2390

ORD.ING.ROMA PROT 3515 - 03/04/2014E

CONTRATTO DI LOCAZIONE NON ABITATIVA

1° - La FINAVAL S.p.A.(in prosieguo denominata**"Locatrice"**) Cap. Sociale Euro 13.800.000 i.v., con sede in Milano Via N. Battaglia 12, Cod. Fiscale e P. I.V.A. n. 04469550158 in persona del Suo Amministratore Delegato Dott. Dario GIAMBELLI

CONCEDE IN LOCAZIONE

All' **Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma** - (in prosieguo denominata **"Conduttore"**), con sede in Roma (RM) Via V.E. Orlando. n° 83, Cod. Fiscale n° 80201950583, in persona del Presidente Ing. Carla CAPPIELLO, nata a Roma il 11/08/1961 identificata con Patente di Guida n° RM 3893508F, rilasciata dalla Prefettura di Roma, Cod. Fisc. CPPCRL61M51H501Z, **che accetta** l'unità immobiliare nell'edificio in Roma, Via Torino 98 intt. 10-11-12, Via Torino 107/Piazza della Repubblica 59 intt. 10-11-12 piano terzo, meglio evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata, censita al N.C.E.U. di Roma, al foglio 480, part. 127, sub. 44, part.162, sub. 18, part. 163, sub. 31 parte Cat. A/10, Cl 7, R.C. € 199.261,98.

FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

2° - OGGETTO

La locazione viene stipulata esclusivamente per lo svolgimento della seguente attività, la quale non comporterà rapporti diretti col pubblico degli utenti e dei consumatori:

UFFICIO, non applicandosi quanto previsto all'art. 34 della L. 392/78. Resta in ogni caso inteso tra le Parti che il Conduttore potrà, nell'esercizio della propria attività, ricevere nei locali condotti in locazione i propri iscritti.

3° - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

In parziale deroga di quanto disposto all'art. 36 della L. 392/78, è fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare l'Immobile o darlo in comodato, in tutto o in parte, o di cedere o conferire a qualunque titolo il contratto senza il consenso scritto della Locatrice, salvo che avrà facoltà di sublocare l'immobile alla futura Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma, previa comunicazione scritta alla Locatrice tramite raccomandata con ricevuta di ritorno restando, comunque, unico responsabile delle obbligazioni contrattuali assunte. La violazione dei detti divieti, ivi compreso quello di dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, all'Immobile locato, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

FINAVIO S.p.A.
L'Amministratore Delegato

4° - DURATA

La locazione ha la durata di **6 (sei) anni**, con inizio

1° Aprile 2014 e termine al 31 Marzo 2020

In caso di mancata disdetta, di una delle Parti – da comunicarsi all'altra, a mezzo Raccomandata A/R, almeno 6

(sei) mesi prima della scadenza – la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito.

5° - CANONE ANNUO E DECORRENZA ECONOMICA

Il canone annuo – da pagarsi dalla Conduttrice, nel domicilio della Locatrice in rate anticipate mensili di **Euro 27.291,66** (euro ventisettemiladuecentonovantuno/66) ciascuna entro il giorno 5 di ciascun mese – è stabilito in **Euro 327.500,00** (euro trecentoventisettemilacinquecento/00), oltre l'I.V.A. come per legge. Dall'inizio del **secondo anno** della locazione (01/04/2015), e così per ogni anno successivo, il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato, da parte della Locatrice, in relazione alla variazione dell'Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Come base di riferimento per i calcoli di aggiornamento del canone saranno considerati gli indici **ISTAT** relativi al mese di **GENNAIO** degli anni interessati al calcolo. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla legge. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente già noto alla Conduttrice e, comunque, indicato in fattura.

FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

La decorrenza economica è convenuta dal 31° (trentunesimo) giorno successivo all'immissione in possesso, fermo l'obbligo

di corresponsione del canone per i locali attualmente occupati fino alla loro riconsegna effettiva.

6° - PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dal Conduttore, qualunque ne fosse il titolo. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla fattura quietanzata. Il ritardo nel pagamento comporterà la corresponsione degli interessi di mora al tasso previsto dal D.Lgs. 231/2002 e s.m.i. che decorreranno automaticamente dal giorno di debenza del pagamento.

7° - SPESE ORDINARIE ED ONERI ACCESSORI

Sono, inoltre, a carico del Conduttore le spese ordinarie di conservazione e gestione dei servizi e cose comuni (oneri accessori) secondo il piano preventivo provvisorio di riparto annuale delle spese stesse redatto dall'Amministrazione dello stabile (salvo conguaglio in sede di riparto definitivo), ed in base alle tabelle millesimali dello stabile, espressamente accettate dal Conduttore, con particolare riferimento all'unità immobiliare locata, qui precisate:

FINAVM S.p.A.
L'Amministratore Delegato

- **Stabile Via Torino 98 intt. 10-11-12,**
  portierato e pertinenze **m/m 151,88**;
  acqua e pertinenze **m/m 47,62**;
  ascensore e pertinenze **m/m 184,89**;
  luce scale e pertinenze **m/m 155,58**;
- **Stabile Via Torino 107 intt. 10-11-12,**
  portierato e pertinenze **m/m 117,18**;

acqua e pertinenze **m/m 128,20**;

ascensore e pertinenze **m/m 156,49**;

luce scale e pertinenze **m/m 133,67**;

- **Riscaldamento centralizzato**: per la porzione immobiliare locata **m/m 57,75**.

I locali sono dotati di impianto di riscaldamento centralizzato, gestito dalla Locatrice o da chi per essa. Il Conduttore si obbliga ad accettare il servizio ed a corrispondere le relative quote in base ai m/m attribuiti.

8° - RIPARAZIONI – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Tutte le spese di manutenzione straordinaria dell'Immobile sono ad esclusivo carico della Locatrice, come per legge.

Il Conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso dell'immobile locato e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. e, per patto espresso, quelle inerenti alle parti degli impianti idrico, igienico – sanitario, elettrico, citofonico, del gas, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria di pertinenza esclusiva dell'immobile locato; il tutto fermo restando quando detto all'art.10. Il Conduttore dovrà consentire, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata da parte della Locatrice, dell'Amministrazione dello stabile o di loro incaricati. Nei casi espressi dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il

FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

Conduttore non avrà diritto a pretendere nessun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie ed improcrastinabili, modifiche o miglioramenti all'interno dello stabile, od a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso della cosa locata.

9° - MANCATI PAGAMENTI

Il solo fatto del mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quanto dovuto ai sensi del precedente art. 7, costituirà il Conduttore in mora, con la conseguente possibilità per la Locatrice di richiedere la risoluzione di diritto del contratto in danno del medesimo.

10° - OPERE ED IMPIANTI

La Locatrice, con la firma del presente contratto, realizzerà a propria cura e spese le seguenti opere ed impianti, nel rispetto degli accordi intervenuti tra le Parti come da proposta prot. Nt. 21/14/P del 24 febbraio 2014 accettata dal Conduttore in data 27 febbraio 2014 Prot. 2026:

- imbiancatura generale dei locali;
- pitturazione porte interne;
- nuova pavimentazione in lamparquet, similare all'esistente;
- rifacimento dei servizi igienici, di cui 1 (uno) predisposto per i diversamente abili.

FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

I lavori relativi ai nuovi infissi verranno eseguiti dalla Locatrice secondo le tempistiche e le prescrizioni degli Enti preposti (Soprintendenza, Comune ecc.).

Al termine dei suddetti lavori, la Locatrice provvederà a consegnare al Conduttore la certificazione degli impianti elettrico (escluso quella relativa ai corpi illuminanti) e dati dei locali oggetto del presente contratto di locazione.

Detti locali risultano in conformità alla normativa vigente, restando esclusi gli interventi necessari e precipui all'attività del Conduttore, non inerente all'idoneità dei locali.

11° - DICHIARAZIONI DEL CONDUTTORE

Il Conduttore – a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati dichiara che la cosa locatale trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto.

FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

Con particolare riferimento agli impianti di cui al precedente art. 10 la Conduttrice dichiara:

- fermo restando quanto detto al successivo art. 12 relativo alla preventiva autorizzazione, di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamenti futuri degli impianti suddetti;
- di farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possano derivare dall'assenza di conformità degli impianti

rispetto alla suddetta normativa in materia di sicurezza.

Il Conduttore prende la consegna dell'Immobile per ogni effetto di legge con la consegna delle chiavi. La Locatrice resta esonerata da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata. La Locatrice, come sopra detto, resta altresì esonerata da ogni responsabilità derivante da non conformità o possibile non conformità alle norme di sicurezza di ciascun impianto presente nell'immobile. Il Conduttore si obbliga a rispettare le norme relative alla materia di prevenzione incendi in relazione alle attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, nonché quelle di sicurezza e di adeguamento alle norme degli impianti di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare locata, assumendosene tutte le responsabilità derivanti dalla mancata osservanza delle stesse.

FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

12° - MODIFICHE, MIGLIORIE ED ADDIZIONI

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, né ad eseguire lavori agli impianti dell'immobile locato, ancorchè necessari ai fini dell'adeguamento dei medesimi alla normativa sulla sicurezza degli impianti di cui al D.M. 37/08 suddetto senza preventivo consenso scritto della Locatrice e fermo restando che dovranno essere recepite a cura e spese del Conduttore le

necessarie autorizzazioni amministrative. La violazione di questa disposizione darà diritto alla Locatrice di risolvere di diritto il contratto, ex art. 1456 c.c. e di richiedere il risarcimento del danno. Al fine di ricevere il consenso scritto di cui sopra ai lavori che il Conduttore dovesse o volesse svolgere all'interno dei locali o all'esterno degli stessi, anche tenendo conto che l'immobile è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), quest'ultima dovrà inviare preventivamente alla Locatrice un progetto con il dettaglio dei lavori per i quali si chiede l'autorizzazione e quindi attendere il consenso scritto della Locatrice ed il successivo rilascio del N.O. da parte della locale Soprintendenza prima di iniziare i lavori. L'inosservanza da parte del Conduttore alla preventiva autorizzazione ed in generale al necessario invio del progetto dei lavori da svolgere (di qualsiasi entità e di qualsiasi natura essi siano) sia all'interno sia all'esterno dei locali, sarà causa di risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. In ogni caso, resta inteso che tutto quanto il Conduttore faccia, con o senza il preventivo consenso scritto della Locatrice, rimarrà a beneficio di quest'ultima, senza alcun compenso, a meno che la Locatrice stessa non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato in danno ed a spese del Conduttore.

FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

13° - REGOLAMENTO DELL'IMMOBILE

Il Conduttore si obbliga, altresì, a rispettare il regolamento dello stabile e, qualora esista o venga istituito il servizio di portineria, è tenuto ad osservare le modalità che regolano il servizio stesso, in base agli orari di servizio previsti dal C.C.N.L., loro modifiche/variazioni, e le norme impartite dalla Locatrice. Quest'ultima si riserva la facoltà, oltre che di istituire, anche di sopprimere di propria iniziativa il servizio di portineria, adottando gli opportuni accorgimenti.

14° - CUSTODIA DELL'IMMOBILE

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata. La Locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di visitare i locali affittati per accertarne lo stato e il buon uso, o per altri giustificati motivi, previo avviso.

FINAVIL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

15° - ESONERO DI RESPONSABILITA' DELLA LOCATRICE

Il Conduttore esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti della Locatrice, compreso il portiere, o di terzi in genere e, segnatamente, per furti con o senza scasso. Parimenti la Locatrice è esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio ivi compreso: il riscaldamento, l'ascensore ed il citofono anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi, alla stessa non imputabili, nella riparazione degli stessi. Il Conduttore è responsabile, altresì,

per qualsiasi danno cagionato dai propri dipendenti o collaboratori nell'immobile concesso in locazione. Il Conduttore si obbliga a stipulare con primaria compagnia di assicurazione **polizza assicurativa** per la idonea copertura di tutti i danni che possano derivare a cose o persone in virtù dell'uso dell'immobile.

16° - VISITA DELL'IMMOBILE

Dopo la disdetta, o nel caso in cui la Locatrice intendesse vendere la cosa locata, il Conduttore dovrà consentire la visita dell'immobile, dalle ore 10,00 alle ore 13,00 nei giorni dispari, non festivi, a pena di risoluzione del contratto e di risarcimento dei danni.

FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

17° - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine del contratto, in caso di mancata riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo, il Conduttore sarà tenuto al risarcimento dei danni ed al pagamento dell'indennità di occupazione dei locali, oltre ad aggiornamento ISTAT fino alla data di effettiva riconsegna. Nel caso in cui i locali venissero restituiti in condizioni diverse da quelle preesistenti, le spese per la rimessa in pristino saranno poste interamente a carico del Conduttore sempre che le modifiche non siano state nel corso della locazione preventivamente approvate dalla Locatrice. E' fatto, inoltre, obbligo al Conduttore, al termine della locazione, di riconsegnare la certificazione degli impianti integrate, se del caso, degli aggiornamenti a seguito di

modifiche effettuate nel corso della locazione, e delle verifiche periodiche effettuate come per legge.

18° - ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione, anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore la quale accetta espressamente la giurisdizione Italiana e la competenza territoriale esclusiva del Tribunale di Roma, elegge domicilio nei locali ad essa affittati e, nel caso che in seguito più non vi abiti, elegge domicilio presso il portiere dello stabile e ove questi non esista, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune salvo che non comunichi tempestivamente alla Locatrice un nuovo, diverso, domicilio.

FINVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

19° - OPZIONE PER L'IMPOSIZIONE IVA, REGISTRAZIONE E SPESE

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali; la Locatrice pertanto (ai sensi dell'art. 10, primo comma, numero 8 del D.P.R. 633/72) espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA di modo che sia il canone che gli oneri accessori dell'unità immobiliare locata saranno assoggettate ad IVA. La registrazione del contratto avverrà a cura della Locatrice,

restando inteso che le spese di registrazione, escluso i bolli, e le imposte di registro saranno a carico delle Parti in ragione del 50%.

20° - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore si obbliga a costituire un deposito cauzionale in contanti pari a **3 (tre)** mensilità di canone, non imputabili in conto pigioni o corrispettivi, secondo le seguenti modalità:

- quanto ad €. 26.875,00 entro 7 giorni dalla firma del presente contratto;
- quanto ad €. 55.000,00 contestualmente all'immissione in possesso.

Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il Conduttore abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti dal contratto di locazione. In caso di aumento, integrazione ed aggiornamento del canone, l'ammontare del deposito cauzionale sarà ragguagliato in proporzione.

FINAXL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

21° - FORNITURA ENERGIA ELETTRICA

I locali di cui al presente contratto, in maggior consistenza con quelli del 3° e 4° piano e dell'impianto di condizionamento, sono serviti da una cabina elettrica di trasformazione MT/BT di proprietà della Locatrice, gestita dalla medesima. Il Conduttore accetta il servizio di trasformazione dell'energia elettrica e si obbliga a corrispondere i relativi costi (ricompresi

in consumi a contatore, spese di gestione, manutenzione ordinaria della cabina e degli apparati che la compongono) che saranno ripartiti in rate in base al preventivo, salvo conguaglio in sede di consuntivo annuale.

22° - SERVIZIO CDZ

I locali di cui al presente contratto, sono dotati e serviti in maggior consistenza da un impianto di condizionamento centralizzato su due piani, gestito dalla Locatrice o da chi per essa. Le spese di gestione, conduzione, manutenzione ordinaria e pertinenze dell'impianto e del servizio di condizionamento sono a totale carico delle unità immobiliari dei due piani serviti proporzionalmente alle loro superfici, e precisamente:

- terzo piano: Via Torino 98-107/P.zza della Repubblica 59 intt. 10/11/12 mq. 1.040 su 4.220 serviti.

A semplice richiesta della Locatrice, il Conduttore si impegna a corrispondere le relative quote del servizio.

Il servizio, della durata di 12 (dodici) ore giornaliere [il sabato ridotto alle 6 (sei) ore], sarà erogato orientativamente dal mese di Giugno al mese di Settembre di ogni anno, con il verificarsi delle condizioni climatiche favorevoli.

Le modalità della gestione, il periodo e gli orari di funzionamento del servizio di condizionamento saranno comunicati dalla Locatrice preventivamente con lettera a parte, tenendo conto della pluralità di esigenze dei Conduttori

FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

dei locali serviti.

23° - MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

24° - ADEGUAMENTO DEL CONTRATTO ALLA LEGGE 392/1978

Eventuali modifiche della legge 392/78 comporteranno l'automatico adeguamento ad esse di quanto pattuito col presente contratto.

25° - PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Le Parti si danno reciprocamente atto di aver ricevuto l'informativa dovuta ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e acconsentono, ove necessario, al trattamento dei rispettivi dati personali per tutto quanto, direttamente o indirettamente, necessario all'esecuzione degli obblighi di cui al presente contratto.

FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

26° - OBBLIGAZIONI

In deroga all'art. 1193 c.c. la Locatrice avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del Conduttore indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del medesimo.

27° - ADEMPIMENTI PREVISTI A NORMA DEL D.LGS. 231/2001

Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della normativa vigente in materia di responsabilità amministrativa della

persona giuridica e, in particolare, del D.Lgs.231/2001. A tale riguardo, la Locatrice dichiara di avere adottato misure organizzative e specifici protocolli in attuazione di quanto previsto dal D.Lgs. 231/2001 volti a prevenire il rischio di verificazione dei reati indicati nel citato Decreto e nella normativa ad esso collegata. Il Conduttore si impegna, nel corso del presente contratto e delle obbligazioni ivi dedotte, ad attenersi e rispettare quanto previsto dal Codice Etico della Locatrice, già in possesso del Conduttore. L'inadempimento degli obblighi contenuti nella presente clausola o, in ogni caso, la violazione delle norme previste nel citato D.Lgs. 231/2001 che trovi origine o comunque sia occasionata da attività connesse dal presente contratto, consentiranno alla Locatrice la facoltà di recesso, con effetto immediato e senza indennizzo alcuno, fermo in ogni caso il diritto all'eventuale risarcimento del danno.

FINAVIM S.p.A.
L'Amministratore Delegato

28° - ADEMPIMENTI PREVISTI A NORMA DEL D.LGS. 192/2005

In base alle vigenti disposizioni di cui al D.Lgs. n° 192 del 19 Agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva di Attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Ai sensi dell'art. 3-bis del D.Lgs 195/2005 e successive modifiche ed integrazioni si

allega al presente contratto - allegato 2 – l'Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 27/3/14 e valido fino al 26/3/2024 redatto dal tecnico abilitato Arch. Giulio Baldoni iscritto all'ordine degli Arch. di Roma al n° 6791

29° - CARATTERE ESSENZIALE DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, – 1 APR. 2014

IL CONDUTTORE

LA LOCATRICE
FINAVAL S.p.A.
L'Amministratore Delegato

ALLEGATO: N° 1 Planimetria

ALLEGATO: N° 2 Attestato di Prestazione Energetica (APE) prodotto dalla Locatrice

Il Conduttore, previa rilettura, **approva espressamente**, a norma degli artt. 1341, **gli articoli** del presente contratto: **2-3-5-6-7-8-9-11-12-15-17-18-19-20-21-22-23-26-27e29.**

IL CONDUTTORE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	Repubblica piano 2-3	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	Foglio 480 P.lle 127-162-163 Sub 44-18-31		
Indirizzo edificio	P.zza della Repubblica 59-68 - Roma		
Nuova costruzione O	Passaggio di proprietà (V.N.) X	Riqualificazione energetica	O

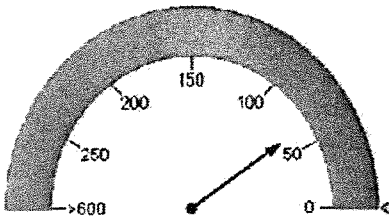
Proprietà	FINAVAL S.P.A.
Telefono	
Indirizzo	via N. Battaglia 12 - Milano
E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

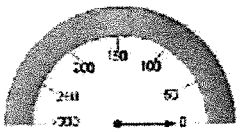
EMISSIONI DI CO2
6.9 $kgCO_2/m^3anno$



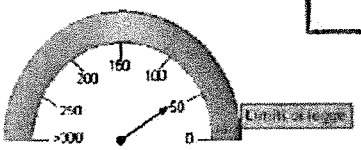
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
55.02 kWh/m^3*anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
0.0 kWh/m^3anno

REGIONE LAZIO
Dipartimento Istituzionale e territorio
Struttura Dipartimentale di Staff AA.GG.
- 3 APR. 2014
PERVENUTO

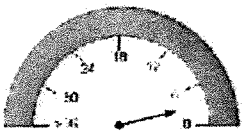


PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
....kWh/m^3*anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
54.28 kWh/m^3*anno

Limite di legge
6.08 kWh/m^3*anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
0.74 kWh/m^3anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)	I	II	III	IV	V

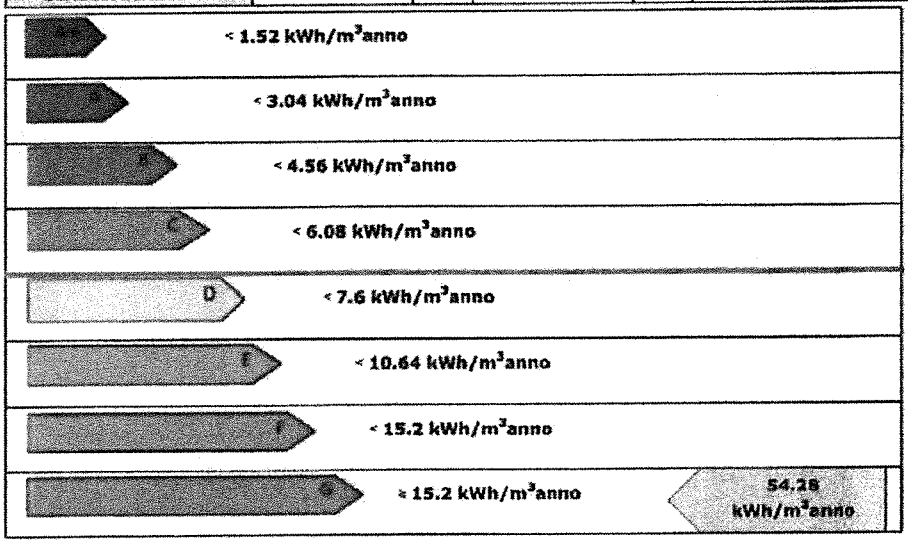
5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE	UNI TS 11300 1/2

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica | Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1)	0.0 kWh/m³anno |	0.0
2)	0.0 kWh/m³anno |	0.0
3)	0.0 kWh/m³anno |	0.0
4)	0.0 kWh/m³anno |	0.0
5)	0.0 kWh/m³anno |	0.0
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	0.0 kWh/m³anno |	0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	O	Illuminazione	O



Riferimento legislativo = 6.08 kWh/m³anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	54.28	Indice energia primaria (EPacs)	0.74	Indice energia primaria (EPill)	
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	6.08			Indice en. primaria limite di legge	
Indice involucro (EPe,invol)	31.39	Indice involucro (EPi,invol)	7.4				
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_g)	0.14				
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili: solare termico	0.0	Fonti rinnovabili: solare termico	0.0	Fonti rinnovabili: solare termico	
		Fonti rinnovabili: fotovoltaico	0.0	Fonti rinnovabili: fotovoltaico	0.0	Fonti rinnovabili: fotovoltaico	

9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi di gestione in essere, ...)

Il presente certificato è redatto a fini locativi

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Unità immobiliare inserita in edificio storico al piano secondo e terzo		
Tipologia costruttiva	muratura portante		
Anno di costruzione	1905	Numero appartamenti	70
Volume lordo riscaldato V(m³)	32610.87	Superficie utile m²	5246.19
Superficie disperdente S(m²)	6527.2	Zona climatica/GG	Zona D / 1415.0
Rapporto S/V	0.2	Destinazione d'uso	E.2 - Edifici adibiti a uffici e assimilabili

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2002	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	289.0	Combustibile	Gasolio
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh_e/kWh_t)	0.0 / 0.0		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	
Indirizzo	
Telefono / email	/
Progettista/i impianti	
Indirizzo	
Telefono / email	/

13. COSTRUZIONE

Costruttore	
Indirizzo	
Telefono / email	/
Direttore/i lavori	
Indirizzo	
Telefono / email	/

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico		Tecnico abilitato		Energy Manager		Organismo/Società	
	O		X		O		O

Nome e cognome / Denominazione	GIULIO BALDONI
Indirizzo	Via Pescosolido 26 - 00158 Roma
Telefono / email	064511100 / gibaconsulting@gmail.com
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Architetti Roma n.6791
Dichiarazione di indipendenza	Dichiarazione di indipendenza e di imparzialità di giudizio ai sensi degli articoli 359 e 481 del C.P. e art.3 del D.P.R.75 del 2013
Informazioni aggiuntive	Ai sensi dell'art.15, comma 1 del D.Lgs.192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L.63/2013 (ora L.90/2013), il presente Attestato di Prestazione Energetica è reso, dal sottoscritto, in forma di Dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia del Documento di identità.

15. SOPRALLUOGHI

1) 18/03/2014
2)
3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	Rilievo sull'edificio
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE

Denominazione	DOCET^{pro}	Produttore	ITC-CNR
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al ±5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito da:			
ITC-CNR - Autodichiarazione del software DOCET^{pro} Prot. ITC-CNR n. 0010703 del 22/12/2010			

Data emissione Roma 27/03/2014

Firma del ARCHITETTO GIULIO BALDONI N° 6791

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA