

	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VERONA
	Protocollo N° ..... 3433 Data ..... 14 NOV. 2016

PER RICEVUTA  
14.11.16 Sferbellini  
COPIA

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

**TORRE SGR S.P.A.** con sede in Roma, Via M. Carucci n. 131, capitale sociale Euro 3.200.000,00=interamente versato, cod. fisc. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma n. 08750411004, iscritta all'Albo n. 86 di cui all'art. 35 D. Lgs. 58/1998 – Sezione Gestori di FIA (di seguito "Torre"), qui rappresentata dall'Amministratore Delegato Avv. Fausto Sinagra, domiciliato per la carica in Roma Via M. Carucci n. 131. Torre stipula questo atto quale società di gestione del FIA italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "VERONA PROPERTY" (il "Fondo" o la "Locatrice");

e

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VERONA**, corrente in Verona, Via Oberdan n. 3, in persona del Presidente Arch. Arnaldo Toffali (l'"Ordine" o il "Conduttore")  
Collettivamente anche le "Parti".

### **Premesso che**

- con Atto di Apporto a Fondo Comune di Investimento Immobiliare rep. 72556, racc. 21702, a rogito del Notaio dott. Maurizio Marino di Verona, la Fondazione Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona (la "Fondazione") ha conferito al Fondo un complesso immobiliare sito in Comune di Verona, in cui risulta compresa la Porzione Immobiliare oggetto del Preliminare e del presente contratto;



- in particolare, il Fondo è proprietario di un'area ubicata in Verona, Via Santa Teresa (ex Magazzini Generali), individuata nella planimetria allegata sub lettera "A";
- il Fondo sta provvedendo alla completa ristrutturazione degli immobili ubicati all'interno della citata area di cui all'allegato "A";
- in data 24/07/2012, la Fondazione e l'Ordine concludevano un preliminare di contratto di locazione (il "Preliminare") con il quale il Conduttore ha manifestato il proprio interesse a condurre in locazione parte dell'immobile, denominato Magazzino 15, facente parte dell'area ex Magazzini Generali, allo scopo di adibirlo a sede ed uffici dell'Ordine medesimo;
- che la Locatrice si è detta disposta a locare parte dell'immobile suindicato al Conduttore.

**Tutto ciò premesso**

**si conviene e si stipula quanto segue.**

**1 – PREMESSE ED ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**2 – OGGETTO**

La Locatrice concede in locazione "a corpo" al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato n. 15, e meglio identificata all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Verona, al foglio 298, mappale n. 471 sub 3, della superficie complessiva di mq 270,15, sita in Verona, nell'area degli ex Magazzini Generali, come meglio indicata nella planimetria catastale di cui all'Allegato "B", compresi n. 20 posti auto nel parcheggio adiacente il fabbricato (la "Porzione Immobiliare").

### **3 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

La consegna della Porzione Immobiliare, pienamente agibile ad ogni effetto di legge e completa della parte impiantistica, nonché la riqualificazione dell'area antistante la Porzione Immobiliare stessa avverrà entro e non oltre il 30 novembre 2016 , per essere completata entro e non oltre il 31.12.2016. Il termine dei lavori di ristrutturazione sarà certificato dal Direttore dei Lavori e la data di effettiva consegna della Porzione Immobiliare (la "**Data di Consegna**") sarà ufficialmente comunicata dalla Locatrice al Conduttore tramite raccomandata a.r. anche con l'avvenuto rilascio del Certificato di Agibilità.

Le modalità e le tempistiche di consegna e di verifica dei lavori di ristrutturazione saranno concordate dalle Parti. La Locatrice dà sin d'ora la propria disponibilità affinché il Conduttore, ferme restando le idonee procedure di sicurezza, effettui, antecedentemente alla Data di Consegna e sottoscrivendo un verbale di consegna per uso anticipato, le opere di finitura di competenza e le attività propedeutiche al trasferimento, secondo tempistiche di volta in volta concordate.

Dalla Data di Consegna decorrerà il periodo di durata della locazione, così come specificato al successivo art. 4, nonché l'obbligo del Conduttore di corrispondere alla Locatrice il canone di locazione di cui al successivo art. 5.

La Porzione Immobiliare sarà consegnata al Conduttore libera da persone e cose.

### **4 – DURATA**

La durata della locazione sarà di sei anni, a decorrere dalla Data di Consegna che avverrà entro e non oltre il 31.12.2016.

Il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, salvo disdetta da inviarsi con lettera raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il Conduttore, preso atto degli interventi che sono stati eseguiti nella Porzione Immobiliare da parte della Locatrice, si impegna sin d'ora a non recedere dal contratto di locazione per i primi sei anni. Al termine dei primi sei anni, il Conduttore avrà la facoltà di recedere con un preavviso di almeno un anno.

Al termine della locazione, il Conduttore si obbliga a restituire la Porzione Immobiliare in condizioni locative analoghe, salvo il deperimento d'uso, rimuovendo, a propria cura e spese, *inter alia*, eventuali targhe e/o insegne apposte, unitamente a tutti gli oggetti e apparecchiature presenti nella Porzione Immobiliare e riferibili al Conduttore.

## **5 – CANONE**

Il canone è convenuto nella misura di € 25.934,40 annui compresa IVA , pari a € 8 mq./mese IVA inclusa per la superficie dell'area locativa ed è comprensivo anche dell'uso dei terreni di pertinenza. Detto canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate entro il 10 (dieci) di ogni mese.

Il canone, come sopra pattuito, sarà adeguato, di anno in anno, al 75% della svalutazione monetaria verificatasi nell'anno precedente, secondo i dati pubblicati dall'Istat dell'indice del prezzo al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il pagamento verrà effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente che verrà tempestivamente indicato dalla Locatrice.

Il pagamento del canone non potrà essere effettuato in ritardo o sospeso dal Conduttore per alcuna ragione o motivo, fermo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

## **6 – MANUTENZIONE ORDINARIA/STRAORDINARIA E SPESE ACCESSORIE**

Il Conduttore si impegna a custodire e mantenere la Porzione Immobiliare e gli impianti ivi installati in buono stato di manutenzione e a rispettare, nel corso della durata della locazione, le norme in materia di conservazione degli immobili.

Il Conduttore si impegna, inoltre, a provvedere ai lavori di manutenzione e riparazione di carattere ordinario che si rendessero necessari.

Saranno a carico del Conduttore tutte le spese dei servizi quali acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento, contributo fognature, etc. relative alla Porzione Immobiliare, che saranno ripartite sulla base di tabelle millesimali/contabilizzatori, provvedendo anche alla stipula dei relativi contratti di fornitura delle utenze di propria esclusiva pertinenza.

Il Conduttore si assume altresì l'onere di pagamento dell'imposta sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (TARI) e della TASI, nella misura determinata dalle leggi e regolamenti comunali tempo per tempo applicabili, a partire dalla Data di Consegna. La Locatrice sosterrà invece in proprio il pagamento dell'IMU e della TASI, nella misura determinata dalle leggi e regolamenti comunali tempo per tempo vigenti ovvero ogni altra imposta relativa o collegata alla proprietà della Porzione Immobiliare che dovesse essere introdotta durante la vigenza del presente contratto.

Saranno, infine, a carico del Conduttore tutte le spese relative alle parti comuni del complesso immobiliare del Magazzino 15 (a titolo

esemplificativo: la manutenzione ordinaria e gestione della centrale termica, degli impianti elettrici e speciali, degli ascensori, le pulizie e la vigilanza delle parti comuni, ecc.) che saranno ripartite sulla base di tabelle millesimali/contabilizzatori.

L'importo preliminare delle spese comuni di competenza del Conduttore sarà calcolato annualmente, sulla base dei costi sostenuti dalla Locatrice/Amministrazione Condominiale nell'anno di gestione precedente e addebitato al Conduttore unitamente al canone di locazione. Tale importo sarà soggetto a conguaglio sulla base delle spese effettivamente sostenute per ciascun anno di durata del contratto e, se positivo, sarà regolato dal Conduttore entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della fattura di conguaglio da parte della Locatrice/ Amministrazione Condominiale.

Le spese di straordinaria manutenzione saranno invece a carico della Locatrice.

#### **7 – MIGLIORIE E ADDIZIONI**

Il Conduttore potrà eseguire opere di migliorie ed addizioni, previo consenso scritto della Locatrice, ma non potrà in nessun caso modificare la destinazione d'uso dei locali.

Al termine della locazione, tutte le migliorie ed addizioni apportate resteranno acquisite in favore della Locatrice, senza diritto a compenso alcuno per il Conduttore.

#### **8 - SUBLOCAZIONE**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/78, è fatto divieto al Conduttore, pena la risoluzione del presente contratto, di sublocare, subaffittare o concedere in comodato, in tutto o in parte, la Porzione Immobiliare, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice. E'

tuttavia concessa al Conduttore la facoltà di sublocare, in tutto o in parte, la Porzione Immobiliare esclusivamente ad altri ordini professionali. Il Conduttore, in tal caso, si impegna a garantire, anche a nome e per conto ed eventualmente in sostituzione del subconduttore, l'adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal presente contratto.

#### **9 – DESTINAZIONE D'USO**

Il Conduttore dichiara che la Porzione Immobiliare risponde alle proprie necessità e conferma che la stessa è di proprio gradimento e di essere pienamente edotto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

I locali sono destinati ad uso di sede istituzionale ed uffici dell'Ordine.

Tale destinazione non potrà essere mutata, salvo il consenso scritto della Locatrice, pena la immediata risoluzione di diritto del presente contratto di Locazione e salvo il risarcimento del danno.

Il Conduttore dichiara e garantisce che l'uso della Porzione Immobiliare non comporta e non comporterà l'applicabilità degli articoli 34, 38, 39 e 40 della Legge 392/1978, in forza degli articoli 41, comma 2, e 27, comma 1, della medesima legge.

#### **10 – ASSICURAZIONI**

Il Conduttore provvederà ad assicurare la Porzione Immobiliare per il valore a Nuovo che verrà comunicato dalla Locatrice, nonché gli impianti fissi, per danni da incendio, infiltrazioni, esondazioni e spargimento d'acqua, inclusa l'assicurazione di responsabilità civile, per congruo massimale da concordarsi preventivamente con la Locatrice. Copia delle relative polizze dovrà essere consegnata alla Locatrice entro 60 giorni dalla stipula del presente contratto.

#### **11 – ESONERO DA RESPONSABILITA'**



Il Conduttore sarà ritenuto custode della Porzione Immobiliare ed assumerà ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone o cose che dovessero derivare da fatto doloso o colposo, azioni od omissioni proprie o dei suoi dipendenti e/o di terzi, con espresso esonero della Locatrice. Il Conduttore, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, dovrà osservare ogni prescrizione di legge e/o dei regolamenti delle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque multa, ammenda, addebito o altra conseguenza derivante dall'inadempienza di tale suo obbligo.

#### **12 – VISITA AI LOCALI**

La Locatrice potrà visitare la Porzione Immobiliare in qualsiasi momento, salvo preavviso.

#### **13 – CESSAZIONE DEL RAPPORTO**

Al termine della locazione, il Conduttore si obbliga a restituire la Porzione Immobiliare in condizioni locative analoghe, salvo il deperimento d'uso, rimuovendo, a propria cura e spese, *inter alia*, eventuali targhe e/o insegne apposte, unitamente a tutti gli oggetti e apparecchiature presenti nella Porzione Immobiliare e riferibili al Conduttore.

#### **14 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

La Locatrice elegge domicilio in Roma, Via M. Carucci n.131 PEC-  
torresgr@cert.torresgr.com;

Il Conduttore elegge domicilio in Verona, Via Oberdan n. 3 PEC –  
architettiverona@pec.it .

#### **15 – FIDEIUSSIONE**

A titolo di deposito cauzionale, il Conduttore consegnerà alla Locatrice, contestualmente al versamento della prima rata di canone, fideiussione bancaria a prima richiesta o deposito cauzionale infruttifero, a garanzia del

pagamento dell'importo, corrispondente a tre mensilità del canone. Detta fideiussione/deposito cauzionale sarà svincolata al termine della locazione, previa verifica dello stato della Porzione Immobiliare e sempreché il Conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

#### **16 – SPESE E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle Parti in misura del 50% ciascuna. La registrazione sarà effettuata a cura della Locatrice che ne chiederà il rimborso al Conduttore.

#### **17 – TRATTAMENTO DATI**

Ai sensi del D.Lgs. 196/03, il Conduttore autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del presente rapporto contrattuale.

#### **18 – LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

Le previsioni contenute nel presente contratto, ivi incluse quelle relative alla sua validità, interpretazione ed efficacia, sono regolate dalle leggi della Repubblica Italiana.

Per quanto non disciplinato nel presente contratto, le Parti rinviano alle disposizioni stabilite dalla Legge 392/1978, nonché agli articoli del Codice Civile e a ogni altra norma vigente in materia di locazione.

Ai fini e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto nel suo complesso e tutte le sue singole previsioni sono state oggetto di ampia negoziazione.

Come per legge ed in ogni caso per espresso accordo delle parti, qualsiasi controversia relativa al presente contratto sarà devoluta alla competenza giudiziaria esclusiva del foro di Verona (VR).



## **19 – ADEMPIMENTI NORMATIVI AI SENSI DEL D.LGS. N. 231/2001**

Il Conduttore prende atto che Torre è dotata di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 (come di volta in volta modificato e/o integrato, il “Decreto”) e di un codice etico (il “Codice Etico”) di cui il Conduttore stesso ha preso preventiva visione ed al quale si impegna a conformarsi.

La versione aggiornata del Codice Etico, a seguito di eventuali modifiche o integrazioni, è disponibile sul sito [www.torresgr.com](http://www.torresgr.com).

Il Conduttore dichiara di non essere mai stato coinvolto in procedimenti giudiziari per reati “rilevanti” ai fini del Decreto e di non essere a conoscenza di fatti “rilevanti” ai sensi del Decreto e si impegna ad operare ai fini degli adempimenti di cui al presente contratto, in assoluta conformità alle prescrizioni del citato Decreto nonché nel rispetto dei principi del Codice Etico e a vigilare sull’esecuzione del presente contratto in modo da scongiurare il rischio di commissione dei reati previsti dal Decreto. Pertanto, in nessun caso il Conduttore, ai fini dell’espletamento del presente contratto, potrà considerarsi legittimato da Torre a porre in essere azioni, comportamenti o pratiche che possano concretizzare, anche solo potenzialmente, eventuali violazioni delle predette disposizioni, anche laddove le predette azioni, comportamenti o pratiche poste in essere dal Conduttore venissero commesse, direttamente o indirettamente, nell’interesse o a vantaggio di Torre.

In caso di mancato rispetto dei principi e delle norme previste dal Codice Etico, la Locatrice avrà facoltà di risolvere il presente contratto ai sensi e

per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, fatta salva la facoltà di richiedere il risarcimento dei danni subiti.

Allegati:

- Allegato "A" – Planimetria ex Magazzini Generali zona Nord;
- Allegato "B" – Planimetria catastale unità immobiliare
- Allegato "C" – Descrizione tecnica dell'immobile;
- Allegato "D" – Attestato di prestazione energetica.

Roma, li

LA LOCATRICE

Torre SGR Spa

L'Amministratore Delegato

(Avv. Fausto Sinagra)

.....

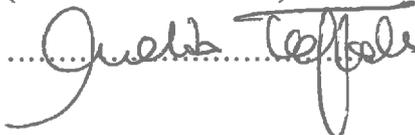
IL CONDUTTORE

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della

Provincia di Verona

Il Presidente

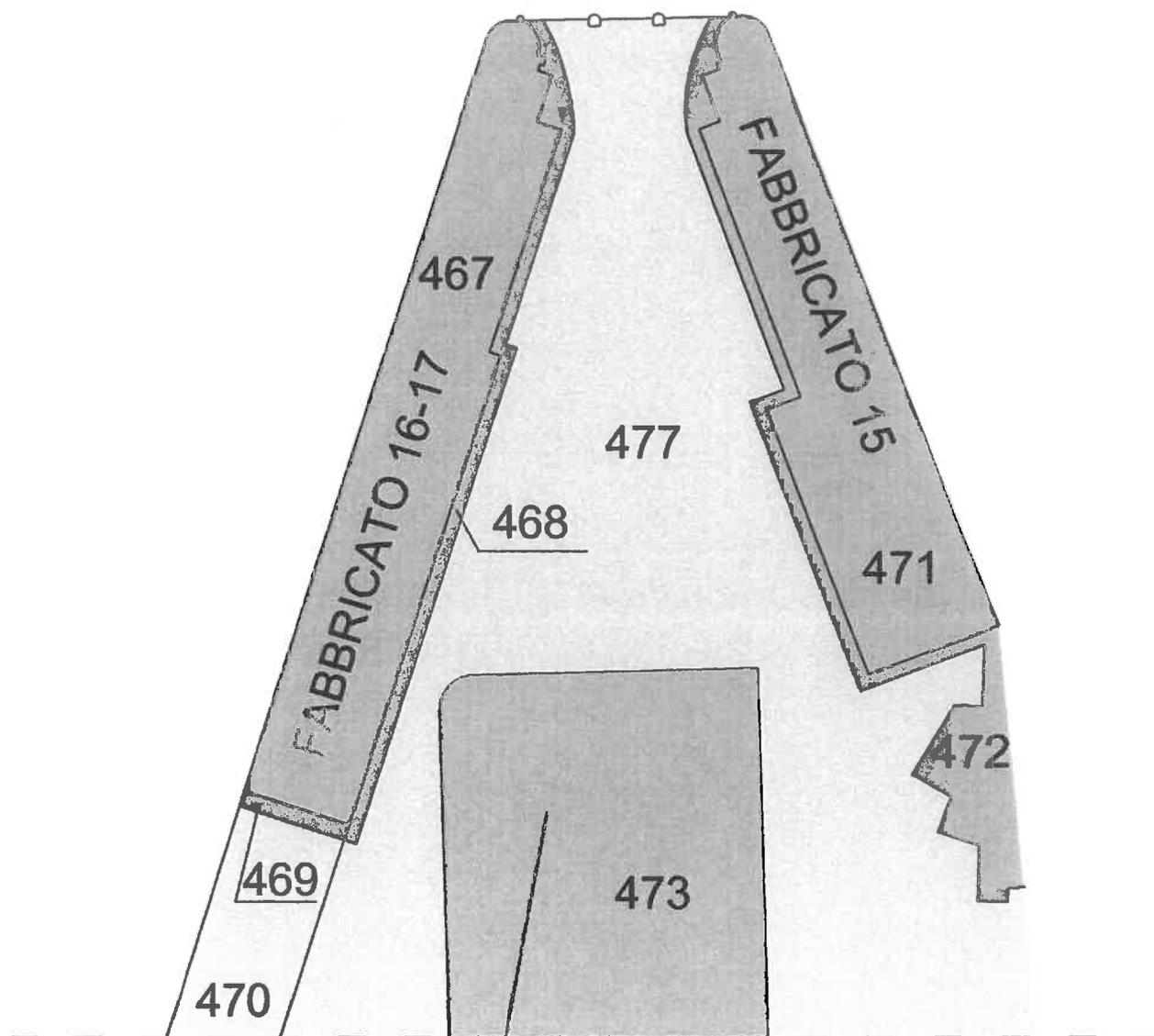
(arch. Arnaldo Toffali)

.....



# ALLEGATO "A"

## EX MAGAZZINI GENERALI DI VERONA



AREA PARCHEGGIO  
ORDINI PROFESSIONALI





**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Via Santa Teresa

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 298

Particella: 471

Subalterno: 3

Compilata da:  
Scandola Cesare Augusto

Iscritto all'albo:  
Architetti

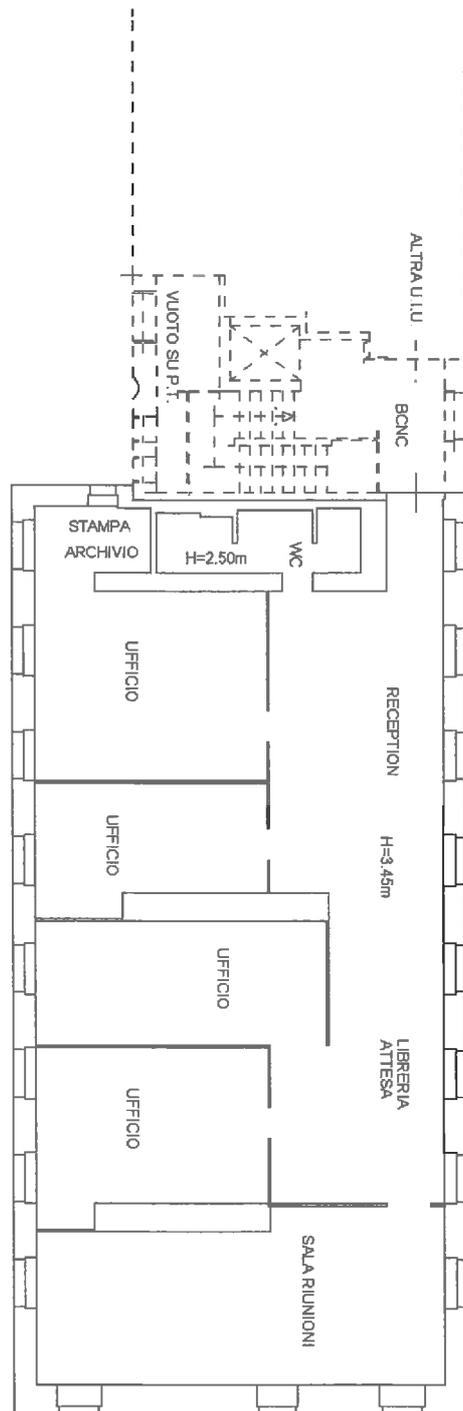
Prov. Verona

N. 00477

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



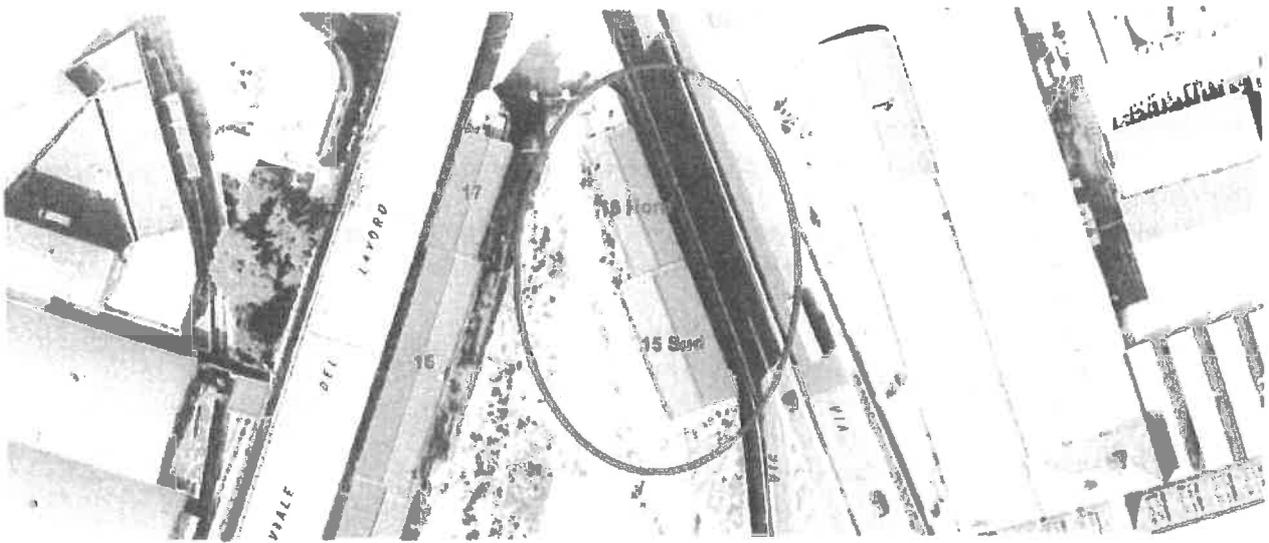
ALLEGATO "B"



*(Handwritten signature or mark)*



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "FABBRICATO 15" CONCESSO IN LOCAZIONE



L'intervento realizzato sul Fabbricato 15, all'interno dell'area degli ex Magazzini generali di Verona, è stato sviluppato attuando una attenta operazione conservativa dell'involucro esterno e un necessario adeguamento alle strutture e alla spazialità interna.

Punto primario dell'intervento è stato quello di soddisfare l'80% dei requisiti sismici, operando, dove possibile, nel mantenimento e recupero dell'esistente.

Per poter rispettare questi requisiti sono state realizzate delle strutture leggere composte da travi in acciaio e cappa in c.a.

Tale tecnologia nasce in primo luogo dalla necessità di alleggerire il più possibile la struttura; infatti, la resistenza sismica è proporzionale al peso e all'altezza. Minore è il peso, maggiore la resistenza.

Sono stati inoltre realizzati degli elementi verticali in cemento armato di supporto alla muratura originale (in sasso). Le nuove strutture, limitate alle sole murature portanti trasversali ai fabbricati (ad eccezione della sala conferenze), sono affiancate alla muratura storica senza però comprometterla.

Questa strategia ha permesso di eseguire un intervento non invasivo, tutelando così il più possibile le murature storiche, ottenendo le prestazioni di efficienza sismiche richieste.

### COLLEGAMENTI VERTICALI – SCALE E ASCENSORI

L'accesso delle unità del piano primo e secondo (corpo a nord) dell' fabbricato 15 avviene dalla scala monumentale elicoidale presente nelle testa a nord che è stata rinforzata e restaurata. (gradini originali in pietra e parapetto strutturale in ferro). Il vano scala è stato integrato da un vano ascensore che sbarca ai piani di accesso delle unità a nord su un pianerottolo finito in cemento quarzato come le pavimentazioni del piano terra.

Un nuovo vano scala, opportunamente integrato con il vano ascensore, è stato realizzato centralmente per dare accesso all'unità a sud. Le nuove scale presentano finiture in cemento quarzato, così come le pavimentazioni del pianerottolo di arrivo.

### INFISSI, APERTURE, PENSILINA

Il magazzino 15 ha infissi ad anta unica in metallo brunito, con apertura a battente e vasistas dotati di un sistema oscurante costituito da una tenda a rullo a scomparsa controllata elettricamente.

Anche le porte di accesso al piano terra sono costituite da infissi in metallo brunito, a doppia anta con maniglioni antipanico interni, per garantire le uscite di emergenza, e maniglia con chiave per i due accessi dei vani scala.

A protezione degli accessi del piano terra è stata riproposta la pensilina presente originariamente in metallo brunito.

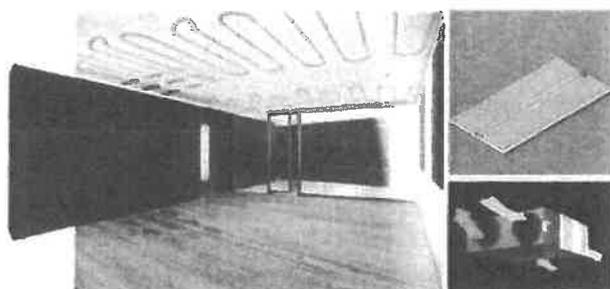
### **IMPIANTI E ARMADI TECNOLOGICI**

Tutti gli impianti sono stati realizzati in appositi vani tecnologici degli armadi di ripartizione degli spazi e nei controsoffitti tecnici.

Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è costituito da pannelli radianti a soffitto per il condizionamento invernale ed estivo. Tale sistema è integrato da un impianto ad aria composto da unità di trattamento aria con ricircolo interno.

I locali interni sono caratterizzati quindi da controsoffitti radianti in gesso rivestito rasato con stucco di gesso tinteggiato e armadiature fisse con funzione divisoria e impiantistica.

Le mandate e le prese di aria sono effettuate da griglie nascoste incassate nelle armadiature che contengono anche le unità locali per il trattamento aria (raffrescamento e deumidificazione estiva) e tutte le canalizzazioni di trasporto dei fluidi vettori (aria e acqua).

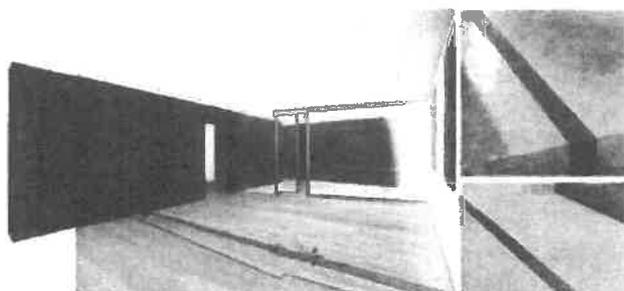


*Schema dell'impianto di condizionamento*

L'impianto elettrico è alloggiato per le componenti dorsali (quadri elettrici, centraline, server dati) nelle armadiature fisse.

Il sistema di illuminazione (a carico del conduttore) è posizionato in parte per sospensioni nel controsoffitto in cartongesso e lungo gli armadi per l'illuminazione generale, che si integra con quella di emergenza. E' stato previsto anche nelle parti comuni un sistema di illuminazione generale e di emergenza.

Le prese elettriche degli uffici e della sale conferenze sono collocate in canaline incassate a pavimento così da consentire massima flessibilità di uso e mascheratura in caso di non utilizzo (schema seguente).



*Schema dell'impianto elettrico*

Il sistema antincendio segue gli obblighi di legge per le attività soggette a prevenzione incendi, specificatamente sala conferenze e centrale termica.

L'impianto antincendio è costituito da una rete di naspi interni collocati nei pianerottoli di accesso alle unità e negli armadi tecnologici integrati dove necessario anche da nicchie per l'alloggiamento degli estintori secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

### **PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, PARTIZIONI INTERNE**

I pavimenti interni sono in cemento quarzato al piano terra e in tutte le parti comuni (nuova scala e pianerottoli) in listoni di legno di faggio del consiglio prefinito per gli uffici del piano primo e secondo. In entrambi i casi la pavimentazione è integrata da canaline trasversali porta cavi con coperchi di chiusura in listoni di faggio.

I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica per i bagni disabili sono completi delle attrezzature necessarie al superamento delle barriere architettoniche.

Le pareti interne agli uffici sono in cemento faccia a vista (setti strutturali), in doppia lastra di cartongesso lungo i muri perimetrali e per la creazione dei vani a servizi complete di isolamento, in vetro e legno (armadi tecnologici)

### **LUCERNAI, CAMINI E LINEE VITA**

Nella copertura sono presenti degli elementi tecnici per l'accesso in caso di manutenzione Si tratta di:

- Lucernai per l'accesso alla copertura.
- linee vita e elementi di accesso e transito in copertura.

### **CENTRALE TECNOLOGICA**

La centrale tecnologica, concepita con pompe di calore, per limitare l'impatto esterno è composta da tre distinte unità ed è posta all'interno di uno scavo di circa 1 metro di profondità (la massima consentita per non incorrere nei resti del forte), con una schermatura realizzata da profili metallici a Z in modo da nascondere alla vista le macchine tecniche, la quale verrà integrata da elementi vegetali con la funzione di filtro visivo.

Qui sono installati tutti i macchinari tecnici e le pompe di calore a servizio dei due edifici (magazzino 15 e 16\_17).







REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**CODICE IDENTIFICATIVO: 113933/2016 VALIDO FINO AL: 10/11/2026**


## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E2

### 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: Veneto  
 Comune: Verona  
 Indirizzo: Via Santa Teresa 2  
 Piano: 1  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 45,4226 - 10,9844

 Zona climatica: E  
 Anno di costruzione: 1930  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 185,49  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 185,49  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 929,06  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 929,06

Comune catastale	Verona(L781)				Sezione		Foglio	298	Particella	471			
Subalterni	da	2	a	2	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

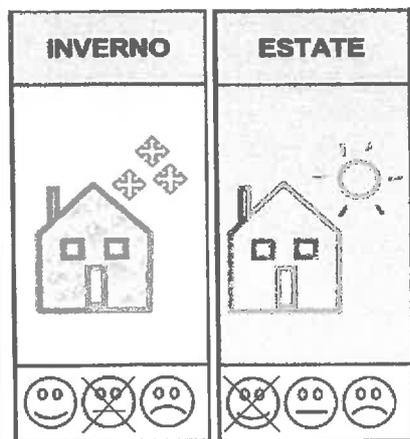
## Servizi energetici presenti

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

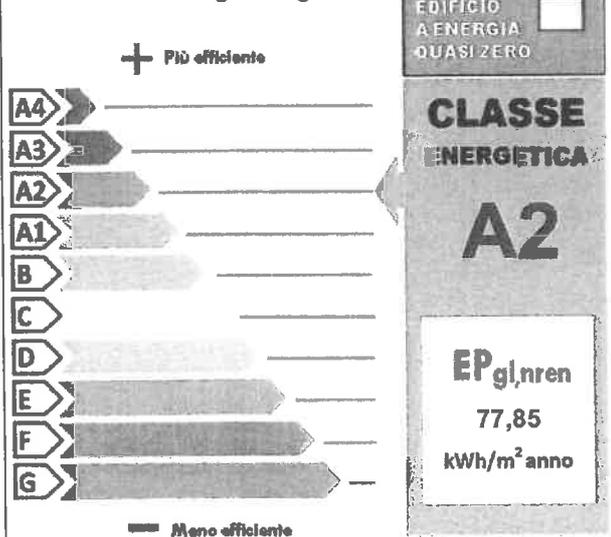
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

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

Se nuovi:

**A1 (94,36)**

Se esistenti:



Chiave: 53cbb0ba98

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da FORNARI ANDREA, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22 2° 23 ter D Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1



REGIONE DEL VENETO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 113933/2016 VALIDO FINO AL: 10/11/2026

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale 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
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	7406,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno 77,85
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m <sup>2</sup> anno 18,76
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 17,30
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

**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 (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	Installazione impianto solare termico	SI	9	A2 (71,60)	<b>A2</b> <b>71,60</b> <b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>



Chiave: 53cbb0ba98

Copia cartacea composta da n. 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da FORNARI ANDREA, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22 23 23 ter D.Lgs. 7/3/2005 n. 82

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**CODICE IDENTIFICATIVO: 113933/2016 VALIDO FINO AL: 10/11/2026**


## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	929,06	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	308,50	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,33	
EPH,nd	50,23	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup utile	0,0280	-
Y IE	0,0073	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epren	Epren
Climatizzazione invernale	Centralizzato - Zone	2016	201600449159	0	88,10	2,32	$\eta_H$	5,23	21,69
Climatizzazione estiva	Centralizzato - Zone	2016	201600449159	0	75,00	0,92	$\eta_C$	5,32	22,05
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda Acqua Elettrico	2016		0	1,50	0,36	$\eta_W$	1,53	6,35
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	Lampade a Led	2016		0	1,00				
Trasporto di persone o cose	Ascensore a Fune	2016		0	0,00				



Chiave: 53cbb0ba98

Copia cartacea composta da n 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da FORNARI ANDREA. Il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art 22 23.23 ter D.lgs 7/3/2005 n 82

Pag. 3



REGIONE DEL VENETO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 113933/2016 VALIDO FINO AL: 10/11/2026

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	ANDREA FORNARI	
Indirizzo	VIA J.FORONI 34 VALEGGIO SUL MINCIO(VR)	
E-mail	ingandreaformari@gmail.com	
Telefono	0457951045,3471636692	
Titolo	Ing.	
Ordine/iscrizione	/ 3388 /	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	<p>Al fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.</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
---	----

**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. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione 10/11/2016



Chiave: 53cbb0ba98

Copia cartacea composta da n 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da FORNARI ANDREA, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22 23 25 ter D Lgs. 7/3/2005 n 62

Pag. 4



REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**CODICE IDENTIFICATIVO: 113933/2016 VALIDO FINO AL: 10/11/2026**


## 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:



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 1 2 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 e-nergetica e la ristrutturazione importante.

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

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la 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.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro


**Chiave: 53cbb0ba98**

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da FORNARI ANDREA, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22 23 23 te. D.Lgs. 7/3/2005 n. 82

**Pag. 5**

