

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventuno il giorno 29 del mese di gennaio in Catanzaro con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale, ad ogni effetto di legge, il sig. **CRISCUOLO NICOLA**, nato a Catanzaro il 05/06/1959 ed ivi residente alla Via Giuseppe Raffaelli 34, C.F. CRSNCL59H05C352E, nella sua qualità di procuratore generale del sig. LOMBARDI VINCENZO, nato a Catanzaro il 25/07/1934 ed ivi residente alla via Giuseppe Raffaelli n. 34, C.F. LMBVCN34L25C352A, in virtù della procura generale del 28/07/2020 Rep. n. 10169 e Racc. n. 7562 rilasciata al Notaio Pasquale Salvatore Placida, che si allega al presente atto affinché ne faccia parte integrante e sostanziale, appresso denominato **locatore**,

CONCEDE IN LOCAZIONE

all'**ORDINE PSICOLOGI DELLA CALABRIA**, con sede in Catanzaro alla Via Francesco Acri n. 81, codice fiscale 92006170796, in persona del suo Presidente e legale rappresentante pro-tempore Dott. Armodio LOMBARDO, nato a Mesoraca il 9.8.1958 e residente in Crotona alla via Taras I^a traversa n. 2, codice fiscale LMBRMD58M09F157L, appresso denominato **conduttore**, che accetta, l'appartamento sito in Catanzaro, alla Via Francesco Acri n. 81, piano secondo, composto da vani 6,5 più accessori, meglio identificato nel Catasto urbano del Comune di Catanzaro al Foglio 41 part. 57 sub 9 cat. A/10.

La conduttrice elegge domicilio nei locali oggetto della presente locazione che è regolata dai seguenti patti:

Art. 1 - Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal 1 marzo 2021 e scadenza 28 febbraio 2027. Il conduttore non avrà la facoltà di recedere anticipatamente per i primi tre anni della locazione, salvo che per gravi motivi di seguito indicati. Successivamente al terzo anno di locazione, il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente per qualsivoglia motivo, ai sensi dell'art. 27, comma VII, della legge n. 392/1978, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata per un pari periodo qualora, almeno dodici mesi prima della scadenza, nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, mediante lettera raccomandata a/r;

Art. 2 - Canone di locazione

Il prezzo della locazione è stabilito in € 9.600,00 (novemilaseicento) da pagarsi in rate semestrali anticipate di € 4.800,00 ciascuna, in regime di esenzione IVA. Il conduttore verserà

Armodio Lombardo
John M...

il predetto canone semestrale entro il giorno dieci del primo mese del semestre di competenza, mediante bonifico bancario intrattenuto presso Banca Nazione del Lavoro, Agenzia CONI n. 6309, intestato a Nicola Criscuolo, IBAN IT59I010050330900000002426, indicato dal locatore. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo il pagamento delle rate scadute;

Art. 3 - Adeguamento al canone

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 100% degli Indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a far data dal secondo anno di locazione e su richiesta del locatore;

Art. 4 - Destinazione dei locali

I locali si concedono per uso ufficio sede dell'Ordine professionale degli Psicologi della Calabria con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione, nonché con divieto di cederlo in comodato e, in genere, di lasciarne godere a terzi. Il conduttore dichiara che l'immobile locato verrà utilizzato esclusivamente per l'attività consentita alla categoria d'appartenenza;

Art. 5 – Opere da eseguire sull'immobile

Risoluzione e recesso dal contratto di locazione

Considerato che i locali affittati necessitano di opere di ristrutturazione ed adeguamento, i locatori si obbligano ad eseguire, a loro cura e spese, entro il giorno 1 marzo 2021, data da cui decorreranno gli effetti del presente contratto ed avrà decorrenza l'obbligo di corrispondere il canone di locazione e gli accessori da parte del conduttore, le seguenti opere edili: a) collegamento tra l'immobile della presente locazione con l'immobile adiacente contraddistinto al catasto urbano del Comune di Catanzaro al Foglio 41 part. 57 sub 29 di proprietà della sig.ra Lombardi Annamaria nata a Catanzaro il 13/05/1928, al fine di rendere gli appartamenti come rappresentati nella piantina che si allega al presente atto; b) realizzazione w.c. conforme alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; c) rifacimento impianto elettrico; d) Impianto telefonico e rete LAN; e) Lucidatura pavimenti in marmo; f) pavimento in laminato sala conferenze; g) sostituzione delle porte; h) sostituzione infissi esterni; i) dipintura pareti e soffitti; l) impianto di riscaldamento funzionante. Nell'ipotesi in cui l'immissione del conduttore nel possesso dell'appartamento sopra indicato non dovesse avvenire entro l'1 marzo 2021 e le opere edili di ristrutturazione ed adeguamento non dovessero essere state realizzate per come promesso ed a regola d'arte, il presente contratto di locazione dovrà intendersi risolto tra le parti ad ogni effetto di legge o,

in alternativa, previo accordo tra le parti, gli effetti giuridici del presente contratto dovranno decorrere dal giorno 1 del mese successivo alla fine dei lavori, sempre che vi sia stata l'immissione nel possesso. Inoltre, il locatore si impegna a mettere in atto ogni azione ed iniziativa finalizzata ad eliminare le barriere architettoniche esistenti nel fabbricato condominiale e, in particolare, si impegnano a richiedere al Condominio l'adeguamento del fabbricato alla legge n. 13/1989 "superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" con la sostituzione dell'ascensore che possa essere utilizzato dai soggetti diversamente abili, con idoneo accesso per l'utilizzo. Al riguardo, dato atto dell'impegno e che le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche potranno essere realizzate dal Condominio, le parti stabiliscono che nell'ipotesi in cui i lavori di eliminazione delle barriere architettoniche non saranno eseguite entro e non oltre due anni decorrenti dalla data d'immissione nel possesso dell'unità immobiliare, il conduttore per tale motivo avrà la possibilità di recedere anticipatamente dalla locazione, in deroga a quanto previsto al n. 1 del presente contratto e dandone avviso ai locatori almeno sei mesi prima del rilascio con lettera raccomandata a.r..

Inoltre, ai fini di quanto previsto dall'art. 28 comma VIII della legge n. 39/1978, si dichiara che motivo di recesso anticipato potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore;

Art. 6 - Garanzie

Il locatore dichiara che l'unità immobiliare è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche essendo il fabbricato realizzato con licenza edilizia n. 5863 del 24.7.1961 e dotato di agibilità rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 10.12.1962. Il locatore consegna al conduttore l'attuale attestato energetico. In seguito all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed adeguamento, il locatore garantisce fin d'ora che l'appartamento rispetterà ogni normativa sulla sicurezza degli impianti e consegneranno al conduttore la nuova attestazione energetica;

Art. 7 - Immissione nel possesso

Al momento dell'immissione del conduttore nel possesso dell'immobile, verrà redatto apposito verbale nel quale sarà indicato lo stato di manutenzione esente da difetti dell'appartamento, per come ristrutturato ed adeguato. Il conduttore si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, tranne la normale usura. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti d'acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli

John M. Miele

infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette ed alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederanno i locatori prelevandone la spesa dal deposito cauzionale alla scadenza della locazione.

Art. 8 - Responsabilità

Il conduttore sarà costituito custode dell'unità immobiliare ed esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o da terzi. Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere ed accettare. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà:

Art. 9 – Ispezione dei locali

Il locatore potrà, previo avviso al conduttore, ispezionare o far ispezionare i locali dell'appartamento affittato;

Art. 10 - Uso della facciata dell'immobile

Ogni eventuale installazione di targhe, insegne, tende o similari, sia sulle facciate che in altre parti comuni dell'immobile, deve essere convenuto con i locatori e con il condominio. Resta inteso che ove il condominio non opponga alcun veto all'installazione, il locatore non potrà in alcun modo opporsi alla stessa;

Art. 11 -Divieti

E' fatto divieto al conduttore di costruire o, comunque, porre in essere opere o manufatti di qualsiasi natura senza il preventivo assenso del locatore. E' altresì fatto espresso divieto al conduttore di compiere atti ed possano recare disturbo, molestia o danno alla proprietà, nei confronti dei coinquilini o terzi in genere;

Art. 12 – Oneri accessori

Il conduttore si impegna a corrispondere direttamente all'amministratore dello stabile tutte le spese ordinarie condominiali, relativamente alla manutenzione ordinaria, per come determinate dal regolamento di condominio, richieste dall'amministratore ed approvate dall'assemblea condominiale. Nell'ipotesi in cui il conduttore non verserà gli oneri accessori vi provvederà il locatore, che avrà diritto di ripeterle dallo stesso conduttore, maggiorate d'interessi legali;

Art. 13 Inadempimento

L'inadempimento da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ispo iure, la sua risoluzione;

Art. 14 Cauzione

Il conduttore all'immissione del possesso dell'unità immobiliare verserà al locatore la somma di € 4.800,00 (quattromilaottocento), quale prima rata semestrale anticipata per canoni di locazione, nonché verserà la somma di € 1.600,00 (milleseicento) pari a due mensilità a titolo di deposito cauzionale, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto ed accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi. La somma depositata dal conduttore come cauzione sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canone. Tale deposito cauzionale rimarrà infruttifero;

Art. 15 - Spese di contratto-

Le spese per la registrazione del presente contratto e suoi rinnovi annuali saranno in ragione del 50% ciascuno tra le parti. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati in relazione adempimenti connessi al rapporto di locazione;

Art. 16 - Rinvio a disposizioni di legge

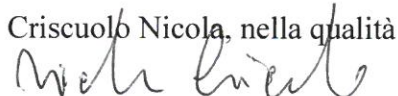
Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili;

Art. 17 foro esclusivo

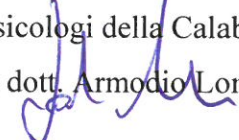
Per qualsiasi controversia si conviene la competenza del foro di Catanzaro.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il locatore

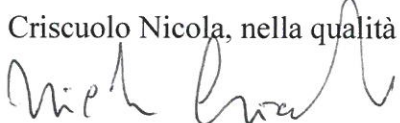
Criscuolo Nicola, nella qualità


Il conduttore

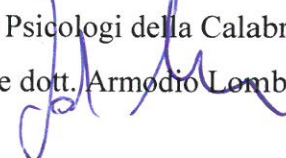
Ordine Psicologi della Calabria
Il Presidente dott. Armodio Lombardo


Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 3, 5, 6, 8, 17.

Il locatore

Criscuolo Nicola, nella qualità


Il conduttore

Ordine Psicologi della Calabria
Il Presidente dott. Armodio Lombardo




PASQUALE SALVATORE PLACIDA

NOTAIO

N. 10169 REPERTORIO

N. 7562 RACCOLTA

-----PROCURA GENERALE-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il giorno ventotto luglio duemilaventis - 28 LUGLIO 2020.-----
In Catanzaro, nell'abitazione sita alla via Giuseppe Raffaelli
n. 34.-----

Innanzi a me dr. Pasquale Salvatore Placida, Notaio in Catan-
zaro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ca-
tanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, alla presenza
dei signori Mantica Pietro nato a Catanzaro il 24 ottobre 1969
e Rubino Santa nata a Catanzaro il 22 maggio 1974, entrambi
residenti in Sellia Marina (CZ) alla via delle Campanule n.
11, testimoni aventi i requisiti di legge, è comparso il si-
gnor:-----

- LOMBARDI VINCENZO nato a Catanzaro il 25 luglio 1934, ivi
residente alla via Giuseppe Raffaelli n. 34, codice fiscale
LMB VCN 34L25 C352A, che dichiara di essere di stato civile
libero.-----

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiede di ricevere il presente atto con il quale
dichiara di nominare, come nomina, suoi procuratori generali i
signori:-----

* CRISCUOLO NICOLA nato a Catanzaro il 5 giugno 1959, ivi re-
sidente alla via Giuseppe Raffaelli n. 34, codice fiscale CRS
NCL 59H05 C352E;-----

* CRISCUOLO RITA nata a Catanzaro il 22 maggio 1961, residente
in Roma alla via Mastro Giorgio n. 8, scala A, int. 3, codice
fiscale CRS RTI 61E62 C352Y;-----

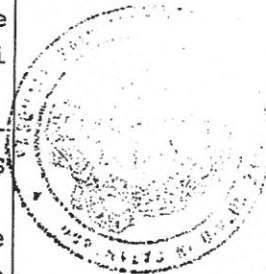
affinché, in suo nome vece conto ed interesse compiano, con
poteri di firma disgiunta, tutti gli atti di amministrazione
ordinaria e straordinaria e di disposizione, relativamente a
tutti i beni mobili ed immobili attualmente di proprietà del
comparente o che in futuro diverranno di proprietà del mandan-
te medesimo.-----

Vengono conferite all'uopo ai nominati procuratori, tutte le
più ampie e necessarie facoltà per l'esecuzione del presente
mandato, onde non si possa mai opporre loro mancanza od impre-
cisione di poteri.-----

Pertanto essi, con potere di firma tra loro disgiunto, tra
l'altro potranno:-----

- acquistare, vendere (anche sotto condizione sospensiva o ri-
solutiva, con patto di riscatto o di riservato dominio), per-
mutare, concedere o ricevere in comodato, beni mobili ed immo-
bili, o i diritti di comproprietà, usufrutto o altri diritti
reali sugli immobili stessi di spettanza del mandante, conve-
nire i prezzi ed esigerli ovvero accordare termini per i paga-
menti rinunciando, se del caso, all'ipoteca legale comunque
competente alla venditrice, stipulare contratti di "datio in
solutum" convenendo tutti i patti e le condizioni che riterrà
del caso; cedere crediti, azioni e diritti anche ereditari e

REGISTRATO
In CATANZARO
il 29/07/2020
al n. 3021
Serie 1T
Esatte Euro
200,00



BOLLO ASSOLTO ALL'ORIGINE
MEDIANTE M.U.I.

- quere servitù di qualsiasi tipo, sia attive che passive; costituire diritti di usufrutto, uso, abitazione o rinunciare ad essi;-----
- stipulare e risolvere locazioni ed affitti per qualunque durata, riscuotendone i canoni, procedendo a sfratti; rinnovare e rescindere contratti in corso;-----
 - chiedere, concordare ed incassare indennità per danni derivanti da pubblica calamità, da esproprio, da occupazione temporanea;-----
 - stipulare mutui attivi e passivi anche fondiari, con qualsiasi privato, Ente o Istituto, sottoponendosi a tutti gli obblighi e prescrizioni portati dalla Legge, comprese quelle sul Credito Fondiario e dai relativi regolamenti, accettando tutte le condizioni, termini e modalità che riterranno opportune, nonché, quelle solite da apporsi dagli Istituti, anche di Credito Fondiario nei contratti di mutuo; costituirsi quale datore di ipoteca in contratti di mutuo;-----
 - procedere a tutti gli atti di ordinaria amministrazione;-----
 - liquidare e transigere qualsiasi indennità dipendente da rapporti di lavoro, sia come datore di lavoro che come prestatore d'opera;-----
 - effettuare pagamenti a chiunque ricevendone relativa liberatoria quietanza;-----
 - esigere pensioni e somme comunque dovute al mandante da privati, pubbliche amministrazioni, Enti, Banche, Istituti, Assicurazioni, od altri, anche a titolo di onorario, indennizzo, liquidazione, qualunque ne sia l'ammontare ed anche in valuta estera;-----
 - ritirare da chiunque titoli, depositi e valori, sempre rilasciando, delle somme o dei titoli, liberatorie quietanze, anche di saldo, con discarico di responsabilità per gli uffici e le persone che avranno eseguito o disposto i pagamenti e le consegne;-----
 - tramutare titoli da nominativi al portatore e viceversa se consentito dalle leggi in vigore;-----
 - prelevare somme da libretti di risparmio o Credito, nominativi ed al portatore, tenuti presso qualsiasi Istituto di Credito ed Ufficio Postale;-----
 - fare operazioni di banca presso qualunque Istituto di Credito;-----
 - aprire e chiudere conti correnti di qualsiasi specie e compiere liberamente operazioni sugli stessi;-----
 - emettere, protestare, girare, anche allo sconto o all'incasso, o in garanzia, titoli all'ordine di qualunque specie e natura;-----
 - acconsentire alla costituzione, trasferimento, cancellazione, postergazione, riduzione, surroga di ipoteche, rinunciare ad ipoteche legali, il tutto esonerando da responsabilità i Conservatori dei Registri Immobiliari;-----
 - rappresentare il mandante davanti a qualsiasi Autorità Giu-



diziaria, in qualunque grado di giurisdizione, in tutte le cause attive e passive, mosse o da muoversi, sottoscrivendo e presentando denunce, istanze, esposti, ricorsi, procedendo ad atti esecutivi e conservativi, nominando, all'uopo, avvocati, procuratori e periti e revocandoli, fare elezioni di domicilio, addivenire a transazioni giudiziali o stragiudiziali, compromettere in arbitri amichevoli compositori con dispensa da formalità; ricorrere al procedimento di mediazione;-----

- rappresentarlo altresì, davanti a qualsiasi Commissione, addivenire a concordati, stipulare atti di adesione, opporsi a qualsiasi accertamento o decisione;-----
- compiere qualsiasi atto e firmare qualsiasi documento in ordine all'assistenza socio sanitaria ed alle cure mediche del mandante;-----

- ritirare da qualsiasi ufficio postale, dalla Dogane, dalla Ferrovie, o da qualsiasi vettore, vaglia, lettere, plichi postali, valori, pacchi, merci, titoli, assegni, depositi, rimborsi ed ogni sorta di effetti, anche raccomandati o assicurati, da qualsiasi parte provenienti e a qualsiasi indirizzo inviati rilasciando le relative ricevute liberatorie e procedendo, se del caso, a perizie, riserve e proteste;-----

- rendere e sottoscrivere dichiarazioni di qualsiasi genere, anche di natura fiscale;-----

- esigere qualunque somma o credito in capitali ed accessori e darne quietanza;-----

- fare pratiche in via amministrativa presso le Autorità governative, regionali, provinciali, comunali e fiscali e presentare ricorsi;-----

- esigere buoni, chèques, assegni di qualunque banca od Istituto di credito e darne quietanza.-----

I nominati procuratori generali potranno fare insomma, anche se qui non specificato, relativamente agli interessi del mandante, quanto farebbe o potrebbe fare il mandante medesimo se fosse presente, in ordine all'amministrazione ordinaria e straordinaria di tutti i suoi beni e diritti, senza che mai, possa essere loro opposta indeterminatezza di mandato, eccesso o difetto di poteri, dovendosi questo mandato, intendere concesso con la formula dell'*ut alter ego*, e restando qualsiasi pubblica o privata amministrazione, nonché qualsiasi privato, sollevato da qualunque responsabilità, tenutezza o danno per quanto verrà fatto in esecuzione del presente mandato.-----

Il mandante infine, dichiara di ritenere sin d'ora l'operato dei nominati procuratori generali per rato e valido senza bisogno di ulteriore atto di ratifica o conferma.-----

Il comparente, ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE n. 2016/679, e successive modifiche ed integrazioni, dichiara di avere preso visione dell'informativa relativa ai dati personali, presta il consenso al relativo trattamento, autorizza me Notaio alla conservazione ed alla relativa trasmissione agli Uffici preposti all'espletamento

acquistarne e riceverne in pagamento; individuare gli immobili di cui trattasi con dati catastali, natura, consistenza e confini, fare frazionamenti, dichiarazioni e denunce catastali, firmando i relativi elaborati; stipulare, ove necessario, eventuali convenzioni di lottizzazione, vendere, anche frazionando i terreni in più lotti, consentire volture, trascrizioni, annotamenti e rettifiche anche catastali, prestare tutte le garanzie di legge, convenire tutti i patti e le condizioni che riterranno del caso, ivi comprese le costituzioni o i riconoscimenti di servitù attive e passive, rinunciare a quelle esistenti, rilasciare tutte le dichiarazioni fiscali ai sensi delle vigenti leggi, rilasciare le dichiarazioni ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, e le dichiarazioni previste dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, nonché le dichiarazioni previste dalla Legge 27 febbraio 1985 n. 52, il tutto anche ai sensi e per gli effetti agli artt. 46 e 76 e ss. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e dalla Legge 19 maggio 1975 n. 151;-----

- provvedere alla costruzione, riparazione, ampliamento di fabbricati, richiedendo all'uopo alle autorità competenti le necessarie licenze, presentando e facendo redigere progetti ed addivenendo anche alla stipulazione di atti di obbligo e di impegno a favore di qualsiasi Ente, provvedere in tal caso all'espletamento di tutte le pratiche necessarie e richieste nei confronti di Enti assicurativi, assumere e licenziare personale tecnico, direttivo e maestranze;-----

- svolgere pratiche edilizie ed urbanistiche presso i Comuni ed ogni altra amministrazione od ufficio competente; a tal fine: chiedere e ritirare concessioni, anche per varianti ed in sanatoria, autorizzazioni sia per opere di urbanizzazione che di costruzione e/o demolizione; presentare progetti, documenti, attestazioni, polizze fideiussorie, fare dichiarazioni, versare oneri, accettarne le modalità di pagamento; stipulare convenzioni e sottoscrivere atti unilaterali d'obbligo in materia urbanistica; presentare domande di sanatoria e svolgere le relative pratiche; sottoscrivere i relativi documenti;-----

- accettare puramente e semplicemente o col beneficio di inventario qualunque eredità legittima o testamentaria ed in genere qualunque disposizione di ultima volontà, anche sotto condizione;-----

- confermare, ratificare od eseguire volontariamente disposizioni di ultima volontà;-----

- addivenire a divisioni in qualsiasi forma, sia giudiziale che amichevole, anche con sorteggio, approvando la formazione delle quote e la determinazione dei valori, dare o ricevere conguagli;-----

- costituire enfiteusi, affrancare canoni, censi, rendite, livelli ed altre prestazioni; costituire, modificare ed estin-

delle formalità conseguenti alla stipula.-----
Il signor Lombardi Vincenzo mi dichiara di non potere sotto-
scrivere il presente atto poichè affetto da tremore alla mano.

-----Del presente atto
ho dato lettura al comparente presenti i testi, che lo dichiara
conforme alla sua volontà e lo approva. Dattiloscritto ai
sensi di legge da persona di mia fiducia sotto la mia persona-
le direzione ed in parte di mio pugno, consta di tre fogli per
facciate nove sin qui e viene sottoscritto a norma di legge
dai testi e me Notaio alle ore diciassette e minuti trenta
(17:30), non dal comparente stante la dichiarazione sopra re-
sa.-----

Firmato:

Mantica Pietro (teste)

Santa Rubino (teste)

Pasquale Salvatore Placida notaio. Segue sigillo notarile.

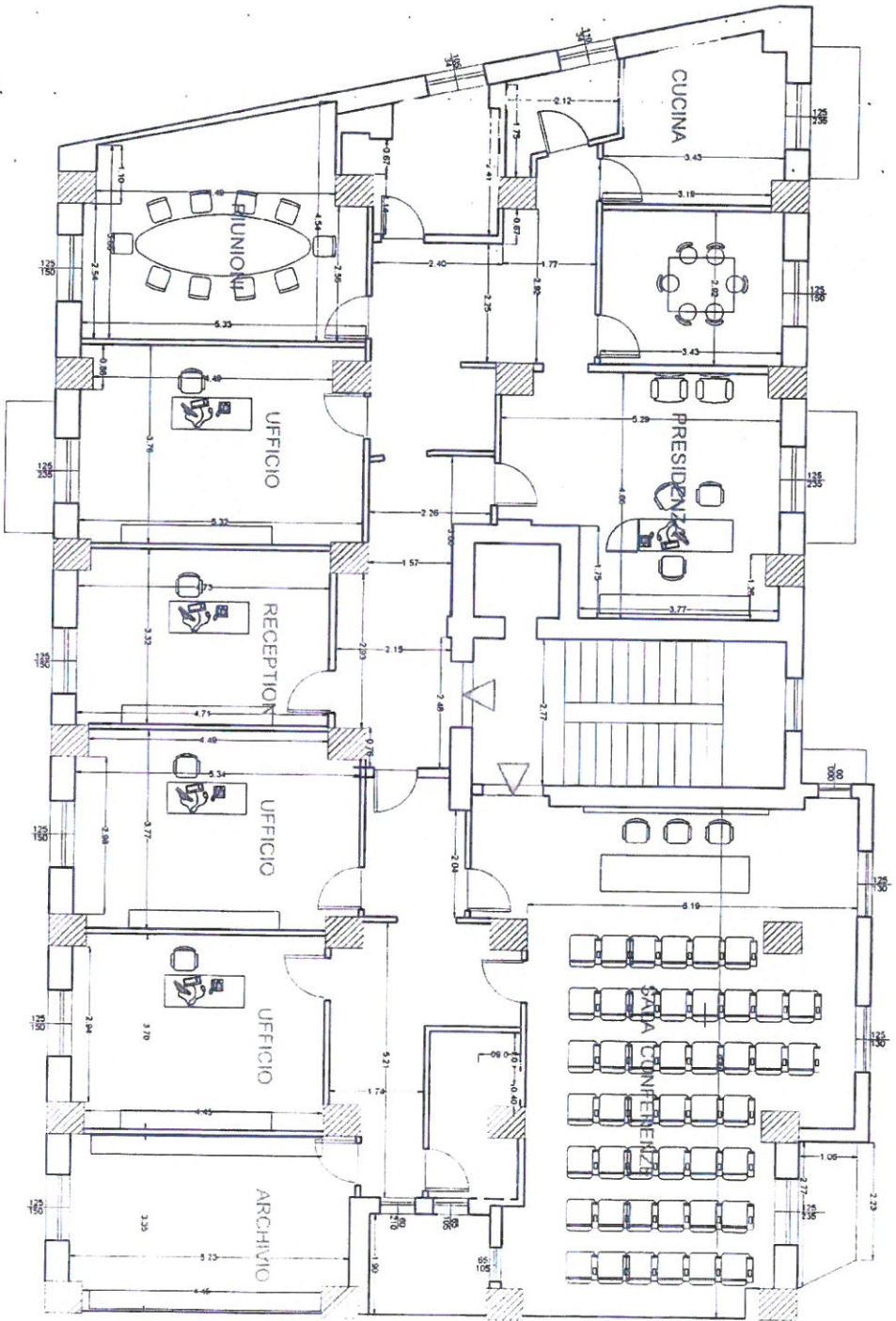
La presente copia che consta di fogli 3 è conforme all'origi-
nale nei miei rogiti.

Si rilascia per uso consentito.

Catanzaro 29 luglio 2020.

A large, fluid handwritten signature in black ink, likely belonging to the notary Pasquale Salvatore Placida. To the right of the signature is a circular notary seal, which is partially obscured by the ink. The seal contains text, including the name 'PASQUALE SALVATORE PLACIDA' and the location 'CATANZARO', along with a central emblem.

Via F. Acri 81 - 2° piano



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93 : E2	Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliare Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro : false
---	---	---

Dati identificativi																									
	Regione : Calabria Comune : Catanzaro (CZ) Cod.Istat: 79023 Indirizzo : Via Francesco Acri , 21 CAP 88100 Piano : - Interno : Coord. GIS : Lat : 38.910027 ; Long : 16.588715																								
Zona climatica : C Anno di costruzione : 1963 Superficie utile riscaldata (m) : ² 135.91 Superficie utile raffrescata (m) : ² 0.00 Volume lordo riscaldato (m) : ³ 506.45 Volume lordo raffrescato (m) : ³ 0.00	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <tr> <td style="width: 20%;">Comune catastale</td> <td style="width: 30%;">Catanzaro - C352</td> <td style="width: 10%;">Sezione</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">Foglio</td> <td style="width: 10%;">41</td> <td style="width: 10%;">Particella</td> <td style="width: 10%;">57</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 8 a 8</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Altri subalterni</td> </tr> </table>	Comune catastale	Catanzaro - C352	Sezione		Foglio	41	Particella	57	Subalterni	da 8 a 8	da	a	da	a	da	a	Altri subalterni							
Comune catastale	Catanzaro - C352	Sezione		Foglio	41	Particella	57																		
Subalterni	da 8 a 8	da	a	da	a	da	a																		
Altri subalterni																									

Servizi energetici presenti					
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> 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" 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="height: 100px; vertical-align: middle;"> </td> <td style="height: 100px; vertical-align: middle;"> </td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;"> </td> <td style="font-size: small;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: small;">+ Più efficiente</p> <p style="font-size: small;">- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA G EP gl,nren 126.07 kWh/m² anno </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; background-color: #ccc;"> A1 (30.23) </div> Se esistenti: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; background-color: #ccc;"> -- (---) </div>
INVERNO	ESTATE							

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	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 126.07 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1727.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 25.21 kg/m ² anno
<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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Condizionatori/Split, Scaldacqua	NO	8.0	C (48.72)	C 48.72 (kWh/m ² anno)



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 7902327000046429 VALIDO FINO AL: 17/12/2030



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	---------------	--------------------	---

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	506.45	m ³
S - Superficie disperdente	379.98	m ²
Rapporto S/V		0.7503
EPH,nd	92.39	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0260	-
YIE	0.7086	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		-	-	0.00			
Climatizzazione Invernale						0.73 η_H	0.00	126.07
Climatizzazione Estiva								
Climatizzazione Estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto simulato		-	-	0.00	0.00 η_W	0.00	0.00
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								



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

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Aloi Claudio
Indirizzo	via giuseppe sensales n. 6
E-mail	claudio.aloi@ingpec.eu
Telefono	0961724202 - 3357195841
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri (CZ) / 758
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 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,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario,</p> <p>ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 11/11/2020
---	----	-----------------

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 e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 17/12/2020

Firma e timbro del tecnico

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,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
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.

