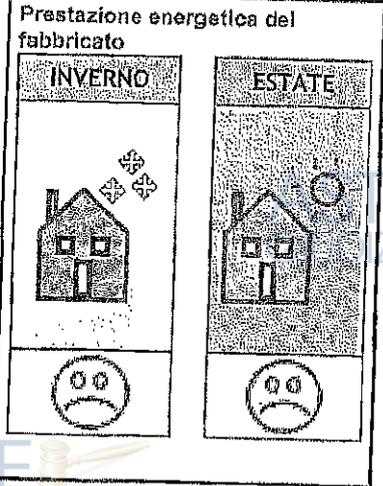
Climatizzazione estiva

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.



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi: **A1**

1,69 kWh/m² anno

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 annua 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	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	-	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gI,nren} kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	913,63 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	39,46
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gI,ren} kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Propano	-	
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	
<input type="checkbox"/>		-	
			0,00
			7,89

RACCOMIANDAZIONI

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 dell'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 _{gI,nren} - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Pareti verso esterno (Interno)	Sì	26,0	G - 25,81	F 19,28 kWh/m ² anno 26 anni
REN2	Sostituzione infissi (Uw: 1,800) e applicazione di schermature (Tipo: Tende bianche - INTERNA)	No	26,0	G - 43,77	
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Caldaia a condensazione	No	26,0	G - 43,13	
REN4					
REN5					
REN6					

**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	1011,040	m ³
S - Superficie disperdente	558,537	m ²
Rapporto S/V	0,552	
EPH, ind.	28,9	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,04	-
YIE	0,35	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale (esclusivo impianti termici)	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EPren (kWh/m ² anno)	EPren (kWh/m ² anno)
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733 η_H	0,0	39,5
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
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.

Empty box for additional information on energy performance improvement.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione		
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo		
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza		
Informazioni aggiuntive		

GEOMETRA
COLLEGIO

Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).

4232

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 _____

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

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 confort 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,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 quella 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.

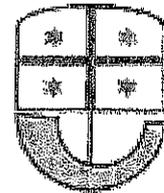
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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



REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore:

Cognome:

Nome:

Anno: 2022

Codice identificativo:

Data Protocollo: 18/05/2022 17:30

Numero Protocollo:

Impronta file .pdf:

6afd145ad714bfb2bdc31b609a1b3dd8cf0db1a715b086d9acf8089ab4dfe92

Impronta file .xml:

8121effba643d485e2a94bce6d36d12387e33aa3408ee5fc09a4498375411d4d



Rapporto di verifica



1. Descrizione

Il file 18844_2022_4232.pdf.p7m è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato per la verifica in data 20/05/2022 alle 16:55:01.



2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
		✓



3. Dettagli

- Nome file: 18844_2022_4232.pdf.p7m
- Impronta del file: 6afd145ad714bfb2bdcb31b609a1b3dd8cf0db1a715b086d9acf8089ab4dfe92
- Algoritmo di impronta: SHA256
- Tipo: p7m
- Data della verifica: 20/05/2022 alle 16:55:01



Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 -

Questa firma è stata apposta da _____ C.F./P.IVA _____, nazione IT, in data 18/05/2022 alle 17:03:28. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

La firma è apposta con algoritmo _____

La firma è integra e valida



4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1

- Nome e Cognome del soggetto:
- Codice Fiscale / Partita IVA:
- Titolo: Non disponibile



- Organizzazione: Non disponibile
- Nazione: IT
- Numero di serie: 5b 7b 83 f1 cf 04 dc 68
- Rilasciato da: Poste Italiane S.p.A.
- Usi del certificato: Non repudiation (40)
- Scopi del certificato: 0.4.0.194112.1.2, 1.3.76.16.6, 0.4.0.2042.1.2, 1.3.76.48.1.2.3.3
- Validità: dal 06/08/2019 alle 10:02:29 al 05/08/2022 alle 10:02:29
- Stato di revoca: Il certificato **NON** risulta revocato
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero 47652 emessa in data 20/05/2022 alle 16:24:52
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data 20/05/2022 alle 16:55:50

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.I])

✓ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014

Il certificato è conservato dalla CA per almeno 20 anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - Poste Italiane EU Qualified Certificates CA

- Nome e Cognome del soggetto: Poste Italiane EU Qualified Certificates CA
- Codice Fiscale / Partita IVA: Non disponibile
- Titolo: Non disponibile
- Organizzazione: Poste Italiane S.p.A.
- Nazione: IT
- Numero di serie: 75 96 23 2f 89 78 25 4d
- Rilasciato da: Poste Italiane EU Qualified Certificates CA
- Usi del certificato: CRL signature, Key certificate signature (6)
- Scopi del certificato: 1.3.76.48.1.4.1.1
- Validità: dal 07/03/2017 alle 10:22:49 al 07/03/2037 alle 10:22:49

Certifico io sottoscritto Dottor _____ Notaio in Genova, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, che la presente copia (rilasciata in esenzione dall'imposta di bollo perchè finalizzata all'effettuazione degli atti e delle operazioni di cui agli artt. 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601), redatta su supporto cartaceo composto di numero sette fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal Geometra _____ di Genova conforme all'originale con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (dal 6 agosto 2019 al 5 agosto 2022) del certificato di detta firma digitale di detto notaio rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Genova, venti maggio duemilaventidue.

