CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il Sig. di seguito più brevemente denominato "LOCATORE";

La di seguito più brevemente denominata "LOCATORE";

E

, di seguito più brevemente denominata "CONDUTTORE", congiuntamente denominate anche le "Parti"

PREMESSO CHE:

a) che hanno siglato un Protocollo di intesa con l'obiettivo di garantire il contrasto all'evasione, all'elusione e alle frodi fiscali, contrasto agli illeciti in materia di spesa pubblica, contrasto alla criminalità economica e finanziaria, al riciclaggio, alla falsificazione e alle frodi concernenti i sistemi di pagamento;

b) che il locatore, pertanto si impegna a collaborare con per il perseguimento delle suddette finalità ed a fornire, su richiesta di , ogni informazione ritenuta utile al riguardo;

c) che ha adottato il Codice Etico e, in conformità ai principi e alle linee guida previste dal D. Lgs. 231/2001, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231 (di seguito "Modello Organizzativo 231") nonché la "Politica Integrata del Gruppo " e la "Politica in materia di

tutela e protezione dei diritti umani", cui impronta la conduzione degli affari e la gestione dei propri rapporti interni, consultabili sul sito

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse e allegati al contratto

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto le premesse e gli allegati di seguito indicati:

- All. 1 Planimetria/e dei locali;
- All. 2 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il Locatore all'atto di sottoscrizione del presente contratto consegna le seguenti certificazioni:

- Certificato di Agibilità

nonché le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica comprensiva dell'Attestato di Prestazione energetica, allegato al presente contratto. In caso di inosservanza degli impegni di cui al presente articolo, Poste Italiane potrà dichiarare risolto il contratto di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fermo restando il diritto al risarcimento dei danni ad essa cagionati.

Art. 2 - Oggetto della locazione e garanzia di libero uso

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore che accetta, l'immobile/la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante dall'unita planimetria (All. 1) sito/a in VIA ALESSANDRO VOLTA, 74/F ,SERMIDE (IT), della superficie commerciale di complessivi mq 65,89 (superficie lorda mq 65,89; superficie netta mq 52,26 iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di SERMIDE al Foglio 5 - Particella 458 - Sub. 1 - Categoria Catastale C1 - Negozi e botteghe - Rendita Catastale € 563,87, salvo quanto previsto all'Art. "Le Premesse e Allegati al Contratto" del presente contratto in caso di attribuzione di nuovi identificativi catastali.
Il Locatore si obbliga a garantire, per tutta la durata del contratto, il libero uso dell'immobile/della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

Art. 3 - Stato dell'immobile concesso in locazione

L'immobile/porzione immobiliare viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, essendo già stato oggetto di un contratto di locazione fino al 30/06/2026, tra le medesime parti contraenti. Il Locatore assume a proprio carico gli oneri necessari all'eventuale adeguamento dell'immobile/porzione immobiliare alle prescrizioni di legge che dovessero essere emanate, anche in materia di sicurezza sul lavoro, durante il periodo di durata del presente contratto, fatta eccezione per gli interventi espressamente previsti dalla legge a carico del

Conduttore in relazione alla specifica attività che questi svolge nell'immobile locato e che restano a totale cura e spese del Conduttore stesso.

Art. 4 - Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del Locatore

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal 01/07/2026 al 30/06/2032 e si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392. Il Locatore si obbliga a rinunciare, come in effetti rinuncia, ad avvalersi della facoltà, alla prima scadenza contrattuale, di diniego di rinnovazione del contratto, derogando a quanto previsto dagli art. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, sicché il presente contratto, ferma restando in ogni caso la facoltà di recesso del Conduttore di cui al successivo Art. "Recesso del Conduttore", si rinnoverà per altri 6 (sei) anni.

Art. 5 - Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € 5.500,00 (diconsi Euro cinquemilacinquecento/00).

Art. 6 - Aggiornamento ISTAT del canone di locazione

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, cosi come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone sarà aggiornato annualmente, previa richiesta scritta del Locatore, a decorrere dall'inizio del quarto anno di locazione con la variazione intervenuta nel mese di decorrenza contrattuale. Le Parti espressamente convengono che tale richiesta dovrà essere formulata con specifica nota contenente l'esplicita volontà di avvalersi dell'adeguamento.
L'aggiornamento verrà applicato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello in cui la richiesta sia pervenuta, senza che il Locatore possa pretendere la corresponsione di somme arretrate e/o l'applicazione, con criterio moltiplicativo, delle variazioni ISTAT intervenute e non richieste. Le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale.

Art. 7 - Modalità di pagamento

Il canone verrà pagato in rate mensili anticipate di € 229,16 (diconsi Euro duecentoventinove/16) entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese sul c/c acceso presso l'Istituto di Credito ING BANCA, IBAN IT19Y0347501605CC0012797883, intestato a:
Il canone verrà pagato in rate mensili anticipate di € 229,16 (diconsi Euro duecentoventinove/16) entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese sul c/c acceso presso l'Istituto di Credito Banco BPM, IBAN IT17C0503405830000000070082, intestato a:

Fermo restando, in ogni caso, quanto previsto dal Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, in caso di ritardo di pagamento del canone,
previa apposita nota di preavviso del Locatore, riconoscerà al Locatore stesso un interesse di mora pari al saggio di interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di otto punti percentuali.

Art. 8 - Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento

La locazione è ad uso esclusivo di
Il Conduttore dichiara che l'immobile/porzione immobiliare oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti.
Le Parti espressamente rinviano alle disposizioni contenute negli artt. 34, 35, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 9 - Oneri accessori

Il pagamento degli oneri accessori condominiali dovuti verrà effettuato dal Conduttore direttamente all'amministratore dello stabile e dietro sua richiesta nei termini previsti dall'art. 9, co. 3, della legge 27 luglio 1978, n. 392. Detta richiesta deve essere corredata di giustificativi da cui si evinca che le somme si riferiscono a spese a carico del Conduttore.
Il Conduttore provvede a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc....
Nei casi in cui non fosse possibile provvedere, da parte del Conduttore, in modo diretto agli allacci delle suddette utenze il Conduttore stesso si farà carico dei relativi oneri.

Art. 10 - Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile/la porzione immobiliare locata e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni, previo il consenso scritto del Locatore. Il Locatore concede al Conduttore la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni e/o permessi di legge eventualmente necessari all'esecuzione di tutti i lavori summenzionati. Qualora fosse però indispensabile, il Locatore si impegna a richiedere in via diretta le autorizzazioni in questione.
Il Locatore, inoltre, concede, sin da ora, espressamente la propria autorizzazione al Conduttore all'eventuale installazione, esternamente alla porzione immobiliare/immobile, di uno o più sportelli ATM Postamat al fine di consentire al Conduttore medesimo l'espletamento della propria attività.

Art. 11 - Manutenzione ordinaria e straordinaria, riconduzione in pristino stato

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione.Il Locatore, dal canto suo, prende atto ed accetta la particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nell'immobile/porzione immobiliare oggetto del presente contratto, ciò anche ai fini della valutazione del bene all'atto della riconsegna, in particolare con riferimento al deterioramento e consumo del bene, risultanti dall'uso. Pertanto, anche in espressa deroga al disposto ex art. 1590 codice civile, l'immobile/porzione immobiliare verrà restituito nello stato in cui si trova al momento della riconsegna, fatta salva ovviamente la constatazione di specifici danni dolosamente provocati ed oggettivamente accertati e contestati al Conduttore nelle forme previste, fatto salvo soltanto il ripristino delle parti del bene interessate dalla presenza di impianti e/o attrezzature la cui asportazione sia causa di gravi, evidenti danneggiamenti. Impianti, attrezzature, migliorie ed innovazioni installate dal Conduttore d'intesa con il Locatore, e non asportate al momento del rilascio dell'immobile, si intenderanno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno. In conformità di quanto previsto dall'art 1576 codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge. Qualora il Locatore, in difformità del disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti realizzati e/o installati dal Conduttore, il Conduttore medesimo, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, potrà provvedervi a sua cura e spesa. In questo ultimo caso, il Conduttore, previa emissione di relativa fattura, provvederà a richiedere al Locatore, a titolo di rimborso, l'importo complessivo dei costi sostenuti, oltre IVA ad aliquota ordinaria, fino a concorrenza dell'ammontare degli stessi e salvo il diritto del Conduttore medesimo al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 12 - Alienazione del bene locato e diritto di prelazione

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata, nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione.

Art. 13 - Obblighi/Responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile/porzione immobiliare.
Il Conduttore si obbliga ad osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene locato che siano stati preventivamente portati a sua conoscenza.
Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso purché non direttamente imputabili al Locatore medesimo.

Il Conduttore provvederà ad assicurare il bene contro RCT/RCO, rischio incendio - polizza All Risks, inserendo detto immobile negli elenchi del Patrimonio Immobiliare gestito dal Gruppo coperti da polizza assicurativa globale.

Art. 14 - Recesso del Conduttore

Il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone comunicazione scritta al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero periodo di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del periodo di preavviso stesso.

Art. 15 - Pubblicità

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare e a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno dell'immobile/porzione immobiliare per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose, targhe o tabelle, inerenti l'attività esercitata nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ecc.

Art. 16 - Sublocazione e cessione del contratto

Le Parti espressamente convengono sull'applicabilità del disposto dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, consentendo, comunque al conduttore la libera cessione del contratto e/o sublocazione dell'immobile, con liberazione del cedente in ordine a ogni responsabilità, in favore di Società collegata, controllata o controllante.

Art. 17 - Cessione del credito

La cessione di credito potrà essere effettuata esclusivamente con le modalità di seguito elencate.

Il Locatore può cedere solo i crediti relativi alle rate dei canoni spettanti per ogni semestre di durata contrattuale, derivanti dal presente contratto a: banche, intermediari finanziari autorizzati come disciplinati dalle leggi in materia bancaria e creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti d'impresa.

L'atto di cessione, stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, comunicato al Conduttore deve essere firmato sia dal cedente che dal cessionario e trasmesso in originale mediante raccomandata A.R. alla funzione competente al pagamento del canone indicata all'art. 20, comma 3, del contratto di locazione. L'atto di cessione dovrà indicare espressamente il codice IBAN nonché il numero di conto corrente sul quale deve essere effettuato il pagamento.
Non è ammessa la cessione di crediti originati da più contratti. Resta inteso che il Conduttore potrà rifiutare il consenso alla cessione con comunicazione da trasmettere al cedente o al cessionario entro 45 giorni dalla ricezione della comunicazione della cessione alla funzione amministrativa di riferimento.
Il Conduttore potrà opporre al Cessionario tutte le eccezioni opponibili al locatore cedente, in base al presente contratto. Il Cessionario si obbliga a comunicare alla suddetta funzione amministrativa di riferimento di entro sette giorni dalla intervenuta autorizzazione, il numero di conto corrente sul quale il Conduttore dovrà effettuare i pagamenti dovuti, tramite bonifico.
Il contratto di cessione dovrà contenere l'espressa indicazione che il Conduttore avrà comunque il diritto di opporre la compensazione per tutti quei crediti che la stessa vanta nei confronti del Locatore ancorché scaduti, purché derivanti dalle pattuizioni specifiche previste nel presente contratto.
L'atto di cessione dovrà contenere tra l'altro l'espressa indicazione che il cessionario ha preso visione ed esplicitamente accettato il diritto del conduttore di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, diritto previsto all'art. "Recesso del conduttore" del presente contratto.
Il Locatore si impegna ad individuare un unico cessionario in relazione alle rate di canone cedute.
La comunicazione della cessione deve in ogni caso pervenire almeno 60 giorni prima della scadenza del primo rateo di riferimento del credito ceduto
In tutti i casi in cui in conseguenza del succedersi di comunicazioni, anche notificate nelle forme previste dal c.p.c., relative al soggetto cui deve essere effettuato il pagamento delle rate di canone, nonché di pignoramenti e sequestri del credito, il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento, è facoltà del Conduttore sospendere il pagamento stesso senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno, fintanto che l'Autorità Giudiziaria adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.
Il Locatore si impegna a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

Art. 18 - Osservanza di leggi e regolamenti

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stato locato l'immobile/la porzione immobiliare. Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Art. 19 - Spese legali e oneri fiscali

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.
La registrazione verrà effettuata a cura del Conduttore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
La quota parte delle spese di registrazione di competenza del Locatore, versata per suo conto dal Conduttore per effetto del mandato di pagamento conferito, verrà recuperata, previa emissione di un'apposita nota di debito, fuori campo IVA, da parte del Conduttore, mediante compensazione finanziaria con il pagamento del primo rateo utile del canone di locazione.
Restano a carico del Conduttore e del Locatore in misura uguale l'imposta di bollo e le eventuali spese di stipula del presente atto.

Art. 20 - Elezione di domicilio - Comunicazioni gestionali

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in:

Il Conduttore presso

Ogni comunicazione inerente alla durata contrattuale sarà effettuata dal Locatore presso il seguente indirizzo:

Tutte le comunicazioni, invece, di carattere amministrativo, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: richieste pagamento oneri accessori condominiali ecc., dovranno essere inviate dal Locatore a
Passivo - locazioni passive

Art. 21 - Foro competente

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Milano.

Art. 22 - Conflitto di interessi

Nell'esecuzione del presente Contratto, il Locatore si obbliga ad avere esclusivo riguardo agli interessi di
Il Locatore dichiara ed espressamente garantisce che non esiste alcun conflitto di interessi, né esistono situazioni che possano dare luogo all'insorgere di qualsivoglia conflitto di interessi per motivi familiari, affettivi, da affinità politica o

nazionale, da interesse economico o da qualsiasi altra comunanza d'interessi con il Conduttore, in relazione al presente Contratto di locazione.
Si ha conflitto d'interesse, ai sensi dell'art.16 del D.Lgs. 36/2023, quando il personale che, a qualsiasi titolo, interviene, con compiti funzionali, nella procedura di aggiudicazione o nella fase di esecuzione degli appalti e delle concessioni e ne può influenzare, in qualsiasi modo, il risultato, gli esiti e la gestione, ha, direttamente o indirettamente, un interesse finanziario, economico o altro interesse personale che può essere percepito come una minaccia alla sua imparzialità e indipendenza.
Qualora in corso di esecuzione del presente Contratto si determinasse una qualunque situazione idonea a generare un conflitto di interessi, il Locatore dovrà darne prontamente comunicazione scritta a
In ogni caso .si riserva di valutare la sussistenza di conflitti di interessi ai fini della risoluzione del Contratto di locazione, ovvero di un eventuale recesso.
Qualora il Locatore non adempia agli obblighi derivanti dal presente articolo Poste Italiane si riserva la facoltà di risolvere il presente Contratto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatta salva la richiesta di risarcimento degli eventuali danni subiti.

Art. 23 - Trattamento dei dati personali

Nell'ambito del trattamento dei dati personali connesso all'espletamento delle attività previste dal presente contratto, le Parti, ciascuna per le attività di rispettiva e specifica competenza, opereranno in qualità di "Titolari autonomi", nel pieno rispetto delle disposizioni dalla normativa sulla protezione dei dati personali. Le persone autorizzate al trattamento saranno individuate dal Titolare ed opereranno sotto la sua diretta autorità, attenendosi alle istruzioni dallo stesso impartite.
Le Parti si impegnano reciprocamente ad osservare ed a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per tutta la durata del presente Contratto le disposizioni in materia di trattamento dei dati personali in relazione alle attività svolte ed in particolare a non comunicare, né diffondere a terzi alcuna informazione o documentazione acquisita in ragione del presente contratto, pena l'assunzione di responsabilità per i danni causati dall'uso improprio.
I dati raccolti e/o trasmessi saranno utilizzati per le sole finalità di svolgimento dei servizi connessi all'oggetto del presente Contratto e per il tempo strettamente necessario all'espletamento degli stessi.
Le Parti si impegnano ad adottare tutte le misure tecniche e organizzative adeguate al fine di assicurare che il trattamento soddisfi i requisiti imposti dalla normativa applicabile e garantisca la tutela dei diritti dell'interessato. Le stesse Parti si vincolano inoltre ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati e a prevenire i rischi di distruzione e perdita anche accidentale dei dati, di accesso non autorizzato o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta dei dati.

Art. 24 - Clausola risolutiva espressa

Il Conduttore avrà la facoltà di risolvere di diritto il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., in caso di inadempimento da parte del Locatore dell'obbligo previsto negli artt. 1, 3, 17 e nell' art. 24.
La risoluzione si verifica di diritto quando il Conduttore dichiari al Locatore, a mezzo raccomandata A.R., che intende avvalersi della presente clausola risolutiva ai sensi dell'art. 1456 c.c..
Il Conduttore si riserva, in qualsiasi momento, di richiedere prova delle dichiarazioni rese dal Locatore con la Dichiarazione Sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000; pertanto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 71 comma 3 del D.P.R. 445/2000, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni ed atti di notorietà, dalla stessa rilasciate ai sensi e per gli effetti degli artt. 38, 46, 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. il presente contratto si intenderà risolto di diritto. Resta salvo, in ogni caso, il diritto del Conduttore al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 25 - Libera negoziazione delle clausole

Le Parti dichiarano di aver sottoposto a personale e specifica trattativa ogni pattuizione contenuta nel presente accordo, di aver proceduto alla congiunta redazione e lettura dello stesso in ogni sua clausola e che, pertanto, le singole pattuizioni in esso contenute non richiedono una specifica approvazione ai sensi degli articoli 1341 e 1342 Codice Civile.
Il presente contratto viene redatto in n° 1 originali ciascuno dei quali costituito da n° 10 fogli più gli allegati.

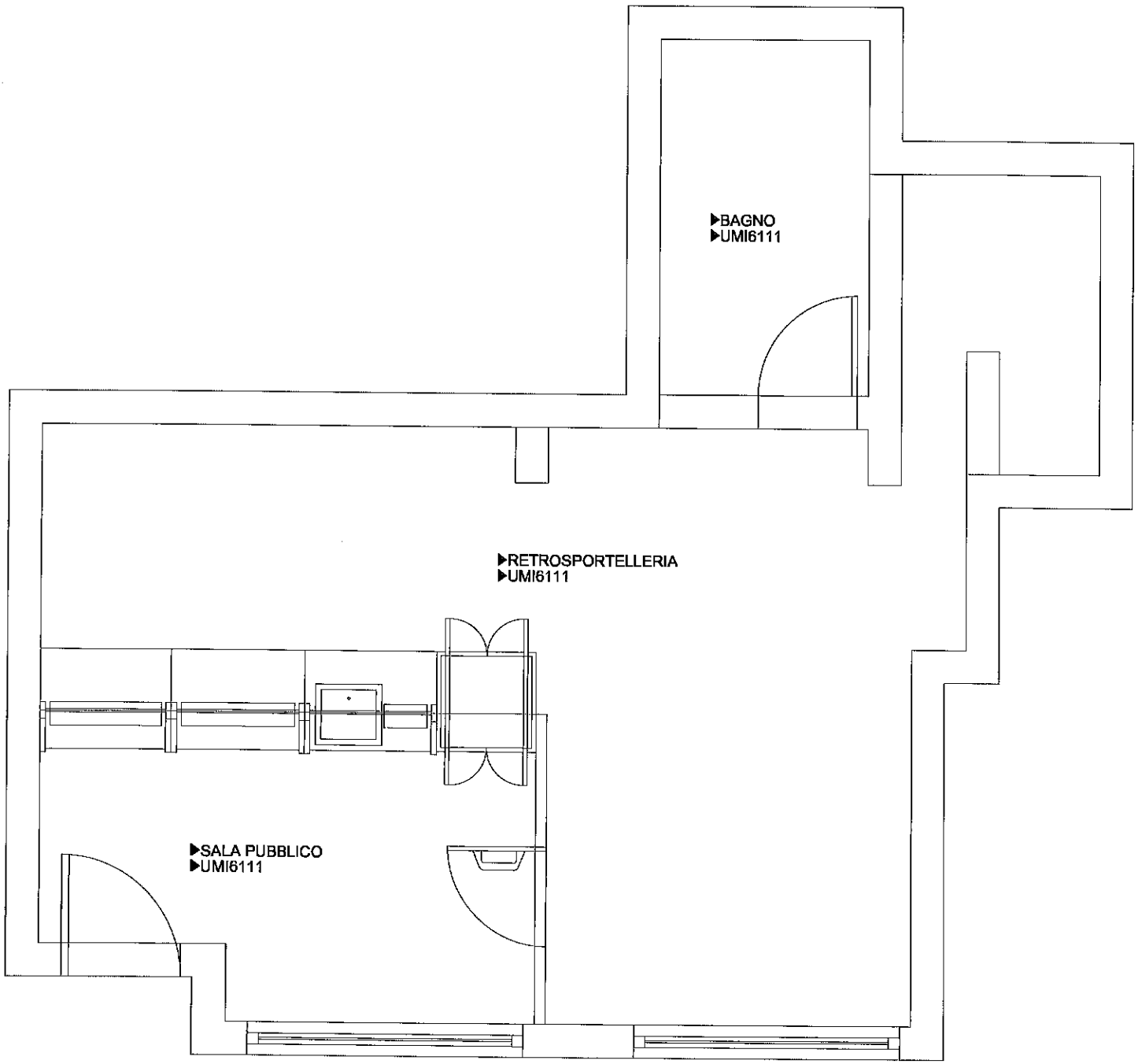
Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data: MILANO ; 23/06/2026

I LOCATORI

IL CONDUTTORE

PTE - VIA ALESSANDRO VOLTA, 74/F ,SERMIDE (IT)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Regione Lombardia — ARIA

CODICE IDENTIFICATIVO: 2006100004026 — VALIDO FINO AL: 14/03/2036

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
- ☑ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5

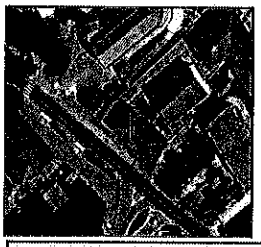
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☑ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

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

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : SERMIDE E FELONICA
Indirizzo : Via Alessandro Volta 74/F
Piano : PT
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1961-1976
Superficie utile riscaldata (m^2) : 55.70
Superficie utile raffrescata (m^2) : 44.07
Volume lordo riscaldato (m^3) : 274.08
Volume lordo raffrescato (m^3) : 223.21

Comune catastale	SERMIDE E FELONICA				Sezione			Foglio	5		Particella	458		
Subalterni	da	1	a	1	da		a		da		a		da		a		
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

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

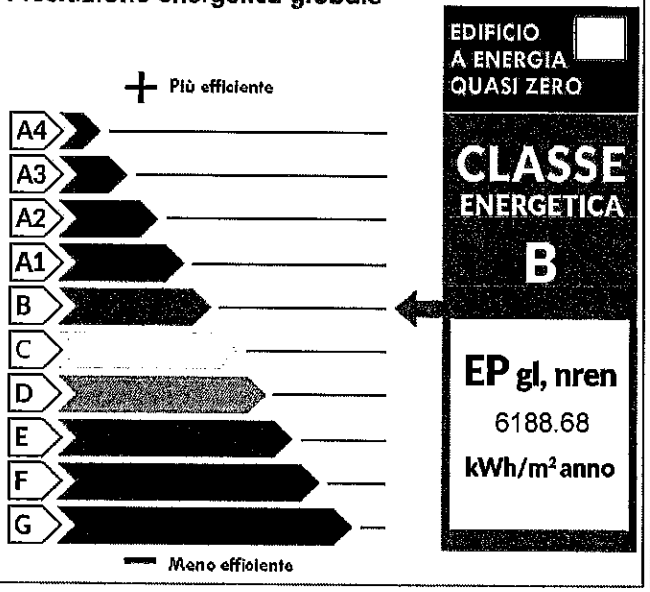
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

B

EP gl, nren

6188.68

kWh/m^2 anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	168758,75 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 6188.68
☑	Gas naturale	1497,55 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 1486.12
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 1365.90
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☑	Altro (specificare) pompe di calore	3460,19 kWh	

RACCOMANDAZIONI

Lo 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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}					*kWh/m² anno*
R_{EN2}					
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}	APE_BEGHI_Z1_FOTOVOLTAICO	NO	10.00	A1 (5939.61)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	274.08	m^3
S – Superficie disperdente	224.57	m^2
Rapporto S/V	0.82	
$EP_{H,nd}$	282.99	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.1600	-
Y_{IE}	0.55	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto simulato per sottodimensionamento			Gas naturale		0.95	η_H	66.34	298.12
	Pompa di calore	2023		Energia elettrica	5.00				
Climatizzazione estivo	Pompa di calore	2023		Energia elettrica	5.00	1.34	η_C	10.47	43.46
Prod. acqua calda sanitaria							η_W		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				5.00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					45.89			1409.30	5847.10
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.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 17/02/2026
Si consiglia l'installazione di impianto fotovoltaico per un totale di 7 kWh.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Letizia Zacchi
Indirizzo	Via Angelieri 10, Sermide e Felonica (MN)
E-mail	zacchi.letizia@gmail.com
Telefono	3294738733
Titolo	Laurea magistrale in architettura
Ordine/iscrizione	Ordine degli architetti
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilita' di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.
Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 14/03/2026 **Firma e timbro del tecnico o firma digitale** _____

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 **"raccomondazioni"** (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'apposita spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

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

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 16/07/2026 alle ore 09:29 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 26071609292926454 il file
REG_35785_2026_dcm.ccf
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale :
denominazione :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 159,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 16/07/2026

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 6 - EUR TORRINO
Codice Identificativo del contratto TJT26T005153000CC

In data 16/07/2026 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 26071609292926454 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 97103880585

Il contratto e' stato registrato il 16/07/2026 al n. 005153-serie 3T
e codice identificativo

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 35785
Durata dal 01/07/2026 al 30/06/2032 Data di stipula 23/06/2026
Importo del canone 5.500,00 n.fogli 3 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001		A			B
002		A			

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 159,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 110,00 Imposta di bollo 49,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 563,87
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di SERMIDE E FELONICA Prov. MN
- VIA ALESSANDRO VOLTA 74/F

Li, 16/07/2026

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 26071609292926454

NOME DEL FILE : REG_35785_2026_dcm.ccf

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	97103880585	----------