



## 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, la porzione di fabbricato sito nel Centro Commerciale denominato “Le Piramidi” sito nel Comune di Torri di Quartesolo (VI) Via Pola n. 20, Piano 1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Torri di Quartesolo (VI) - codice L297- Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 6 – Mappale 361 – sub 400 - Categoria D/8.

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 220.000,08 (duecentoventimila/08) più IVA e dovrà essere pagato presso il domicilio del Locatore in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate di Euro 18.333,34 (diciottomilatrecentotrentatre/34) 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,

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





## 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, la porzione di fabbricato sito nel Centro Commerciale denominato “Le Piramidi” sito nel Comune di Torri di Quartesolo (VI) Via Pola n. 20, Piano 1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Torri di Quartesolo (VI) - codice L297- Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 6 – Mappale 361 – sub 400 - Categoria D/8.

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 220.000,08 (duecentoventimila/08) più IVA e dovrà essere pagato presso il domicilio del Locatore in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate di Euro 18.333,34 (diciottomilatrecentotrentatre/34) 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 percento) 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,

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.

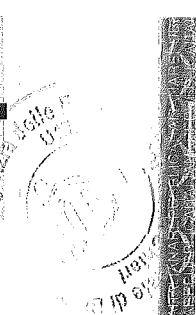
10) Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile ed il parcheggio affittati, in quanto da esso stesso già condotti in locazione ed oggi concessi a terzi in ambito di affitto di ramo d'azienda, di ritenere detti locali perfettamente adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e si impegna 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

Firma manoscritta.

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 14 dicembre 2000 e registrato all'Ufficio del Registro di Chiari il 17 Maggio 2001 al n.2064/14 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 certificazione energetica.

Erbusco, li 15 gennaio 2016

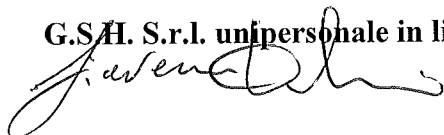
Il Locatore

**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]*

*[Handwritten signature]*



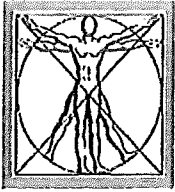
Registrato a CHIARI  
il ...2.3...FEB...2016...  
al n. 834... serie 3...T  
esatti € D.U.E. ALLANOVÈ  
**CENTODODICIANOVE/11**  
IL DIRETTORE

IL FUNZIONARIO

Angelo Bucca

*[Handwritten signature]*

Firma su delega del Direttore Provinciale  
(Domenico Arena)



# Leonardo

Risorse per la qualità, l'ambiente e la sicurezza.

Numero Verde  
**800-600550**

Sede legale ed amministrativa:  
36100 VICENZA - ITALY - Via Zamanhof, 363  
Tel +39(0)444 246060 - Fax +39(0)444 240251

e-mail: [leonardo@grupposicura.it](mailto:leonardo@grupposicura.it)  
<http://www.grupposicura.it>



P.I. e C.F. 02508020241

## E 1012 A - P.P.V Promozioni Polivalenti Venete Soc. Coop.

### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

INDIRIZZO : VIA POLA 20 - TORRI DI QUARTESOLO (VI)

Foglio 6 mappale 361



*[Handwritten signature]*

# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Centro Commerciale Le Piramidi - Blocco A

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	E1012A	Validità	20/01/2021
Riferimenti catastali	Comune di Torri di Quartesolo, fg. 6 map. 361		
Indirizzo edificio	via Pola, 20		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>

Proprietà	P.P.V. Promozioni Polivalenti Venete Soc. Coop	Telefono	0444 267 044
Indirizzo	via Pola, 20	E-mail	

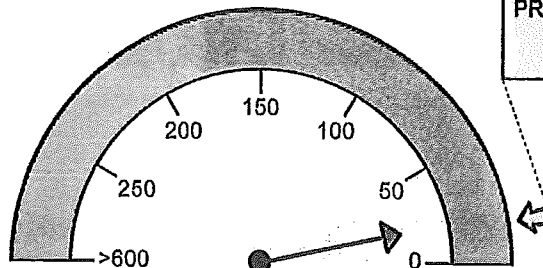
## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **F**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

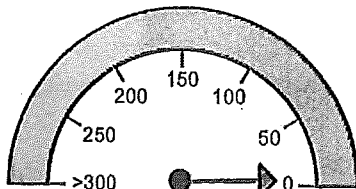
EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
4.089 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno

PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
16.68 kWh/m<sup>2</sup>anno

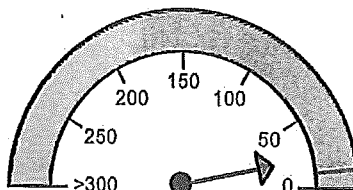


PRESTAZIONE ENERGETICA  
GLOBALE  
20.338 kWh/m<sup>2</sup>anno

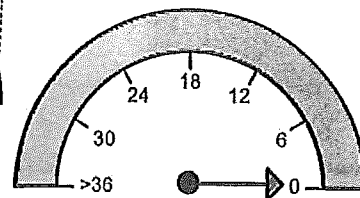
LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE  
RAFFRESCAMENTO  
3.272 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
RISCALDAMENTO  
20.338 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
ACQUA CALDA  
0 kWh/m<sup>2</sup>anno

## 4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

~~II~~

III

IV

V

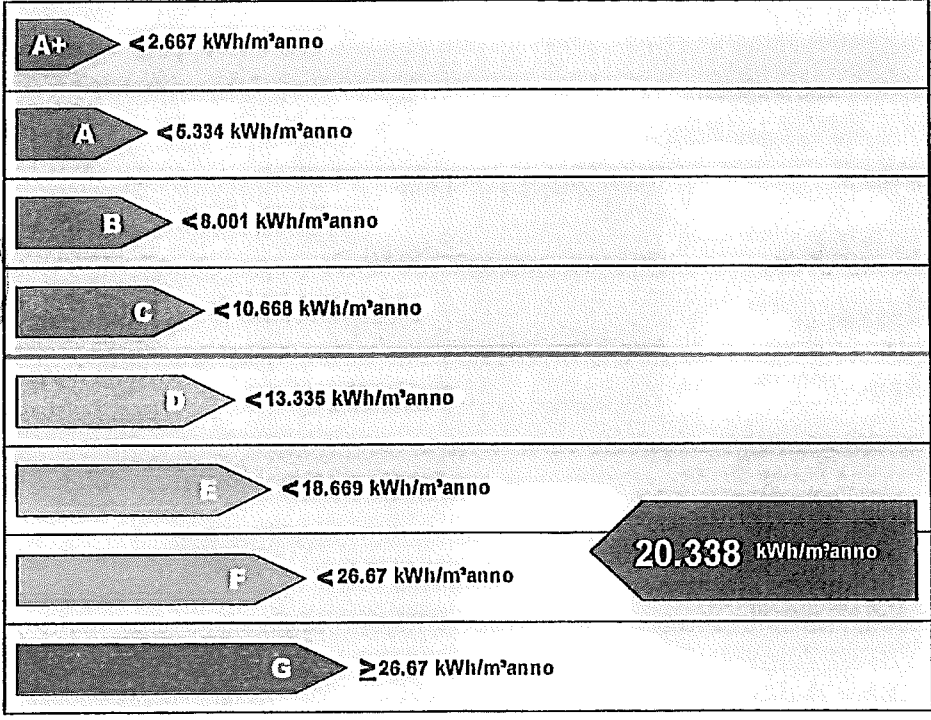
**5. Metodologie di calcolo adottate** Metodo calcolato di progetto (rif. prescritto UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 1 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

**6. RACCOMANDAZIONI**

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) Sostituzione delle caldaie con nuove a condensazione; coibentazione del tetto con materassino di lana di roccia sp 10 cm; sostituzione dei vetri con nuovi Ug=1.2	16.680 Kwh/mc anno Classe E	7.0
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	<b>16.68 kWh/m²anno</b>	<b>7.0</b>

**7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO**

<b>SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE</b>	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input type="checkbox"/>	Illuminazione <input type="checkbox"/>
---	---	---	--	--



Riferimento legislativo  
10.668 kWh/m²anno

*P*

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)	20.338 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (EPacs)	0.000 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (EPIII)	
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	12.056 kWh/m <sup>2</sup> anno			Indice energia primaria limite di legge	
Indice Involucro (Epe, Invol)	3.272 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice Involucro (EPI, Invol)	13.606 kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale Impianto ( $\eta_p$ )	66.90%				
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh				

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

10. EDIFICIO			
Tipologia edilizia	centro commerciale		
Tipologia costruttiva	capannone prefabbricato		
Anno di costruzione	1991	Numero unità Immobiliari	135
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	113 379.06	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	24 598.70
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	23 693.44	Zona climatica/GG	E / 2 357
Rapporto S/V	0.21	Destinazione d'uso	commerciale



11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	1991	Tipologia	due caldaie a gas in parallelo
	Potenza nominale (kW)	1 747.0	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione	1991	Tipologia	Acqua fredda prodotta da ciller con ventilconvettori
	Potenza nominale (kW)	825.0	Combustibile	energia elettrica
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)			
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	2011	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh <sub>e</sub> /kWh <sub>t</sub> )	0.00 kWhel 0.00 kWh <sub>t</sub>		

12. PROGETTAZIONE			
Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			



Indirizzo		Telefono/e-mail	
-----------	--	-----------------	--

### 13. COSTRUZIONE

<b>Costruttore</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Direttore/I lavori</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo / Società <input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	Tracanzan Nicola		
Indirizzo	via Zamenhof, 363 -36100 Vicenza	Telefono/e-mail	0444 246060
Titolo	architetto	Ordine/Iscrizione	Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza n° 532
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto arch. Nicola Tracanzan con studio in Vicenza dichiara di non essere in alcun modo intervenuto nella progettazione ed esecuzione dell'edificio oggetto del presente certificato.		
Informazioni aggiuntive			

### 15. SOPRALLUOGHI

- 1) Verifica centrali termiche 20/12/10
- 2) Verifica locali e componenti edilizi 20-21/12/10

### 16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico <input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio <input type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Dati contenuti nella relazione tecnica alla L. 373 allegata alla concessione edilizia e in parte verificati attraverso il rilievo

### 17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
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)			
Il software TerMus è conforme alle norme UNI/TS 11300:2008 come attestato nel CERTIFICATO n.1 del 06/07/2009 rilasciato dal CTI.			

Data emissione: 20/01/2011




Firma del Tecnico  
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti o  
Conservatori Provincia di Vicenza

**NICOLA  
TRACANZAN**  
n° 532



# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Centro Commerciale Le Piramidi - Blocco B

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	E1012A	Validità	20/01/2021
Riferimenti catastali	Comune di Torri di Quartesolo, fg. 6 map. 361		
Indirizzo edificio	via Pola, 20		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà	P.P.V. Promozioni Polivalenti Venete Soc. Coop	Telefono	0444 267 044
Indirizzo	via Pola, 20	E-mail	

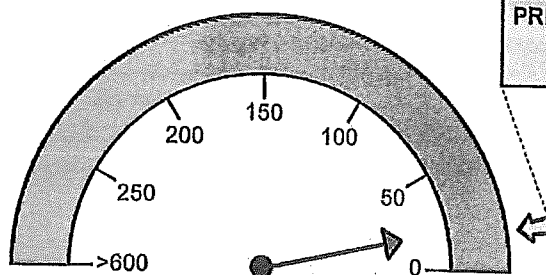
## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **F**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

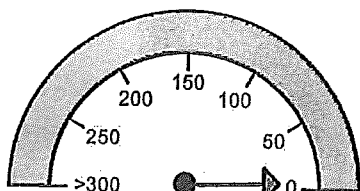
EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
3.968 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno

PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
16.616 kWh/m<sup>2</sup>anno

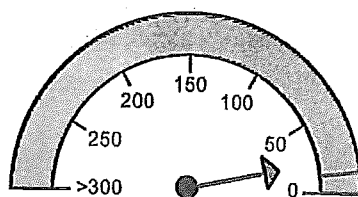


PRESTAZIONE ENERGETICA  
GLOBALE  
19.737 kWh/m<sup>2</sup>anno

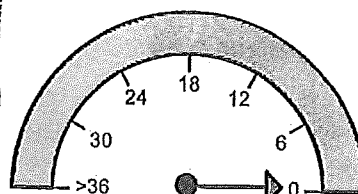
LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE  
RAFFRESCAMENTO  
2.282 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
RISCALDAMENTO  
19.737 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
ACQUA CALDA  
0 kWh/m<sup>2</sup>anno

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

~~II~~

III

IV

V

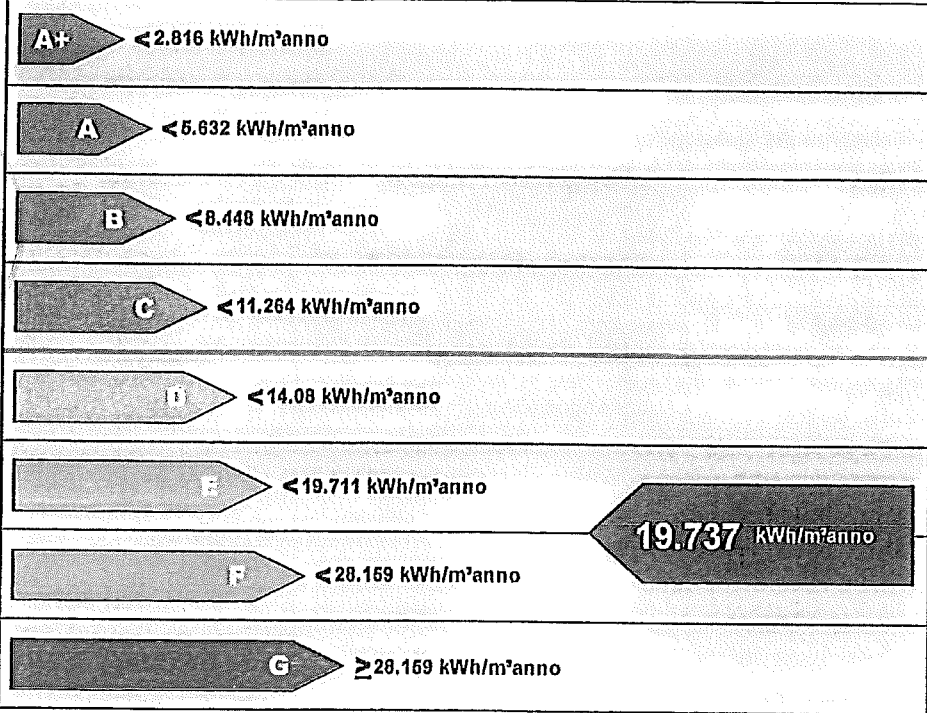
**5. Metodologie di calcolo adottate** Metodo calcolato di progetto (rif. prescritto UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 1 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

**6. RACCOMANDAZIONI**

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) Sostituzione delle caldaie con nuove a condensazione; coltamentazione del tetto con materassino di lana di roccia sp 10 cm; sostituzione dei vetri con nuovi Ug=1.2	15.616 kWh/mc anno Classe D	7.0
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>		<b>15.62 kWh/m²anno</b>

**7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO**

<b>SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE</b>	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input type="checkbox"/>	Illuminazione <input type="checkbox"/>
---	---	---	--	--



Riferimento legislativo  
11.264 kWh/m²anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI							
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (E <sub>pe</sub> )		Indice energia primaria (E <sub>pi</sub> )	19.737 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (E <sub>pacs</sub> )	0.000 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (E <sub>piii</sub> )	
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	12.798 kWh/m <sup>2</sup> anno			Indice energia primaria limite di legge	
Indice Involucro (E <sub>pe</sub> , invol)	2.282 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice Involucro (E <sub>pi</sub> , invol)	13.402 kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto ( $\eta_g$ )	67.90%				
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh				

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

10. EDIFICIO			
Tipologia edilizia	centro commerciale		
Tipologia costruttiva	capannone prefabbricato		
Anno di costruzione	1991	Numero unità Immobiliari	135
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	53 798.54	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	11 563.27
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	12 796.49	Zona climatica/GG	E / 2 357
Rapporto S/V	0.24	Destinazione d'uso	commerciale

11. IMPIANTO				
Riscaldamento	Anno di installazione	1991	Tipologia	due caldaie a gas in parallelo
	Potenza nominale (kW)	1 747.0	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione	1991	Tipologia	Acqua fredda prodotta da ciller con ventilconvettori
	Potenza nominale (kW)	677.0	Combustibile	energia elettrica
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)			
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	2011	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh <sub>e</sub> /kWh <sub>t</sub> )	0.00 kWhel 0.00 kWh <sub>t</sub>		

12. PROGETTAZIONE			
Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			



Indirizzo		Telefono/e-mail	
-----------	--	-----------------	--

### 13. COSTRUZIONE

<b>Costruttore</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Direttore/I lavori</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	<input type="checkbox"/>	Organismo / Società	<input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	Tracanzan Nicola						
Indirizzo	via Zamenhof, 363 -36100 Vicenza		Telefono/e-mail	0444 246060			
Titolo	architetto	Ordine/Iscrizione	Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza n° 532				
Dichiarazione di Indipendenza	Il sottoscritto arch. Nicola Tracanzan con studio in Vicenza dichiara di non essere in alcun modo intervenuto nella progettazione ed esecuzione dell'edificio oggetto del presente certificato.						
Informazioni aggiuntive							

### 15. SOPRALLUOGHI

- 1) Verifica centrali termiche 20/12/10
- 2) Verifica locali e componenti edilizi 20-21/12/10

### 16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Dati contenuti nella relazione tecnica alla L. 373 allegata alla concessione edilizia e in parte verificati attraverso il rilievo		

### 17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
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)			
Il software TerMus è conforme alle norme UNI/TS 11300:2008 come attestato nel CERTIFICATO n.1 del 06/07/2009 rilasciato dal CTI.			

Data emissione: 20/01/2011



Firma del Tecnico

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza



**NICOLA  
TRACANZAN**  
n° 532



# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

## Centro Commerciale Le Piramidi - Blocco C

### 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	E1012A	Validità	20/01/2021
Riferimenti catastali	Comune di Torri di Quartesolo, fg. 6 map. 361		
Indirizzo edificio	via Pola, 20		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualficazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà	P.P.V. Promozioni Polivalenti Venete Soc. Coop	Telefono	0444 267 044
Indirizzo	via Pola, 20	E-mail	

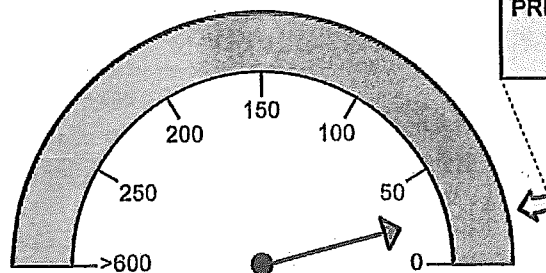
### 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **F**

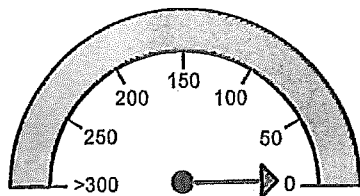
### 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
4.846 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno

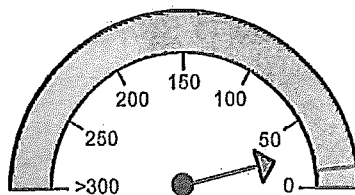
PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
19.945 kWh/m<sup>2</sup>anno



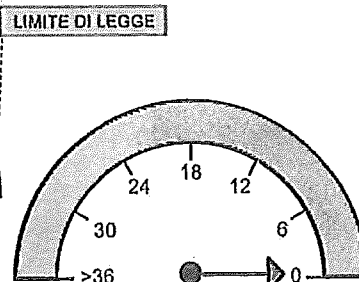
PRESTAZIONE ENERGETICA  
GLOBALE  
23.902 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
RAFFRESCAMENTO  
2.902 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
RISCALDAMENTO  
23.902 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
ACQUA CALDA  
0 kWh/m<sup>2</sup>anno

### 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

~~II~~

III

IV

V

### 5. Metodologie di calcolo adottate

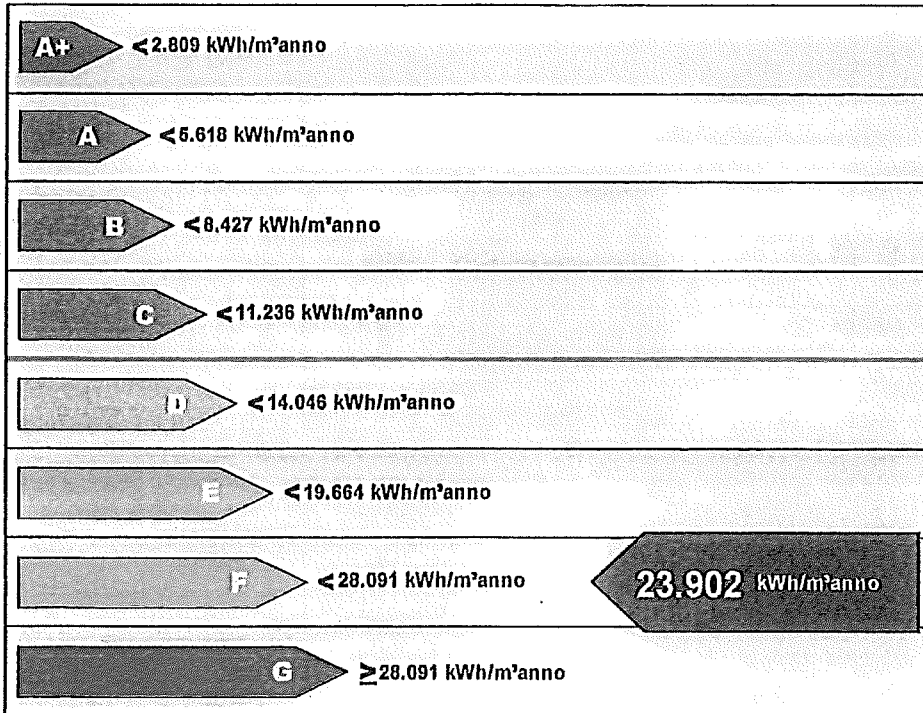
Metodo calcolato di progetto (rif. prescritto UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 1 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

### 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) Sostituzione delle caldaie con nuove a condensazione; coibentazione del tetto con materassino di lana di roccia sp 10 cm; sostituzione dei vetri con nuovi Ug=1.2	19.945 kWh/mc anno Classe E	7.0
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>		<b>19.95 kWh/m²anno</b>

### 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

<b>SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE</b>	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input type="checkbox"/>	Illuminazione <input type="checkbox"/>
---	---	---	--	--



Riferimento legislativo  
11.236 kWh/m²anno

*Handwritten signature and initials*

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI							
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (E <sub>Pe</sub> )		Indice energia primaria (E <sub>PI</sub> )	23.902 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (E <sub>Pacs</sub> )	0.000 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (E <sub>PIII</sub> )	
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	12.764 kWh/m <sup>2</sup> anno			Indice energia primaria limite di legge	
Indice Involucro (E <sub>Pe</sub> , Invol)	2.902 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice Involucro (E <sub>PI</sub> , Invol)	15.571 kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto ( $\eta_g$ )	65.14%				
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh				

### 9. NOTE

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

### 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	centro commerciale		
Tipologia costruttiva	capannone prefabbricato		
Anno di costruzione	1991	Numero unità Immobiliari	135
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	62 168.29	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	13 129.90
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	14 705.27	Zona climatica/GG	E / 2 357
Rapporto S/V	0.24	Destinazione d'uso	commerciale

### 11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1991	Tipologia	due caldaie a gas in parallelo
	Potenza nominale (kW)	1 747.0	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione	1991	Tipologia	Acqua fredda prodotta da ciller con ventilconvettori
	Potenza nominale (kW)	617.0	Combustibile	energia elettrica
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)			
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	2011	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh <sub>e</sub> /kWh <sub>t</sub> )	0.00 kWhel 0.00 kWh <sub>t</sub>		

### 12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			

Diretta  
13



Indirizzo	Telefono/e-mail
-----------	-----------------

### 13. COSTRUZIONE

<b>Costruttore</b>		
Indirizzo	Telefono/e-mail	
<b>Direttore/I lavori</b>		
Indirizzo	Telefono/e-mail	

### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	<input type="checkbox"/>	Organismo / Società	<input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	Tracanzan Nicola						
Indirizzo	via Zamenhof, 363 -36100 Vicenza		Telefono/e-mail	0444 246060			
Titolo	architetto		Ordine/Iscrizione	Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza n° 532			
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto arch. Nicola Tracanzan con studio in Vicenza dichiara di non essere in alcun modo intervenuto nella progettazione ed esecuzione dell'edificio oggetto del presente certificato.						
Informazioni aggiuntive							

### 15. SOPRALUOGHI

- 1) Verifica centrali termiche 20/12/10
- 2) Verifica locali e componenti edilizi 20-21/12/10

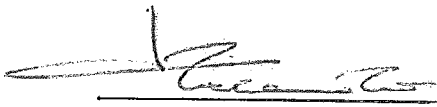
### 16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Dati contenuti nella relazione tecnica alla L. 373 allegata alla concessione edilizia e in parte verificati attraverso il rilievo		

### 17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
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)			
Il software TerMus è conforme alle norme UNI/TS 11300:2008 come attestato nel CERTIFICATO n.1 del 06/07/2009 rilasciato dal CTI.			

Data emissione: 20/01/2011



Firma del Tecnico  
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza



**NICOLA  
TRACANZAN**  
n° 532

**CHIARI**

Il presente costituisce  
allegato dell'atto regio.

il .....23 FEB.....2016....

al n. 831 serie 3T

**IL FUNZIONARIO**

Angelo Bucca



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



01

