



## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

1) Con la presente scrittura privata la società “**FRANCIACORTA RED S.r.l.**” codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia 01492470164, Partita IVA 01586940981, con sede sociale in Erbusco (BS), Via Rovato n. 21, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Brescia al n.308151 in persona dell’Amministratore Unico e legale rappresentante signor Serena Giovanni, nato a Como (CO) il 10/03/1943, codice fiscale SRN GNN 43C10 C933K (d’ora innanzi, per brevità, anche “Locatore”), concede in locazione alla società “**G.S.H. S.r.l. unipersonale in liquidazione**”, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 13064341004, con sede legale in Ariccia (RM), Via Quarto Negroni n. 24-26, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Roma al n. 1421254 in persona del liquidatore e legale rappresentante pro-tempore, Sig. Giovanni Delrio, nato a Savona (SV) il giorno 15 ottobre 1955, codice fiscale DLR GNN 55R15 I480B, domiciliato per la carica presso la sede legale societaria (d’ora innanzi, per brevità, anche “Conduttore”), che accetta per sé ed aventi causa, il magazzino commerciale e relativo parcheggio siti nel Comune di Torri di Quartesolo (VI) Via Brescia n. 59, Piano T, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Torri di Quartesolo (VI) - codice L297- Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 6 – Mappale 398 – Categoria D/7.

2) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) + 6 (sei) con facoltà di ulteriore proroga di 6 (sei) anni a domanda del Conduttore e cioè dal 01 gennaio 2016 al 31 dicembre 2022. Il Conduttore ha facoltà di recedere

anticipatamente ai sensi dell'art. 27, VII° comma della legge 392/1978.

3) Il canone annuale di locazione è determinato nella misura di Euro 100.000,00 (centomila/00) più IVA e dovrà essere pagato presso il domicilio del Locatore in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate di Euro 8.333,33 (ottomilatrecentotrentatre/33) più IVA cadauna, scadenti rispettivamente il primo giorno lavorativo di ogni mese, a mezzo mandato SDD (Sepa Direct Debit) e/o disposizione continuativa di bonifico che viene sottoscritto contestualmente al presente Contratto.

A decorrere dal primo anno di locazione, il canone verrà aggiornato automaticamente, ovvero senza necessità di comunicazione da parte del Locatore, ogni anno nella misura contrattata del 75% (settantacinque per cento) della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

4) Sono a carico del Conduttore le utenze e le spese relative al riscaldamento, al raffreddamento, all'illuminazione, alla fornitura dell'acqua, nonché le spese relative al servizio di pulizia e la tassa di smaltimento rifiuti ecc..

5) Resta comunque inteso che qualora il Locatore dovesse sostenere costi straordinari – anche per eventi fortuiti - per opere di ristrutturazione, di ampliamento, di miglioramento e di manutenzione straordinaria dell'immobile e relative pertinenze, il canone dell'anno successivo a quello in cui sono stati eseguiti i lavori sarà aumentato di una somma derivante dall'applicazione del T.U.S. (tasso ufficiale di sconto) al 31/12 dello stesso anno più cinque punti ai costi complessivi dei lavori, al netto di eventuali contributi o rimborsi assicurativi (esempio: € 10.000,00 costi, al netto di



eventuali contributi o rimborsi assicurativi, x T.U.S. + 5 punti = aumento canone annuale).

6) Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato - alla prima scadenza - per un periodo di 6 (sei), qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. e/o P.E.C. spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione e salvo recesso da comunicarsi da parte del Conduttore, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 legge 27/07/1978 n. 392.

L'esercizio, da parte del Conduttore, della facoltà di proroga della presente locazione per ulteriori 6 (sei) anni oltre il primo rinnovo dovrà essere comunicato al Locatore a mezzo lettera raccomandata A.R. e/o P.E.C. spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza dei 6 (anni) successivi al primo rinnovo.

7) La locazione è ad uso esclusivo di attività di vendita, di esposizione e di magazzino; è vietato al Conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dell'immobile commerciale e del relativo parcheggio, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero/avvenisse, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.

8) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/1978,



*[Handwritten signature]*

si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

9) Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme e leggi vigenti.

10) Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile ed il parcheggio affittati, in quanto da esso stesso già condotti in locazione ed oggi concessi a terzi in ambito di affitto di ramo d'azienda, di ritenere detti locali perfettamente adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e si impegna ad usarli con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Conduttore si impegna inoltre a restituirli alla scadenza della locazione nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli ricevuti dal Locatore salvo il normale deperimento derivante dall'uso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare l'immobile ed il parcheggio ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Restano a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione; non provvedendovi il Conduttore, il Locatore avrà facoltà di provvedere in sua vece, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale, ovvero – in caso di somme eccedenti il deposito cauzionale – avendo pieno diritto di rivalsa nei confronti del Conduttore.

11) Il Locatore si impegna a stipulare con Primaria Compagnia di assicurazione l'immobile ed il parcheggio per RCTO e per i rischi d'incendio ed eventi speciali, con particolare riferimento anche ai danni che potrebbero derivare a terzi dall'incendio sprigionatosi dall'immobile locato





riaddebitando i relativi premi al Conduttore salvo che in prosieguo tale onere non venga posto a carico del Conduttore stesso nel qual caso quest'ultimo dovrà sottoporre previamente il testo della polizza ed i massimali all'approvazione del Locatore beneficiario.

12) Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

13) Nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta al Conduttore a compenso del mancato incasso o di ogni altro danno qualora il Centro dovesse rimanere chiuso alla vendita per scioperi del personale o comunque per cause di forza maggiore.

14) Il Locatore potrà nelle normali ore di lavoro ispezionare o far ispezionare l'immobile affittato. Il Conduttore rinuncia sin d'ora a far valere qualsivoglia ragione di diniego a tali ispezioni.

15) Ferma restando la risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1453 e 1454 c.c. in caso di mancato e/o inesatto adempimento degli obblighi facenti capo rispettivamente, al Locatore ed al Conduttore, le parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., convengono la risoluzione espressa del presente contratto - salvo il diritto al risarcimento del danno in favore del Locatore - nel caso in cui ricorra uno dei seguenti inadempimenti da parte del Conduttore:

- i. il mancato pagamento di tre mensilità, anche non consecutive del canone di locazione;
- ii. l'utilizzo dell'immobile concesso in locazione e del relativo parcheggio per l'esercizio di attività differenti da quelle previste nel presente

contratto;

- iii. l'impedimento all'esercizio, da parte del Locatore, del diritto di ispezionare o far ispezionare, in orario di lavoro, l'immobile affittato ed il parcheggio.

Laddove ricorra una delle ipotesi sopra indicate, il presente contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito della dichiarazione del Locatore di volersi avvalere della clausola suddetta in forma di lettera raccomandata A.R. e/o P.E.C., senza necessità alcuna di preventiva messa in mora del Conduttore.

Le parti danno atto che, essendo la presente clausola apposta ad un contratto ad esecuzione continuata, la risoluzione *ex art.* 1456 c.c. non avrà effetto riguardo alle prestazioni già eseguite.

Resta salvo - nell'ipotesi di cui al comma 1 sub i. del presente articolo - il diritto del Locatore a richiedere le mensilità di canone non pagate.

**16)** Nessuna azione potrà essere intentata dal Conduttore moroso nei confronti del Locatore; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipula del presente contratto.

**17)** In virtù della stipula del presente contratto, si intende risolto il contratto di locazione sottoscritto in data 2 gennaio 1998 e registrato all'Ufficio del Registro di Chiari il 19 febbraio 1998 al n.1033 Serie 3 e successive modifiche e cessioni, avente ad oggetto il medesimo immobile ed in essere tra FRANCIACORTA R.E.D. S.r.l e G.S.H. S.r.l. in liquidazione (alla quale è subentrata la società O Store S.r.l. in virtù del contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 29 agosto 2014 ed autenticato nelle firme dal Notaio dott. G. B. Calini di Brescia rep. 98631

racc. 33275).

18) Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. Il corrispettivo del contratto è soggetto ad IVA.

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

20) La registrazione del contratto sarà fatta a cura del Locatore.

21) Qualunque controversia dovesse insorgere fra le parti per l'interpretazione, l'esecuzione, la risoluzione di questo contratto ed ogni altra questione dipendente e connessa, sarà competente esclusivamente il Tribunale di Vicenza con esclusione di ogni altro Foro, anche per ragioni di connessione oggettiva e soggettiva.

**Allegati:** attestato di prestazione energetica.

Erbusco, li 15 gennaio 2016

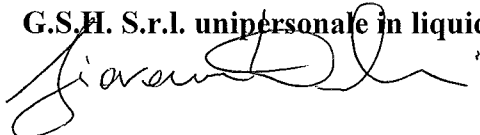
Il Locatore

**FRANCIACORTA R.E.D. S.r.l.**



Il Conduttore

**G.S.H. S.r.l. unipersonale in liquidazione**



Si approvano specificatamente anche ai sensi dell'art. 1341 Codice Civile le

seguenti clausole: n. 1) (oggetto), n. 2) (durata), n. 3) (canone di locazione), n. 4) (spese di gestione), n. 6) (rinnovo), n. 7) (divieto di mutamento di destinazione d'uso – cessione o subaffitto), n. 11) (assicurazione), n. 12) (limitazione di responsabilità), n. 13) (scioperi e forza maggiore), n. 14) (rinuncia del Conduttore al diniego su richiesta di ispezioni) n. 15) (clausola risolutiva espressa), n. 16) (morosità del conduttore), n. 21) (foro esclusivo)

Il Locatore

**FRANCIACORTA R.E.D. S.r.l.**

Il Conduttore

**G.S.H. S.r.l. unipersonale in liquidazione**



*[Handwritten signature]*



Registrato a CHIARI  
il ... 23 FEB 2016  
al n. 834 serie 3 T  
esatti € 1.111.111,11  
I. DESSANTI  
IL DIRETTORE

IL FUNZIONARIO  
Angelo Bucca  
*[Handwritten signature]*

\*Firma su delega del Direttore Provinciale  
(Domenico Arena)





REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 11712/2016 VALIDO FINO AL: 05/02/2026



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E8

### 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: Torri Di Quartesolo  
 Indirizzo: Via Brescia, 59  
 Piano: terra  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 45,5000 - 11,6000

Zona climatica: E  
 Anno di costruzione: 1993  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 3271,57  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 34153,50  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Torri Di Quartesolo(L297)				Sezione					Foglio	6		Particella	398	
Subalterni	da		a		da		a		da		a		da		a
Altri subalterni															

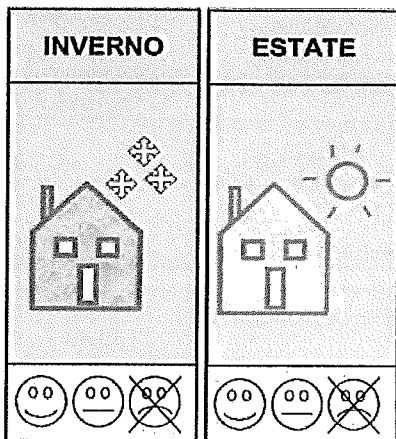
## Servizi energetici presenti

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

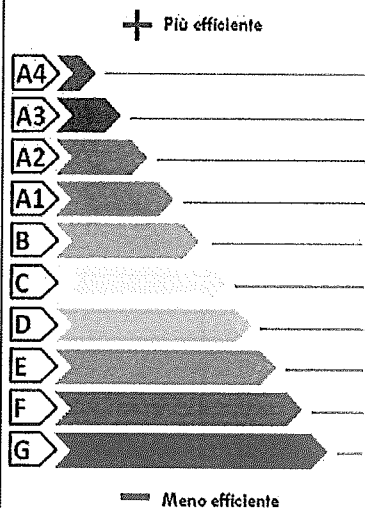
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA**

**G**

EP<sub>gl,nren</sub>  
157,29  
kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

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

Se nuovi:

**C (50,38)**

Se esistenti:



Chiave: f46f3d2f80



REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 11712/2016 VALIDO FINO AL: 05/02/2026



## 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 globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	11690,54 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno 157,29
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	41198,84 Nm3	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m <sup>2</sup> anno 7,78
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 32,00
<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
REN3	sostituzione caldaia		9	F (139,37)	<b>F</b> 139,37 kWh/m <sup>2</sup> anno



Chiave: f46f3d2f80

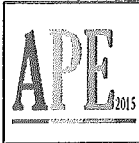
Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da QUERCI GIAMPIETRO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**CODICE IDENTIFICATIVO: 11712/2016 VALIDO FINO AL: 05/02/2026**


## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata \_\_\_\_\_ kWh/anno    Vettore energetico: \_\_\_\_\_

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	34153,50	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	8866,49	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,26	
EPH,nd	93,97	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup utile	0,2320	-
Y IE	0,2600	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		Eprent	Epnren
Climatizzazione invernale	Individuale - Aerotermi	1993	201600064104	1	581,40	0,69	$\eta_H$	2,48	135,31
Climatizzazione estiva							$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria							$\eta_W$		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	Altro	1993		0	5,00			5,30	21,98
Trasporto di persone o cose									



Chiave: f46f3d2f80

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da QUERCI GIAMPIETRO, 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: 11712/2016 VALIDO FINO AL: 05/02/2026

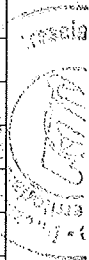
**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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	GIAMPIETRO QUERCI	
Indirizzo	VIA LORENZONI N° 57 MONTECCHIO MAGGIORE(VI)	
E-mail	calcoli_energetici01@studioquerchi.eu	
Telefono	0444 491666,335 5860109	
Titolo	Altro	
Ordine/iscrizione	Periti industriali / 720 / VI	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai 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 derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
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 05/02/2016



Chiave: f46f3d2f80

Copia cartacea composta da n.5 pagine, dl documento informatico firmato digitalmente da QUERCI GIAMPIETRO, 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

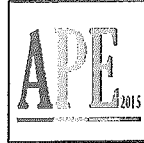
Pag. 4



REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 11712/2016 VALIDO FINO AL: 05/02/2026



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

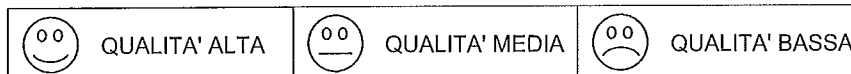
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE 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:

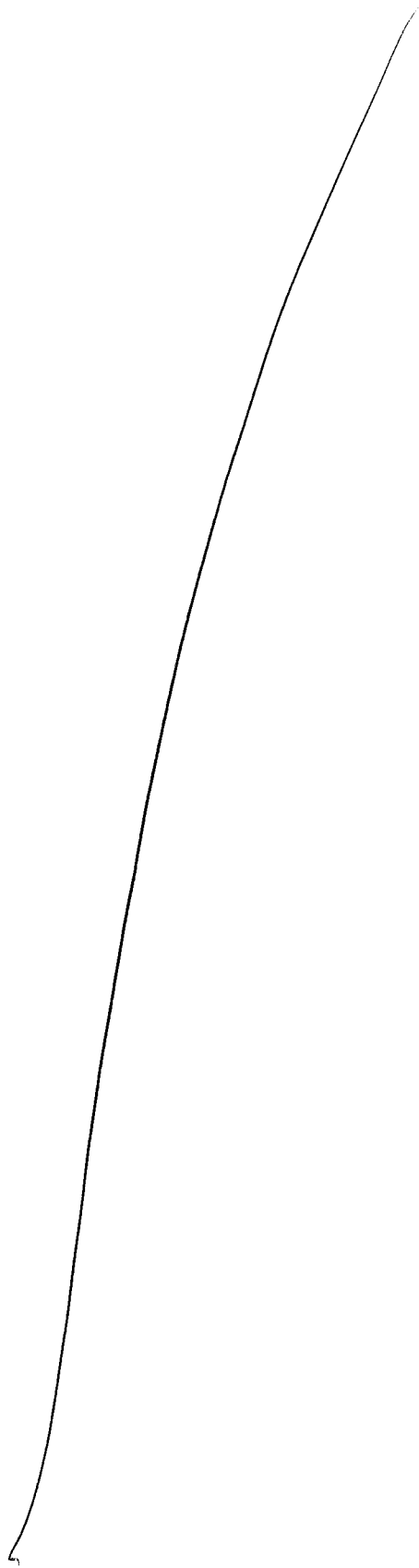
0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro



Chiave: f46f3d2f80

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da QUERCI GIAMPIETRO, 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. 5





REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 11701/2016 VALIDO FINO AL: 05/02/2026



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

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

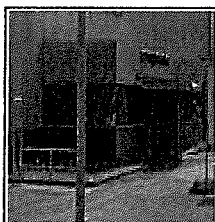
### Oggetto dell'attestato

- 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: Torri Di Quartesolo  
 Indirizzo: Via Brescia, 59  
 Piano: terra  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 45,5000 - 11,6000

Zona climatica: E  
 Anno di costruzione: 1993  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 310,35  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 1441,77  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Torri Di Quartesolo(L297)				Sezione					Foglio	6		Particella	398	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	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

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA**

**G**

**EP<sub>gl,nren</sub>**

**228,78**

**kWh/m<sup>2</sup>anno**

### Riferimenti

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

Se nuovi:

**C (63,98)**

Se esistenti:

**[Empty arrow]**



Chiave: b741899755



REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 11701/2016 VALIDO FINO AL: 05/02/2026



## 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 globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	10900,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno 228,78
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	5440,30 Nm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m <sup>2</sup> anno 13,37
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 43,75
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<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
REN3	sostituzione caldaia		9	G (183,21)	<b>G</b> 183,21 kWh/m <sup>2</sup> anno



Chiave: b741899755

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da QUERCI GIAMPIETRO, 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: 11701/2016 VALIDO FINO AL: 05/02/2026**


## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	_____ kWh/anno	Vettore energetico: _____
-------------------	----------------	---------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1441,77	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	974,70	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,68	
EPH,nd	132,24	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup utile	0,0230	-
Y IE	0,6400	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	Epnren
Climatizzazione invernale	Individuale - Ventilconvettori	1993	201600064104	1	581,40	0,65	$\eta_H$	6,80	201,47
Climatizzazione estiva							$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda Acqua Elettrico	1993		0	1,20	0,42	$\eta_W$	1,28	5,29
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	Altro	1993		0	0,99			5,30	21,98
Trasporto di persone o cose									



Chiave: b741899755

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da QUERCI GIAMPIETRO, 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: 11701/2016 VALIDO FINO AL: 05/02/2026

**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	GIAMPIETRO QUERCI	
Indirizzo	VIA LORENZONI N° 57 MONTECCHIO MAGGIORE(VI)	
E-mail	calcoli_energetici01@studioquerci.eu	
Telefono	0444 491666,335 5860109	
Titolo	Altro	
Ordine/iscrizione	Periti industriali / 720 / VI	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai 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 derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
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 05/02/2016



Chiave: b741899755

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento Informatico firmato digitalmente da QUERCI GIAMPIETRO, 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. 4



REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**CODICE IDENTIFICATIVO: 11701/2016 VALIDO FINO AL: 05/02/2026**


## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

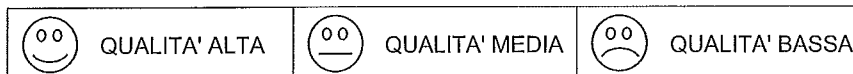
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE 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: b741899755**

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da QUERCI GIAMPIETRO, 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. 5**



**CHIARI**  
Il presente costituisce  
allegato dell'atto reg. to  
Il ..... **23 FEB. 2019** .....  
al n. **834** serie **3T**

**IL FUNZIONARIO**  
Angelo Bucca

*[Handwritten signature]*

\*Firma su delega del Direttore Provinciale  
(Domenico Arena)