

CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio p.A. società a socio unico, Capitale sociale € 10.000.000,00 interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi 12605750152, REA MI 1570734, con sede in Milano (MI), Piazza Lina Bo Bardi n.3, nella sua qualità di società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Alternativo di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Professionali denominato "Alloro", rappresentata in questo atto dai Signori Nadia Marinella Aravecchia nata a Milano, il 3 novembre 1969 e Luca Panizzi, nato a Torino, il 25 gennaio 1977, nella loro qualità di procuratori speciali di BNP Paribas REIM SGR p.A., muniti dei necessari poteri per la firma del presente contratto di locazione in forza di procura speciale datata 31 maggio 2017 a rogito Notaio Manuela Agostini di Milano, Rep. 79280, Racc. 14729 registrata a Milano 6, il 7 giugno 2017 al n. 21755, serie 1T, di seguito denominato "Locatore"

e

ANPAL Servizi S.p.A., con sede in Roma (RM) alla Via Guidubaldo del Monte n.60, iscritta in data 26/09/1997 al Tribunale di Roma al Registro delle Imprese nella sezione Ordinaria, Numero Repertorio Economico Amministrativo RM879100, codice fiscale: 01530510542, partita iva: 05367051009, in persona dell'Amministratore Unico, Sig. Maurizio Ferruccio Delconte, nato a Milano (MI) il 23/04/1965 domiciliato per la carica a Roma (RM) in Via Guidubaldo del Monte n.60, codice fiscale: DLCMZF65D23F205S, di seguito denominata "Conduttore",

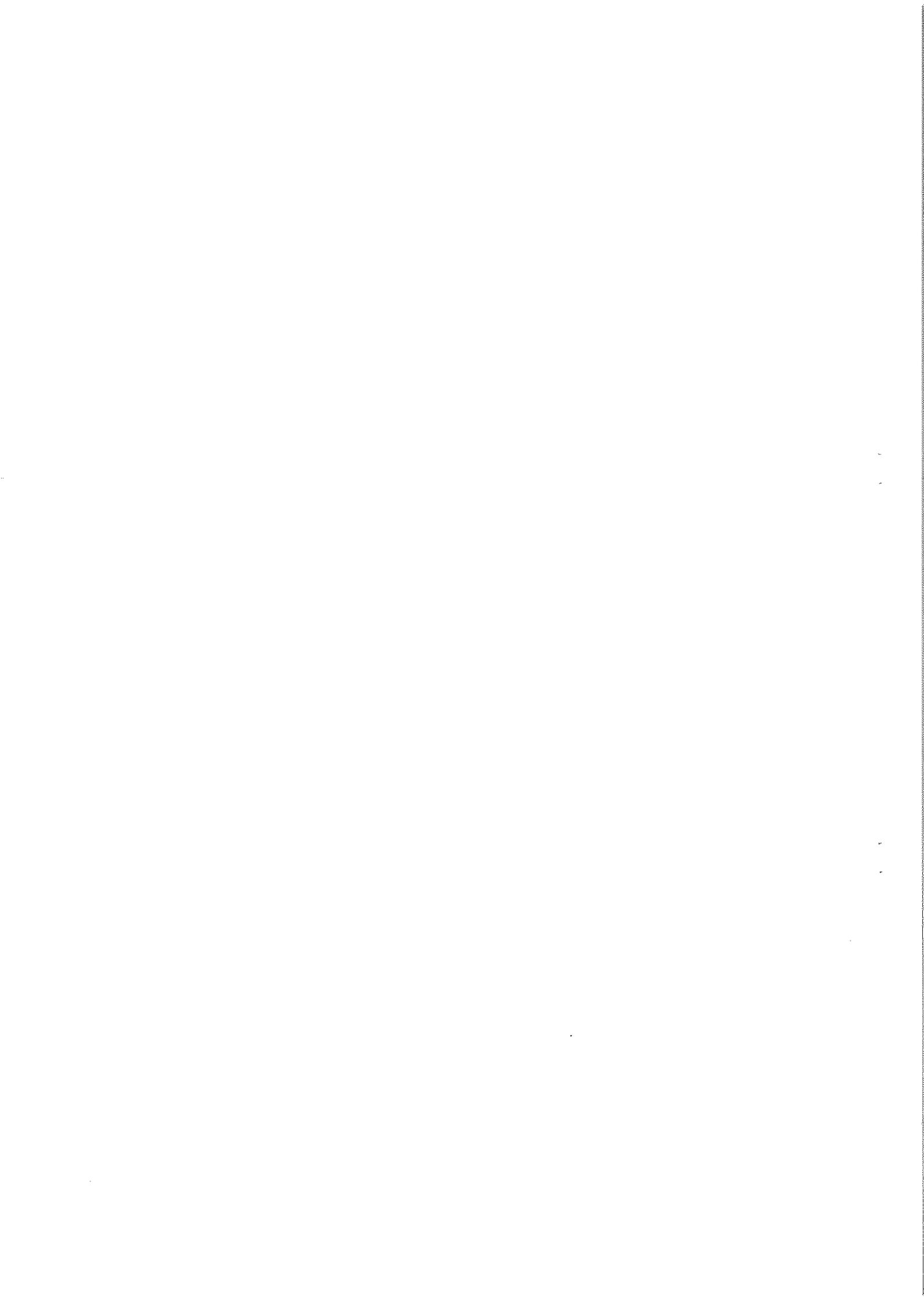
si conviene e si stipula quanto segue:

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile a corpo e non a misura sito in Trieste alla via San Nicolò n. 12, 2° piano identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Trieste come segue: Sezione V, Foglio 16, Particella 1739, Subalterno 9, Categoria A/10 tutto come risulta dalla planimetria di cui all'Allegato "A" (l'"Immobile"). L'Immobile è concesso in locazione al Conduttore unitamente a qualsiasi pertinenza, accessorio, impianto e ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dello stesso.
2. I locali sono locati ad esclusivo uso di ufficio con espresso divieto, riferito anche alle pertinenze, di qualsiasi diversa, anche parziale o temporanea, destinazione pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ.. Il Conduttore dichiara espressamente che l'attività che sarà svolta nell'Immobile non comporterà contatti diretti con il pubblico indistinto degli utenti e dei consumatori.
3. Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile e della relativa attuale situazione di fatto e di diritto, manutentiva, tecnica, impiantistica e legale, verificando le caratteristiche e la funzionalità dello stesso, ivi inclusi, pertinenze, accessori, impianti e parti comuni ad altri conduttori e per l'effetto di essere perfettamente edotto sul loro *status* e condizioni attuali e di non eccepire nulla al riguardo e per l'effetto di aver trovato l'Immobile perfettamente idoneo alle proprie esigenze e tale da servire all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi che gli verranno consegnate in data 04/09/2018, costituendosi da quel momento custode del medesimo. Al momento della consegna dell'Immobile al Conduttore, verrà redatto, eventualmente con l'ausilio di tecnici, un verbale di consegna dell'Immobile. Successivamente alla consegna, il Conduttore non potrà avanzare alcuna pretesa relativa allo stato dei luoghi e alle condizioni dell'Immobile quali risultanti dal verbale di consegna.
4. La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza il 04/09/2018 e scadenza il 31/08/2024. Alla prima scadenza, fatto salvo il diritto del Locatore di esercitare nei termini stabiliti dall'articolo 28 della Legge 392/1978 la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 392/1978, il presente Contratto si rinnoverà, agli stessi termini e condizioni, per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni e successivamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, salvo il diritto del Locatore di esercitare il diritto di diniego della rinnovazione con un preavviso di 12 (dodici) mesi.
5. Il Conduttore potrà recedere convenzionalmente dal presente contratto decorsi 36 (trentasei) mesi di durata contrattuale dandone comunicazione scritta al Locatore a mezzo raccomandata A/R o PEC con un preavviso di 12 (dodici) mesi (e, quindi, con efficacia del recesso non antecedente al 48° mese di durata del presente contratto). La suddetta facoltà di recesso anticipato spetterà al Conduttore anche in caso di rinnovo del contratto di locazione dopo la prima scadenza.

6. Il canone di locazione è fissato a corpo e non a misura in euro 21.840,00 (ventunomilaottocentoquaranta/00) annui oltre IVA che il Conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili anticipate, ciascuna di euro 1.820,00 (milleottocentoventi/00) oltre IVA entro il 5 di ogni mese con le seguenti modalità: Bonifico Bancario su IBAN IT33J0347901600000802035800 (BNP Paribas REIM SGR - BNPREIM Alloro) Relativamente al canone di locazione ANPAL Servizi S.p.A. dà atto che la stessa non ha l'obbligo di acquisire il nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio o comunque il parere di congruità del canone di locazione come risulta dalla nota prot. 2461/18 del 22.03.2018 riferita alla circolare prot. 2014/16155 del 11.06.2014.
7. Dall'inizio del secondo anno il canone di locazione, compatibilmente con le vigenti disposizioni di legge, verrà aggiornato, nella misura massima da questa prevista (attualmente il 75% dell'incremento annuo dell'Indice ISTAT) e senza necessità di alcuna richiesta scritta da parte del Locatore. Fermo restando quanto sopra, resta inteso che tale indicizzazione annuale e, pertanto, l'aggiornamento del canone avverrà soltanto nel caso in cui la variazione dell'Indice ISTAT sia positiva.
8. Gli oneri accessori per la conduzione degli impianti, i consumi dei mezzi di servizio quali energia elettrica, acqua potabile ed industriale, gas, riscaldamento e condizionamento, le manutenzioni ordinarie dei relativi impianti e, in generale, dell'Immobile, sia occasionali sia programmate in anticipo, ed i servizi integrativi, se presenti, quali sorveglianza, pulizia, asportazione rifiuti e gestione dell'Immobile, anche qualora affidata a terzi, (gli "Oneri Accessori"), sono a carico del Conduttore. Fermo quanto sopra, gli Oneri Accessori sono stimati in Euro 1.530,00 (Millecinquecento/00) annui, IVA inclusa, salvo conguaglio. Gli Oneri Accessori dovranno essere corrisposti dal Conduttore unitamente alle Rate del Canone di Locazione.
9. Nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'articolo 1462 del codice civile il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo essendo il Conduttore legittimato ad opporre eccezioni solo a seguito del pagamento integrale delle somme dovute in forza del presente contratto di locazione.
10. Fermo ogni altro rimedio previsto dalla legge il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli Oneri Accessori, costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ..
11. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione edilizia e di abitabilità e che gli impianti elettrico ed idraulico sono dotati dei certificati di conformità, così come l'impianto di riscaldamento. Il Locatore dichiara, altresì, che la classe energetica dell'immobile è "D". Il Conduttore, con riferimento a tutte le suddette certificazioni, dichiara di aver già ricevuto la relativa documentazione, in particolare l'attestato di prestazione energetica relativo all'Immobile, che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "B".
12. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'Immobile nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, e completamente imbiancato, libero da persone e cose. Il Locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'Immobile e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute, il Locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.
13. Fermo quanto sopra, resta espressamente inteso che in ogni ipotesi di scioglimento o cessazione degli effetti del presente contratto qualora il Conduttore fosse inadempiente relativamente all'obbligo di restituzione tempestiva dell'Immobile, fermo restando in ogni caso il diritto del Locatore alla immediata restituzione dell'Immobile, lo stesso Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore, quale indennità di occupazione senza titolo (di seguito, l'"Indennità di Occupazione"), un importo corrispondente al canone pro tempore vigente, salvo la prova del maggior danno patito da parte del Locatore.
14. Il Conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese e responsabilità) della manutenzione ordinaria dell'immobile ed espressamente di quella relativa agli impianti di condizionamento, elettrico ed idrico, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi. Sono interamente a carico del Conduttore le spese per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, di eventuali linee telefoniche, nonché il relativo allacciamento e la TARI e le altre imposte e tasse

eventualmente poste a carico del Conduttore. Al termine della locazione, per naturale scadenza contrattuale o per recesso anticipato, il Conduttore si impegna a provvedere immediatamente alla cessazione delle utenze ed alla cancellazione dal ruolo TARI, informando di ciò il Locatore e consegnando al medesimo copia delle ricevute di cessazione e cancellazione. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

15. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare all'Immobile e alle parti comuni e/o agli altri appartamenti da un fatto doloso o colposo del Conduttore medesimo e/o persone sotto il suo controllo, ad esclusione dei danni derivati da negligenza del Locatore nell'eseguire gli interventi sull'Immobile che per legge sono di sua competenza; il Conduttore esonera, altresì, il Locatore per i danni derivanti dall'interruzione dei servizi non dipendenti dalla sua volontà. Sono a carico del Conduttore i danni derivanti da furti, spandimenti di acqua, fuga di gas, incendi, ecc. causati da incuria, imperizia o inadempimento del Conduttore delle obbligazioni previste dal presente contratto del Conduttore medesimo e/o persone sotto il suo controllo e si obbliga espressamente a manlevare il Locatore da eventuali richieste risarcitorie di terzi ad esclusione dei danni derivanti da negligenza del Locatore stesso nell'eseguire gli interventi sull'Immobile che per legge sono di sua competenza.
16. Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'Immobile, previo avviso, al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.
17. A garanzia del rispetto delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di Euro 5.460,00 (Cinquemilaquattrocentosessanta/00) pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.
18. Il Conduttore si obbliga ad assicurare con primaria compagnia assicurativa, entro e non oltre la data di consegna, la copertura di rischi inerenti all'attività esercitata nell'Immobile e al deterioramento o perimento dell'Immobile e a fornirne copia al Locatore, unitamente alla relativa quietanza di pagamento. Il Conduttore si obbliga, inoltre, a stipulare entro e non oltre la data di consegna dell'Immobile con primaria compagnia assicurativa una polizza assicurativa a copertura rischi di tipo "All Risks" e della responsabilità civile verso terzi che copra tutti i danni cagionati a terzi a seguito dell'esercizio dell'attività condotta dallo stesso nell'Immobile e della conduzione in locazione dell'Immobile, nonché il rischio locativo. Le coperture assicurative di cui sopra dovranno entrare in vigore alla data di consegna dell'Immobile e saranno mantenute valide ed efficaci per tutta la durata del contratto di locazione, ivi incluso ogni rinnovo contrattuale. Il Conduttore si impegna: (i) a consegnare al Locatore alla data di consegna una copia completa delle polizze stipulate e (ii) ad informare il Locatore, nel corso della durata del contratto di locazione di qualsivoglia modifica delle stesse.
19. Sono a carico del Conduttore e per tutto il periodo della locazione gli oneri condominiali ordinari che gli sono addebitabili per legge e la TARI.
20. Il Conduttore si impegna al rispetto del regolamento condominiale che per l'effetto dichiara di conoscere ed accettare, specie per quanto riguarda le limitazioni d'uso.
21. Le spese di bollo del presente contratto saranno a carico del Conduttore. Tutte le spese per la registrazione del presente contratto vengono divise in parti uguali fra Conduttore e Locatore. Quest'ultimo provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al Conduttore che provvederà a restituire l'importo anticipato.
22. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
23. Il Conduttore, ai sensi del Reg. UE 2016/679, autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.
24. Il Conduttore non potrà cedere il presente contratto di locazione e/o qualsiasi diritto da esso derivante in qualsiasi forma e modo, sia in forma diretta sia in forma indiretta, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore. Parimenti il Conduttore non potrà, in tutto o in parte sublocare o concedere in comodato l'Immobile senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore. In ogni caso di sublocazione, cessione, comodato o concessione del diritto di utilizzo autorizzata il Conduttore rimarrà comunque



direttamente e solidalmente responsabile nei confronti del Locatore per l'adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto di locazione e si obbliga pertanto a tenere indenne e manlevato il Locatore da qualunque atto, fatto e/o omissione da parte degli eventuali sub-conduttori o cessionari. Il Locatore di contro sarà in ogni caso libero di cedere il presente contratto di locazione /o qualsiasi diritto da esso derivante in qualsiasi forma e modo, sia in forma diretta sia in forma indiretta, prestando sin da ora il Conduttore il proprio consenso al riguardo.

25. Per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, il Foro competente sarà, in via esclusiva, il Foro di Trieste.
26. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della legge 392/78, le norme del Codice Civile, nonché le norme vigenti e gli usi locativi. (Eventuali modifiche a tali norme comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto).
27. Ogni comunicazione ai sensi del presente contratto di locazione dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata a mezzo raccomandata A/R o PEC, agli indirizzi di seguito indicati:

- se al Locatore:

indirizzo: Milano, Piazza Lina Bo Bardi, n. 3 - 20124 Milano

PEC: bnppreim@legalmail.it

All'attenzione di: Francesco Centrone

- se al Conduttore:

indirizzo: via Guidubaldo del Monte, 60 – 00197 Roma

PEC: protocollo@pec.anpalservizi.it

All'attenzione di: Annamaria Cimino

28. Le Parti dichiarano che il presente contratto e ogni clausola dello stesso è frutto della loro libera negoziazione e che per l'effetto non trovano applicazione gli articoli 1341 e 1342 cod. civ..

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

BNP Paribas REIM SGR p.A.

In qualità di gestore del Fondo Alloro



Il Conduttore

ANPAL Servizi S.p.A.

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Maurizio Ferruccio Delconte)



Si allegano:

- "A" (Planimetria immobile)
- "B" (Attestato di prestazione energetica)



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste

Dichiarazione protocollo n. TS0054781 del 09/08/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via San Nicolo'

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione: V

Foglio: 16

Particella: 1739

Subalterno: 9

Compilata da:

Tul Igor

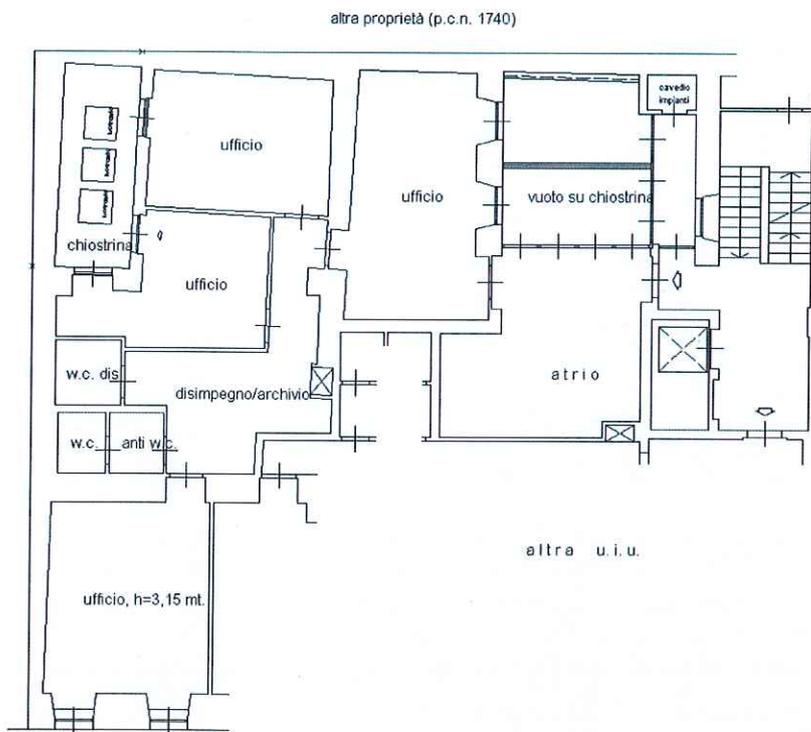
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Trieste

N. 912

Scheda n. 1

Scala 1:200



Pianta secondo (2) piano

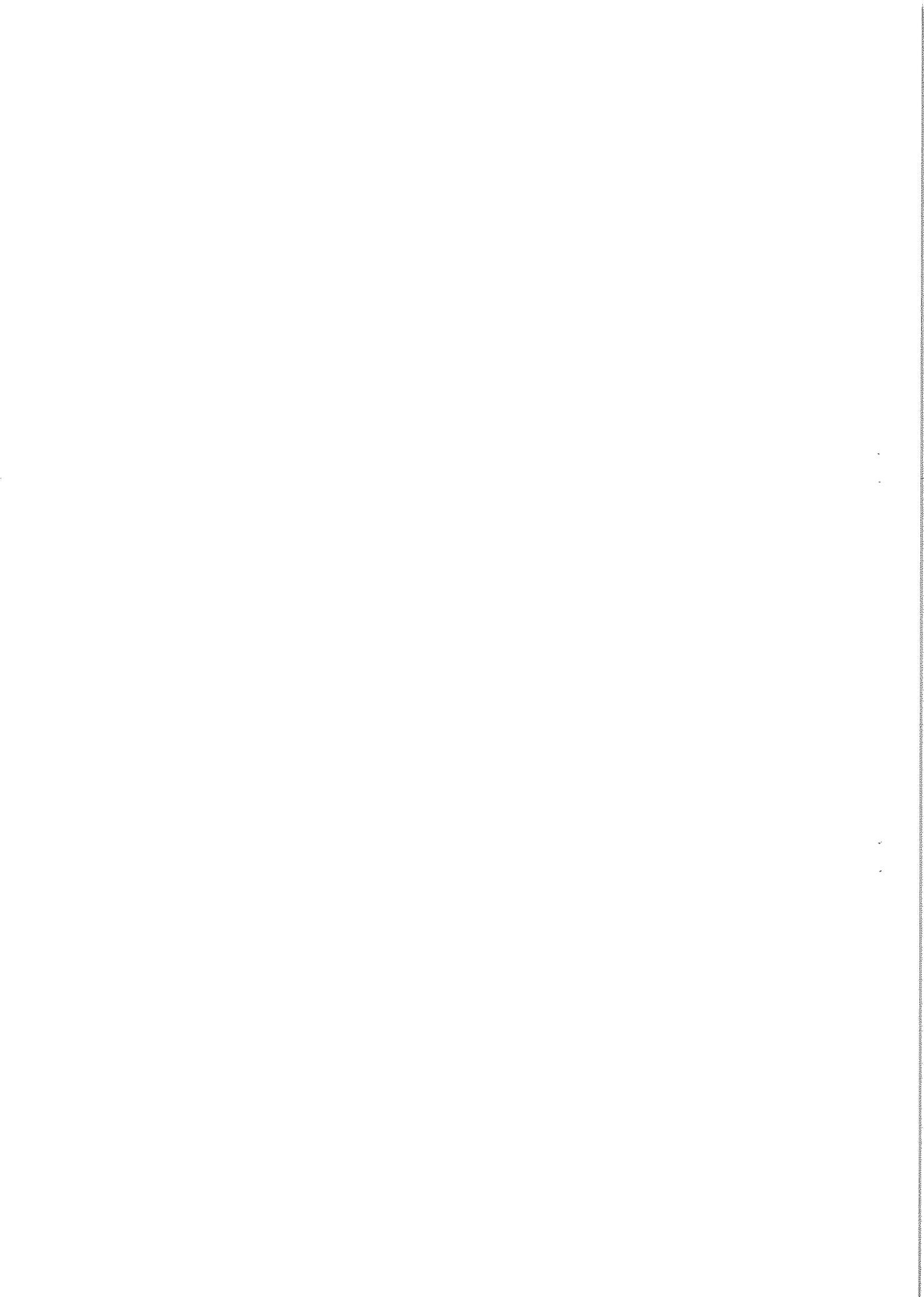
NORD
[Handwritten signatures and initials]

Ultima planimetria in atti

Data: 10/08/2018 - n. T6476 - Richiedente: TLUGRI64A13L424S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/08/2018 - Comune di TRIESTE (L424) - < Sez. Urb.: V - Foglio: 16 - Particella: 1739 - Subalterno: 9 >
VIA SAN NICOLO' n. 12 piano: 2;





DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 9

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

Dati identificativi



Regione: FRIULI-VENEZIA GIULIA
Comune: Trieste
Indirizzo: Via San Nicolò n. 12 - CAP 34121
Piano: 2
Interno: /
Coordinate GIS: Lat: 45,650956 Long: 13,771018

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1900
Superficie utile riscaldata (m²): 133,25
Superficie utile raffrescata (m²): 133,25
Volume lordo riscaldato (m³): 578,04
Volume lordo raffrescato (m³): 578,04

Comune catastale	Trieste - L424				Sezione	V	Foglio	16	Particella	1739
Subalterni	da	9	a	9	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (83,97)

Se esistenti:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4033 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 127,01 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	868 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	---	
<input type="checkbox"/>	Carbone	---	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	---	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 14,23 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide	---	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide	---	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose	---	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	---	Emissioni di CO ₂ 27,52 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico	---	
<input type="checkbox"/>	Eolico	---	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	---	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	---	
<input type="checkbox"/>	Altro:	---	

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 (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione serramenti secondo Decr. 26/06/2015.	NO	50.0	C (113,52)	C 113,52 kWh/m ² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Altro
-------------------	------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	578,04	m ³
S - Superficie disperdente	94,02	m ²
Rapporto S/V	0,1627	
EP _{H,nd}	58,14	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0,0247	-
Y _{IE}	0,3499	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2010	-	Gas naturale	15,00	0,80	η_H	0,94	71,91
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2010	-	Energia elettrica	17,00	0,87	η_C	3,51	14,55
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2018	-	Energia elettrica	1,20	0,29	η_W	1,40	5,79
	Boiler elettrico	2018	-	Energia elettrica	1,20				
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	Lampade fluorescenti	2018	-	Energia elettrica	0,70	0,00		8,38	34,76
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Sostituzione dei serramenti con dei nuovi secondo Decr. 26/06/2015.
L'intervento, ad oggi, può beneficiare della detrazione fiscale per le riq. energ.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	William Mistretta	
Indirizzo	Via Cologna, 55/1 - Trieste(Trieste)	
E-mail	william.mistretta@pec.epi.it	
Telefono	0402413426	
Titolo	Perito Industriale	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati;Trieste;1116	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Validità temporale massima subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di effic. energ. secondo D.P.R. 16/04/2013, n. 74.. CERTIFICATORI SECONDARI: FABIO BERLINGERIO.	

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.

Data di emissione **28/08/2018** Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

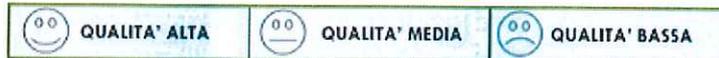
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**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,ren): 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 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'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	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.

DATI EXTRA

Comune di Trieste - Provincia di: Trieste

CAP: 34121

Id catastale: /

Gradi Giorno: 2102 GG

DATA del sopralluogo:

Software utilizzato: EC700 - versione 8 - Numero del certificato di conformità: 73

INDICI DI PRESTAZIONE

$EP_{H,nd}$	58,14 kWh/m ²	$EP_{H,nd,lim}$	13,7360 kWh/m ²
$EP_{gl,nren}$	127,01 kWh/m ²	$EP_{gl,nren,rif}$	77,4325 kWh/m ²

Proprietà edificio: privato

RICEVUTA DI DEPOSITO

Attestato di prestazione energetica (APE)

DATI IMMOBILE

Provincia: Trieste

Comune: Trieste

Indirizzo: Via San Nicolò n. 12 - CAP 34121

Piano: 2 Interno /

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione: V

Foglio 16

Particella 1739

Subalterni: da sub 9 a sub 9

Altri Subalterni:

Identificativo:

Si attesta che in data 28/08/2018 è stato depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia il certificato codice 22250-2018-TS-APE-DEF con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2018-0021388 del 28/08/2018

redatto da:

Certificatore William Mistretta

Codice fiscale MSTWLM83R23L424C

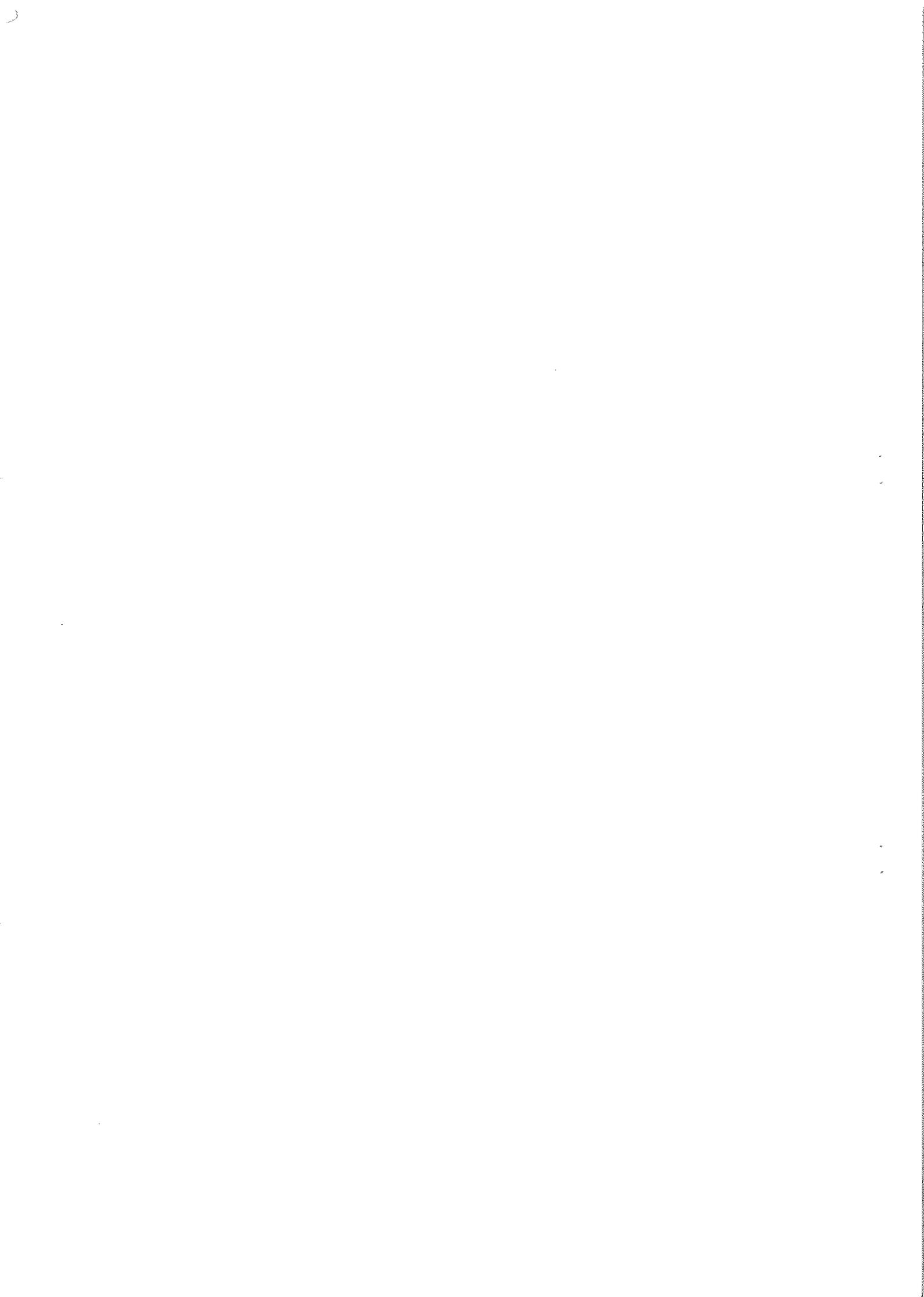
Iscritto all'ordine/collegio Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati

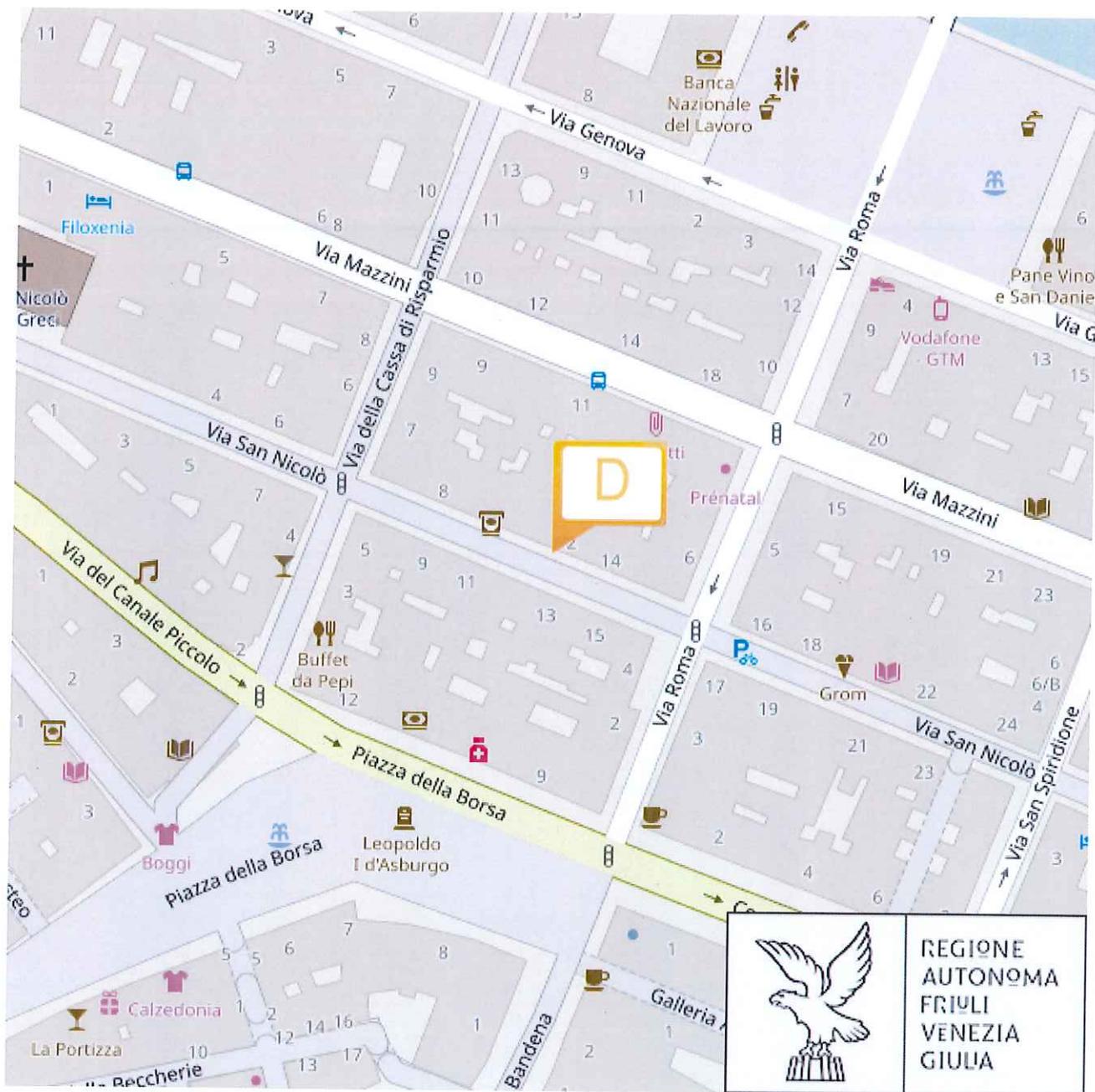
Provincia Trieste

Numero di iscrizione all'ordine/collegio 1116

Mappa di geolocalizzazione dell'Edificio.







[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio p.A. società a socio unico, Capitale sociale € 10.000.000,00 interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi 12605750152, REA MI 1570734, con sede in Milano (MI), Piazza Lina Bo Bardi n.3, nella sua qualità di società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Alternativo di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Professionali denominato "Alloro", rappresentata in questo atto dai Signori Nadia Marinella Aravecchia nata a Milano, il 3 novembre 1969 e Luca Panizzi, nato a Torino, il 25 gennaio 1977, nella loro qualità di procuratori speciali di BNP Paribas REIM SGR p.A., muniti dei necessari poteri per la firma del presente contratto di locazione in forza di procura speciale datata 31 maggio 2017 a rogito Notaio Manuela Agostini di Milano, Rep. 79280, Racc. 14729 registrata a Milano 6, il 7 giugno 2017 al n. 21755, serie 1T, di seguito denominato "Locatore"

e

ANPAL Servizi S.p.A., con sede in Roma (RM) alla Via Guidubaldo del Monte n.60, iscritta in data 26/09/1997 al Tribunale di Roma al Registro delle Imprese nella sezione Ordinaria, Numero Repertorio Economico Amministrativo RM879100, codice fiscale: 01530510542, partita iva: 05367051009, in persona dell'Amministratore Unico, Sig. Maurizio Ferruccio Delconte, nato a Milano (MI) il 23/04/1965 domiciliato per la carica a Roma (RM) in Via Guidubaldo del Monte n.60, codice fiscale: DLCMZF65D23F205S, di seguito denominata "Conduttore",

si conviene e si stipula quanto segue:

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile a corpo e non a misura sito in Trieste alla via San Nicolò n. 12, 2° piano identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Trieste come segue: Sezione V, Foglio 16, Particella 1739, Subalterno 9, Categoria A/10 tutto come risulta dalla planimetria di cui all'Allegato "A" (l'"Immobile"). L'Immobile è concesso in locazione al Conduttore unitamente a qualsiasi pertinenza, accessorio, impianto e ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dello stesso.
2. I locali sono locati ad esclusivo uso di ufficio con espresso divieto, riferito anche alle pertinenze, di qualsiasi diversa, anche parziale o temporanea, destinazione pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ.. Il Conduttore dichiara espressamente che l'attività che sarà svolta nell'Immobile non comporterà contatti diretti con il pubblico indistinto degli utenti e dei consumatori.
3. Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile e della relativa attuale situazione di fatto e di diritto, manutentiva, tecnica, impiantistica e legale, verificando le caratteristiche e la funzionalità dello stesso, ivi inclusi, pertinenze, accessori, impianti e parti comuni ad altri conduttori e per l'effetto di essere perfettamente edotto sul loro *status* e condizioni attuali e di non eccepire nulla al riguardo e per l'effetto di aver trovato l'Immobile perfettamente idoneo alle proprie esigenze e tale da servire all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi che gli verranno consegnate in data 04/09/2018, costituendosi da quel momento custode del medesimo. Al momento della consegna dell'Immobile al Conduttore, verrà redatto, eventualmente con l'ausilio di tecnici, un verbale di consegna dell'Immobile. Successivamente alla consegna, il Conduttore non potrà avanzare alcuna pretesa relativa allo stato dei luoghi e alle condizioni dell'Immobile quali risultanti dal verbale di consegna.
4. La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza il 04/09/2018 e scadenza il 31/08/2024. Alla prima scadenza, fatto salvo il diritto del Locatore di esercitare nei termini stabiliti dall'articolo 28 della Legge 392/1978 la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 392/1978, il presente Contratto si rinnoverà, agli stessi termini e condizioni, per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni e successivamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, salvo il diritto del Locatore di esercitare il diritto di diniego della rinnovazione con un preavviso di 12 (dodici) mesi.
5. Il Conduttore potrà recedere convenzionalmente dal presente contratto decorsi 36 (trentasei) mesi di durata contrattuale dandone comunicazione scritta al Locatore a mezzo raccomandata A/R o PEC con un preavviso di 12 (dodici) mesi (e, quindi, con efficacia del recesso non antecedente al 48° mese di durata del presente contratto). La suddetta facoltà di recesso anticipato spetterà al Conduttore anche in caso di rinnovo del contratto di locazione dopo la prima scadenza.



6. Il canone di locazione è fissato a corpo e non a misura in euro 21.840,00 (ventunomilaottocentoquaranta/00) annui oltre IVA che il Conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili anticipate, ciascuna di euro 1.820,00 (milleottocentoventi/00) oltre IVA entro il 5 di ogni mese con le seguenti modalità: Bonifico Bancario su IBAN IT33J0347901600000802035800 (BNP Paribas REIM SGR - BNPREIM Alloro) Relativamente al canone di locazione ANPAL Servizi S.p.A. dà atto che la stessa non ha l'obbligo di acquisire il nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio o comunque il parere di congruità del canone di locazione come risulta dalla nota prot. 2461/18 del 22.03.2018 riferita alla circolare prot. 2014/16155 del 11.06.2014.
7. Dall'inizio del secondo anno il canone di locazione, compatibilmente con le vigenti disposizioni di legge, verrà aggiornato, nella misura massima da questa prevista (attualmente il 75% dell'incremento annuo dell'Indice ISTAT) e senza necessità di alcuna richiesta scritta da parte del Locatore. Fermo restando quanto sopra, resta inteso che tale indicizzazione annuale e, pertanto, l'aggiornamento del canone avverrà soltanto nel caso in cui la variazione dell'Indice ISTAT sia positiva.
8. Gli oneri accessori per la conduzione degli impianti, i consumi dei mezzi di servizio quali energia elettrica, acqua potabile ed industriale, gas, riscaldamento e condizionamento, le manutenzioni ordinarie dei relativi impianti e, in generale, dell'Immobile, sia occasionali sia programmate in anticipo, ed i servizi integrativi, se presenti, quali sorveglianza, pulizia, asportazione rifiuti e gestione dell'Immobile, anche qualora affidata a terzi, (gli "Oneri Accessori"), sono a carico del Conduttore. Fermo quanto sopra, gli Oneri Accessori sono stimati in Euro 1.530,00 (Millecinquecento/00) annui, IVA inclusa, salvo conguaglio. Gli Oneri Accessori dovranno essere corrisposti dal Conduttore unitamente alle Rate del Canone di Locazione.
9. Nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'articolo 1462 del codice civile il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo essendo il Conduttore legittimato ad opporre eccezioni solo a seguito del pagamento integrale delle somme dovute in forza del presente contratto di locazione.
10. Fermo ogni altro rimedio previsto dalla legge il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli Oneri Accessori, costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ..
11. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione edilizia e di abitabilità e che gli impianti elettrico ed idraulico sono dotati dei certificati di conformità, così come l'impianto di riscaldamento. Il Locatore dichiara, altresì, che la classe energetica dell'immobile è "D". Il Conduttore, con riferimento a tutte le suddette certificazioni, dichiara di aver già ricevuto la relativa documentazione, in particolare l'attestato di prestazione energetica relativo all'Immobile, che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "B".
12. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'Immobile nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, e completamente imbiancato, libero da persone e cose. Il Locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'Immobile e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute, il Locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.
13. Fermo quanto sopra, resta espressamente inteso che in ogni ipotesi di scioglimento o cessazione degli effetti del presente contratto qualora il Conduttore fosse inadempiente relativamente all'obbligo di restituzione tempestiva dell'Immobile, fermo restando in ogni caso il diritto del Locatore alla immediata restituzione dell'Immobile, lo stesso Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore, quale indennità di occupazione senza titolo (di seguito, l'"Indennità di Occupazione"), un importo corrispondente al canone pro tempore vigente, salvo la prova del maggior danno patito da parte del Locatore.
14. Il Conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese e responsabilità) della manutenzione ordinaria dell'immobile ed espressamente di quella relativa agli impianti di condizionamento, elettrico ed idrico, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi. Sono interamente a carico del Conduttore le spese per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, di eventuali linee telefoniche, nonché il relativo allacciamento e la TARI e le altre imposte e tasse



eventualmente poste a carico del Conduttore. Al termine della locazione, per naturale scadenza contrattuale o per recesso anticipato, il Conduttore si impegna a provvedere immediatamente alla cessazione delle utenze ed alla cancellazione dal ruolo TARI, informando di ciò il Locatore e consegnando al medesimo copia delle ricevute di cessazione e cancellazione. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

15. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare all'Immobile e alle parti comuni e/o agli altri appartamenti da un fatto doloso o colposo del Conduttore medesimo e/o persone sotto il suo controllo, ad esclusione dei danni derivati da negligenza del Locatore nell'eseguire gli interventi sull'Immobile che per legge sono di sua competenza; il Conduttore esonera, altresì, il Locatore per i danni derivanti dall'interruzione dei servizi non dipendenti dalla sua volontà. Sono a carico del Conduttore i danni derivanti da furti, spandimenti di acqua, fuga di gas, incendi, ecc. causati da incuria, imperizia o inadempimento del Conduttore delle obbligazioni previste dal presente contratto del Conduttore medesimo e/o persone sotto il suo controllo e si obbliga espressamente a manlevare il Locatore da eventuali richieste risarcitorie di terzi ad esclusione dei danni derivanti da negligenza del Locatore stesso nell'eseguire gli interventi sull'Immobile che per legge sono di sua competenza.
16. Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'Immobile, previo avviso, al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.
17. A garanzia del rispetto delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di Euro 5.460,00 (Cinquemilaquattrocentosessanta/00) pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.
18. Il Conduttore si obbliga ad assicurare con primaria compagnia assicurativa, entro e non oltre la data di consegna, la copertura di rischi inerenti all'attività esercitata nell'Immobile e al deterioramento o perimento dell'Immobile e a fornirne copia al Locatore, unitamente alla relativa quietanza di pagamento. Il Conduttore si obbliga, inoltre, a stipulare entro e non oltre la data di consegna dell'Immobile con primaria compagnia assicurativa una polizza assicurativa a copertura rischi di tipo "All Risks" e della responsabilità civile verso terzi che copra tutti i danni cagionati a terzi a seguito dell'esercizio dell'attività condotta dallo stesso nell'Immobile e della conduzione in locazione dell'Immobile, nonché il rischio locativo. Le coperture assicurative di cui sopra dovranno entrare in vigore alla data di consegna dell'Immobile e saranno mantenute valide ed efficaci per tutta la durata del contratto di locazione, ivi incluso ogni rinnovo contrattuale. Il Conduttore si impegna: (i) a consegnare al Locatore alla data di consegna una copia completa delle polizze stipulate e (ii) ad informare il Locatore, nel corso della durata del contratto di locazione di qualsivoglia modifica delle stesse.
19. Sono a carico del Conduttore e per tutto il periodo della locazione gli oneri condominiali ordinari che gli sono addebitabili per legge e la TARI.
20. Il Conduttore si impegna al rispetto del regolamento condominiale che per l'effetto dichiara di conoscere ed accettare, specie per quanto riguarda le limitazioni d'uso.
21. Le spese di bollo del presente contratto saranno a carico del Conduttore. Tutte le spese per la registrazione del presente contratto vengono divise in parti uguali fra Conduttore e Locatore. Quest'ultimo provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al Conduttore che provvederà a restituire l'importo anticipato.
22. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
23. Il Conduttore, ai sensi del Reg. UE 2016/679, autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.
24. Il Conduttore non potrà cedere il presente contratto di locazione e/o qualsiasi diritto da esso derivante in qualsiasi forma e modo, sia in forma diretta sia in forma indiretta, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore. Parimenti il Conduttore non potrà, in tutto o in parte sublocare o concedere in comodato l'Immobile senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore. In ogni caso di sublocazione, cessione, comodato o concessione del diritto di utilizzo autorizzata il Conduttore rimarrà comunque



direttamente e solidalmente responsabile nei confronti del Locatore per l'adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto di locazione e si obbliga pertanto a tenere indenne e manlevato il Locatore da qualunque atto, fatto e/o omissione da parte degli eventuali sub-conduttori o cessionari. Il Locatore di contro sarà in ogni caso libero di cedere il presente contratto di locazione /o qualsiasi diritto da esso derivante in qualsiasi forma e modo, sia in forma diretta sia in forma indiretta, prestando sin da ora il Conduttore il proprio consenso al riguardo.

25. Per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, il Foro competente sarà, in via esclusiva, il Foro di Trieste.
26. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della legge 392/78, le norme del Codice Civile, nonché le norme vigenti e gli usi locativi. (Eventuali modifiche a tali norme comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto).
27. Ogni comunicazione ai sensi del presente contratto di locazione dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata a mezzo raccomandata A/R o PEC, agli indirizzi di seguito indicati:

- se al Locatore:

indirizzo: Milano, Piazza Lina Bo Bardi, n. 3 - 20124 Milano

PEC: bnppreim@legalmail.it

All'attenzione di: Francesco Centrone

- se al Conduttore:

indirizzo: via Guidubaldo del Monte, 60 – 00197 Roma

PEC: protocollo@pec.anpalservizi.it

All'attenzione di: Annamaria Cimino

28. Le Parti dichiarano che il presente contratto e ogni clausola dello stesso è frutto della loro libera negoziazione e che per l'effetto non trovano applicazione gli articoli 1341 e 1342 cod. civ..

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

BNP Paribas REIM SGR p.A.

In qualità di gestore del Fondo Alloro

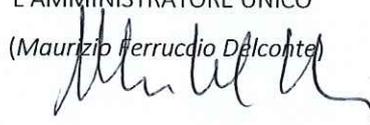


Il Conduttore

ANPAL Servizi S.p.A.

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Maurizio Ferruccio Di Conforte)



Si allegano:

- "A" (Planimetria immobile)
- "B" (Attestato di prestazione energetica)





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

Dichiarazione protocollo n. TS0054781 del 09/08/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via San Nicolo'

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione: V

Foglio: 16

Particella: 1739

Subalterno: 9

Compilata da:
Tul Igor

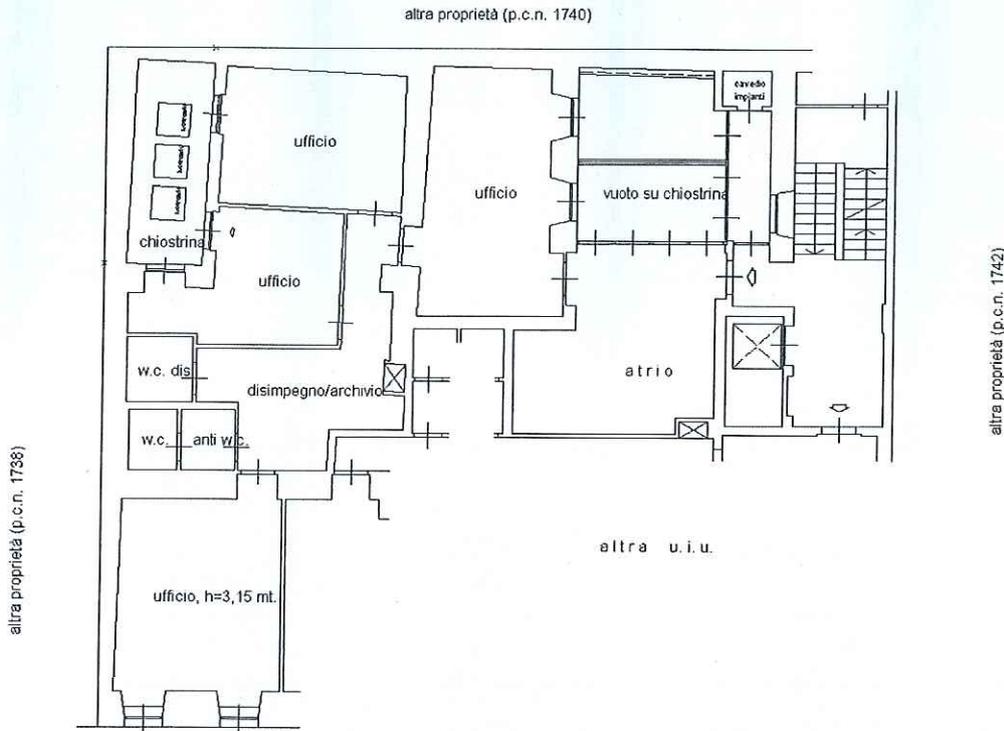
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Trieste

N. 912

Scheda n. 1

Scala 1:200



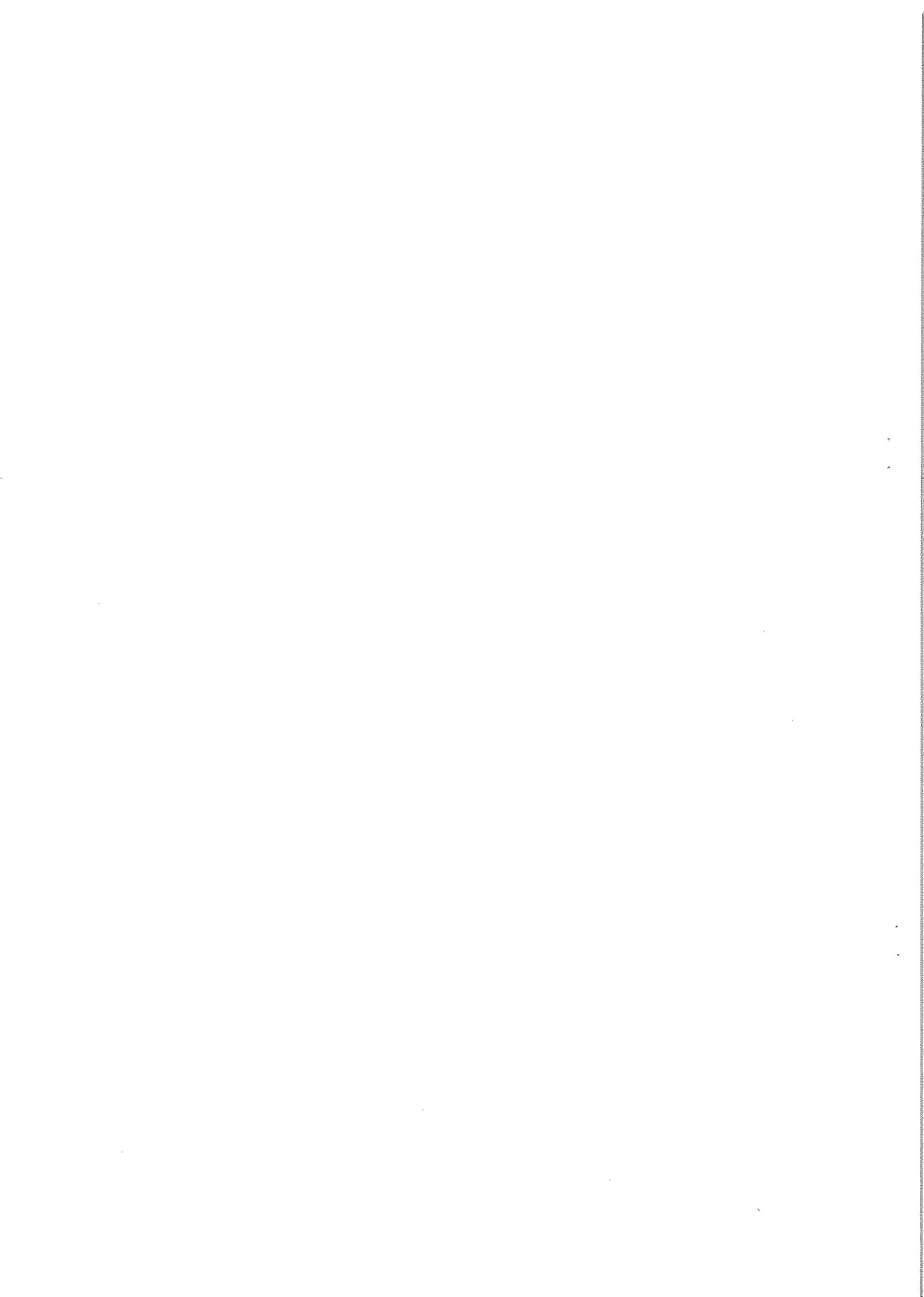
Pianta secondo (2) piano



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/08/2018 - Comune di TRIESTE (L424) - < Sez. Urb.: V - Foglio: 16 - Particella: 1739 - Subalterno: 9 >
VIA SAN NICOLO' n. 12 piano: 2;

[Handwritten signatures and stamps]

[Handwritten initials]





REGIONE
AUTONOMA
FRIULI
VENEZIA
GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

GODICE IDENTIFICATIVO: 22250-2018-TS-APE-DEF

VALIDO FINO AL: 28/08/2028



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili

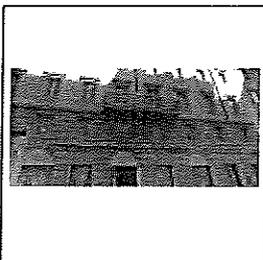
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 9

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

Dati identificativi



Regione: FRIULI-VENEZIA GIULIA
Comune: Trieste
Indirizzo: Via San Nicolò n. 12 - CAP 34121
Piano: 2
Interno: /
Coordinate GIS: Lat: 45,650956 Long: 13,771018

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1900
Superficie utile riscaldata (m²): 133,25
Superficie utile raffrescata (m²): 133,25
Volume lordo riscaldato (m³): 578,04
Volume lordo raffrescato (m³): 578,04

Comune catastale	Trieste - L424		Sezione	V	Foglio	16	Particella	1739
Subalterni	da	9	a	9	da	a	da	a
Altri subalterni								

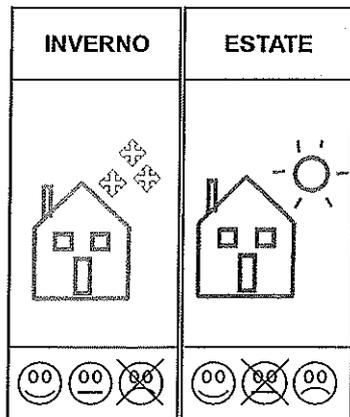
Servizi energetici presenti

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

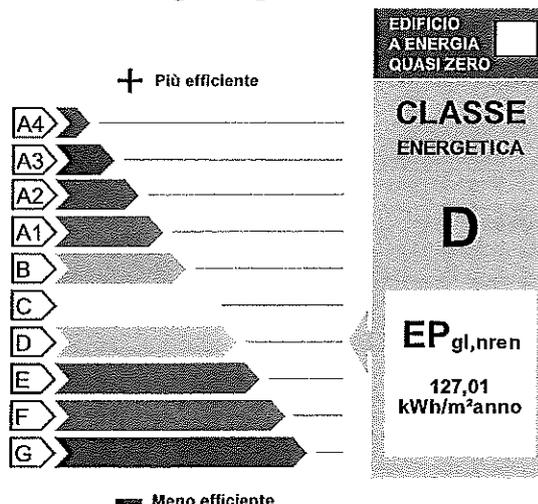
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B(83,97)

Se esistenti:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4033 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 127,01 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	868 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	---	
<input type="checkbox"/>	Carbone	---	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 14,23 kWh/m ² anno
<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 ₂ 27,52 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico	---	
<input type="checkbox"/>	Eolico	---	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	---	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	---	
<input type="checkbox"/>	Altro:	---	

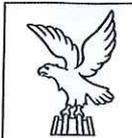
RACCOMANDAZIONI

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 (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione serramenti secondo Decr. 26/06/2015.	NO	50.0	C (113,52)	C 113,52 kWh/m ² anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Altro
-------------------	------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	578,04	m ³
S - Superficie disperdente	94,02	m ²
Rapporto S/V	0,1627	
EP _{H,nd}	58,14	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0,0247	-
Y _{IE}	0,3499	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2010	-	Gas naturale	15,00	0,80	η_H	0,94	71,91
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2010	-	Energia elettrica	17,00	0,87	η_C	3,51	14,55
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2018	-	Energia elettrica	1,20	0,29	η_W	1,40	5,79
	Boiler elettrico	2018	-	Energia elettrica	1,20				
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	Lampade fluorescenti	2018	-	Energia elettrica	0,70	0,00		8,38	34,76
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-

M. Berlingero

W



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.

Sostituzione dei serramenti con dei nuovi secondo Decr. 26/06/2015.

L'intervento, ad oggi, può beneficiare della detrazione fiscale per le riq. energ.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	William Mistretta
Indirizzo	Via Cologna, 55/1 - Trieste(Trieste)
E-mail	william.mistretta@pec.eppi.it
Telefono	0402413426
Titolo	Perito Industriale
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati;Trieste;1116
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	Validità temporale massima subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di effie. energ. secondo D.P.R. 16/04/2013, n. 74.. CERTIFICATORI SECONDARI: FABIO BERLINGERIO.

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.

Data di emissione 28/08/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

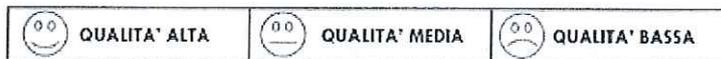
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**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 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'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	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.

DATI EXTRA

Comune di Trieste - Provincia di: Trieste

CAP: 34121

Id catastale: /

Gradi Giorno: 2102 GG

DATA del sopralluogo:

Software utilizzato: EC700 - versione 8 - Numero del certificato di conformità: 73

INDICI DI PRESTAZIONE

EP_{H,nd}	58,14 kWh/m²	EP_{H,nd,lim}	13,7360 kWh/m²
EP_{gl,nren}	127,01 kWh/m²	EP_{gl,nren,rif}	77,4325 kWh/m²

Proprietà edificio: privato

RICEVUTA DI DEPOSITO

Attestato di prestazione energetica (APE)

DATI IMMOBILE

Provincia: Trieste

Comune: Trieste

Indirizzo: Via San Nicolò n. 12 - CAP 34121

Piano: 2 Interno /

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione: V

Foglio 16

Particella 1739

Subalterni: da sub 9 a sub 9

Altri Subalterni:

Identificativo:

Si attesta che in data 28/08/2018 è stato depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia il certificato codice 22250-2018-TS-APE-DEF con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2018-0021388 del 28/08/2018

redatto da:

Certificatore William Mistretta

Codice fiscale MSTWLM83R23L424C

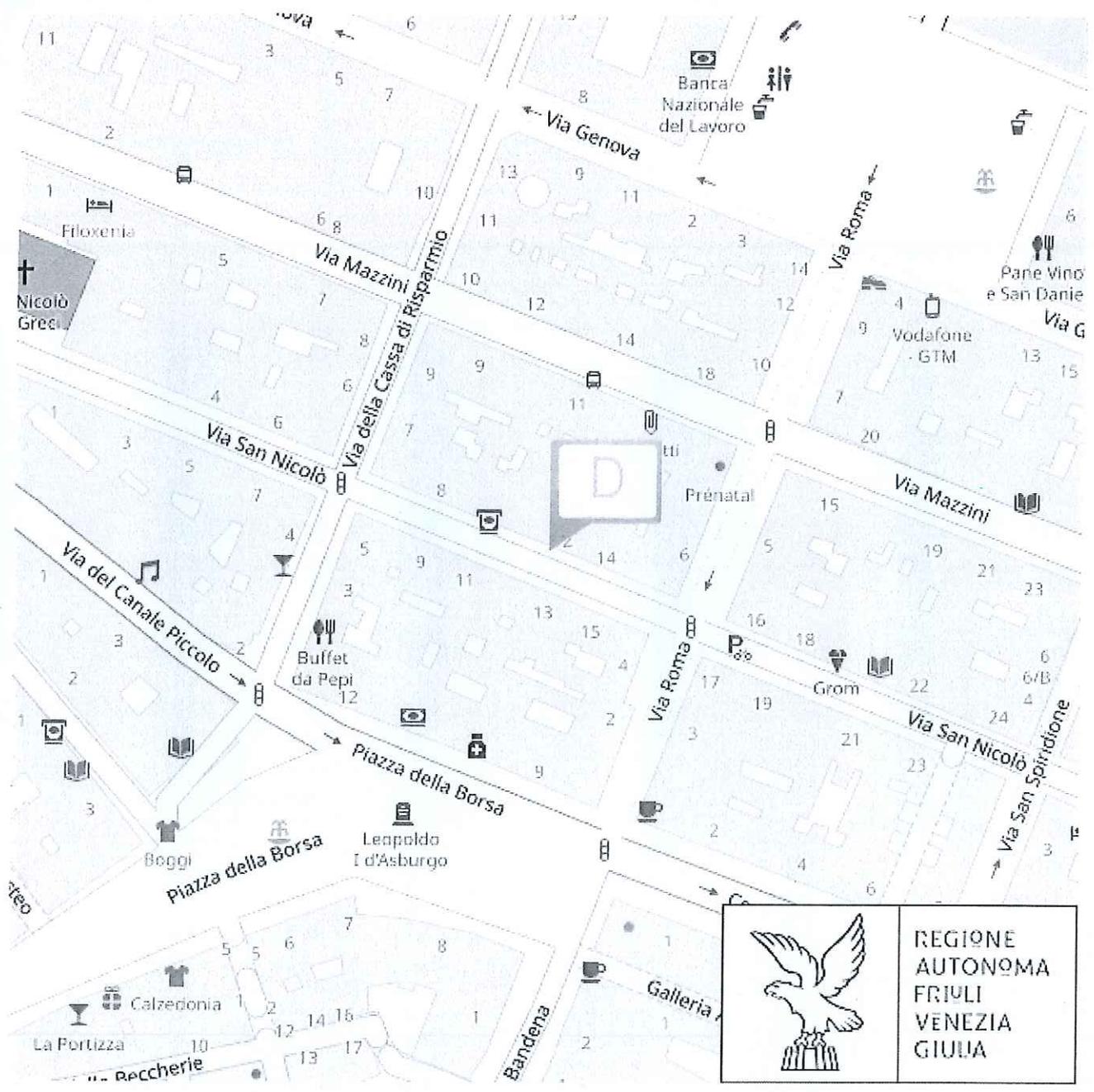
Iscritto all'ordine/collegio Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati

Provincia Trieste

Numero di iscrizione all'ordine/collegio 1116

Mapa di geolocalizzazione dell'Edificio.





[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO**

BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio p.A. società a socio unico, Capitale sociale € 10.000.000,00 interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi 12605750152, REA MI 1570734, con sede in Milano (MI), Piazza Lina Bo Bardi n.3, nella sua qualità di società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Alternativo di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Professionali denominato "Alloro", rappresentata in questo atto dai Signori Nadia Marinella Aravecchia nata a Milano, il 3 novembre 1969 e Luca Panizzi, nato a Torino, il 25 gennaio 1977, nella loro qualità di procuratori speciali di BNP Paribas REIM SGR p.A., muniti dei necessari poteri per la firma del presente contratto di locazione in forza di procura speciale datata 31 maggio 2017 a rogito Notaio Manuela Agostini di Milano, Rep. 79280, Racc. 14729 registrata a Milano 6, il 7 giugno 2017 al n. 21755, serie 1T, di seguito denominato "Locatore"

e

ANPAL Servizi S.p.A., con sede in Roma (RM) alla Via Guidubaldo del Monte n.60, iscritta in data 26/09/1997 al Tribunale di Roma al Registro delle Imprese nella sezione Ordinaria, Numero Repertorio Economico Amministrativo RM879100, codice fiscale: 01530510542, partita iva: 05367051009, in persona dell'Amministratore Unico, Sig. Maurizio Ferruccio Delconte, nato a Milano (MI) il 23/04/1965 domiciliato per la carica a Roma (RM) in Via Guidubaldo del Monte n.60, codice fiscale: DLCMZF65D23F205S, di seguito denominata "Conduttore",

si conviene e si stipula quanto segue:

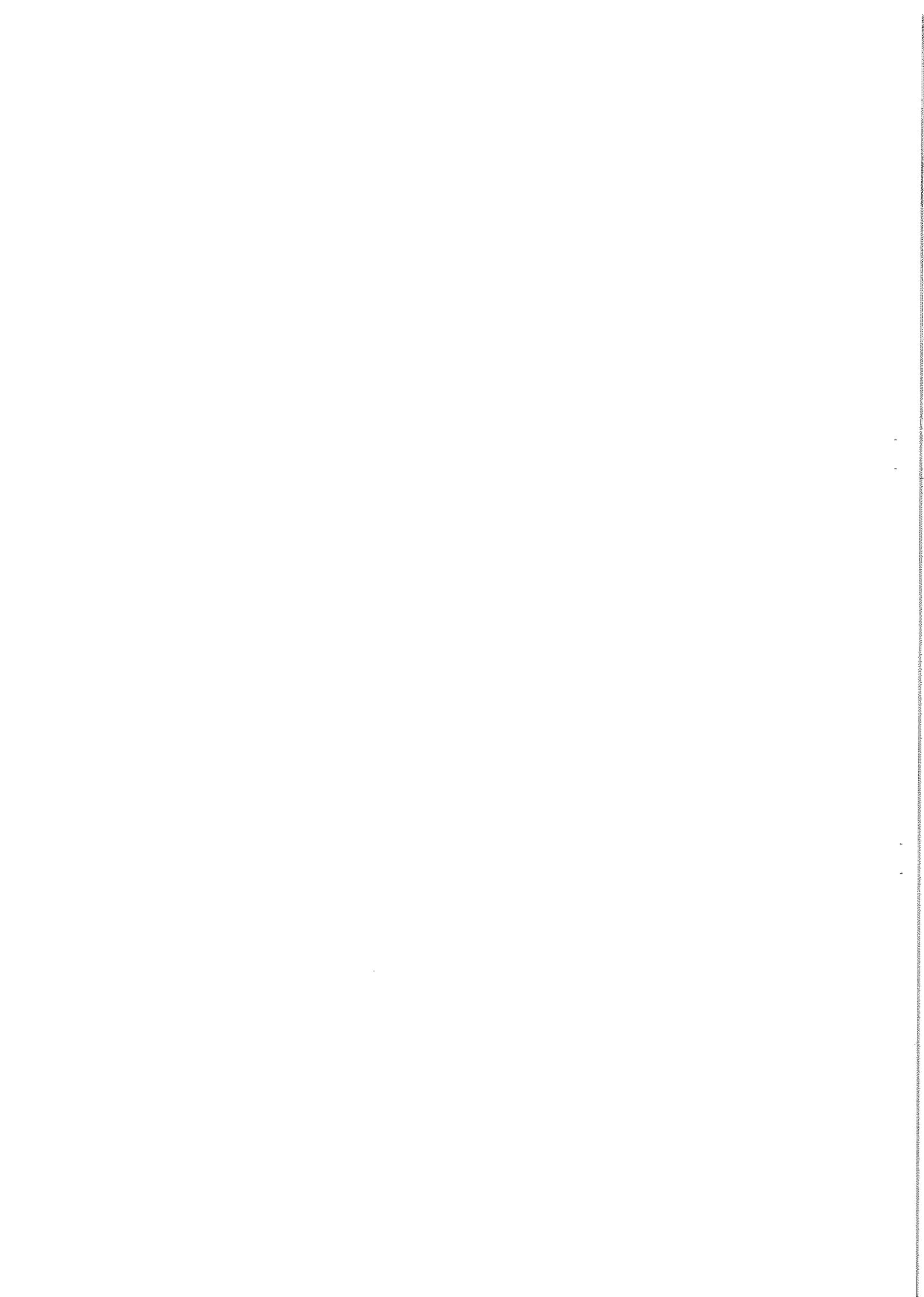
1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile a corpo e non a misura sito in Trieste alla via San Nicolò n. 12, 2° piano identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Trieste come segue: Sezione V, Foglio 16, Particella 1739, Subalterno 9, Categoria A/10 tutto come risulta dalla planimetria di cui all'Allegato "A" (l' "Immobile"). L'Immobile è concesso in locazione al Conduttore unitamente a qualsiasi pertinenza, accessorio, impianto e ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dello stesso.
2. I locali sono locati ad esclusivo uso di ufficio con espresso divieto, riferito anche alle pertinenze, di qualsiasi diversa, anche parziale o temporanea, destinazione pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ.. Il Conduttore dichiara espressamente che l'attività che sarà svolta nell'Immobile non comporterà contatti diretti con il pubblico indistinto degli utenti e dei consumatori.
3. Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile e della relativa attuale situazione di fatto e di diritto, manutentiva, tecnica, impiantistica e legale, verificando le caratteristiche e la funzionalità dello stesso, ivi inclusi, pertinenze, accessori, impianti e parti comuni ad altri conduttori e per l'effetto di essere perfettamente edotto sul loro *status* e condizioni attuali e di non eccepire nulla al riguardo e per l'effetto di aver trovato l'Immobile perfettamente idoneo alle proprie esigenze e tale da servire all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi che gli verranno consegnate in data 04/09/2018, costituendosi da quel momento custode del medesimo. Al momento della consegna dell'Immobile al Conduttore, verrà redatto, eventualmente con l'ausilio di tecnici, un verbale di consegna dell'Immobile. Successivamente alla consegna, il Conduttore non potrà avanzare alcuna pretesa relativa allo stato dei luoghi e alle condizioni dell'Immobile quali risultanti dal verbale di consegna.
4. La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza il 04/09/2018 e scadenza il 31/08/2024. Alla prima scadenza, fatto salvo il diritto del Locatore di esercitare nei termini stabiliti dall'articolo 28 della Legge 392/1978 la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 392/1978, il presente Contratto si rinnoverà, agli stessi termini e condizioni, per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni e successivamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, salvo il diritto del Locatore di esercitare il diritto di diniego della rinnovazione con un preavviso di 12 (dodici) mesi.
5. Il Conduttore potrà recedere convenzionalmente dal presente contratto decorsi 36 (trentasei) mesi di durata contrattuale dandone comunicazione scritta al Locatore a mezzo raccomandata A/R o PEC con un preavviso di 12 (dodici) mesi (e, quindi, con efficacia del recesso non antecedente al 48° mese di durata del presente contratto). La suddetta facoltà di recesso anticipato spetterà al Conduttore anche in caso di rinnovo del contratto di locazione dopo la prima scadenza.



6. Il canone di locazione è fissato a corpo e non a misura in euro 21.840,00 (ventunomilaottocentoquaranta/00) annui oltre IVA che il Conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili anticipate, ciascuna di euro 1.820,00 (milleottocentoventi/00) oltre IVA entro il 5 di ogni mese con le seguenti modalità: Bonifico Bancario su IBAN IT33J0347901600000802035800 (BNP Paribas REIM SGR - BNPREIM Alloro) Relativamente al canone di locazione ANPAL Servizi S.p.A. dà atto che la stessa non ha l'obbligo di acquisire il nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio o comunque il parere di congruità del canone di locazione come risulta dalla nota prot. 2461/18 del 22.03.2018 riferita alla circolare prot. 2014/16155 del 11.06.2014.
7. Dall'inizio del secondo anno il canone di locazione, compatibilmente con le vigenti disposizioni di legge, verrà aggiornato, nella misura massima da questa prevista (attualmente il 75% dell'incremento annuo dell'Indice ISTAT) e senza necessità di alcuna richiesta scritta da parte del Locatore. Fermo restando quanto sopra, resta inteso che tale indicizzazione annuale e, pertanto, l'aggiornamento del canone avverrà soltanto nel caso in cui la variazione dell'Indice ISTAT sia positiva.
8. Gli oneri accessori per la conduzione degli impianti, i consumi dei mezzi di servizio quali energia elettrica, acqua potabile ed industriale, gas, riscaldamento e condizionamento, le manutenzioni ordinarie dei relativi impianti e, in generale, dell'Immobile, sia occasionali sia programmate in anticipo, ed i servizi integrativi, se presenti, quali sorveglianza, pulizia, asportazione rifiuti e gestione dell'Immobile, anche qualora affidata a terzi, (gli "Oneri Accessori"), sono a carico del Conduttore. Fermo quanto sopra, gli Oneri Accessori sono stimati in Euro 1.530,00 (Millecinquecento/00) annui, IVA inclusa, salvo conguaglio. Gli Oneri Accessori dovranno essere corrisposti dal Conduttore unitamente alle Rate del Canone di Locazione.
9. Nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'articolo 1462 del codice civile il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo essendo il Conduttore legittimato ad opporre eccezioni solo a seguito del pagamento integrale delle somme dovute in forza del presente contratto di locazione.
10. Fermo ogni altro rimedio previsto dalla legge il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli Oneri Accessori, costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ..
11. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione edilizia e di abitabilità e che gli impianti elettrico ed idraulico sono dotati dei certificati di conformità, così come l'impianto di riscaldamento. Il Locatore dichiara, altresì, che la classe energetica dell'immobile è "D". Il Conduttore, con riferimento a tutte le suddette certificazioni, dichiara di aver già ricevuto la relativa documentazione, in particolare l'attestato di prestazione energetica relativo all'Immobile, che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "B".
12. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'Immobile nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, e completamente imbiancato, libero da persone e cose. Il Locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'Immobile e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute, il Locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.
13. Fermo quanto sopra, resta espressamente inteso che in ogni ipotesi di scioglimento o cessazione degli effetti del presente contratto qualora il Conduttore fosse inadempiente relativamente all'obbligo di restituzione tempestiva dell'Immobile, fermo restando in ogni caso il diritto del Locatore alla immediata restituzione dell'Immobile, lo stesso Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore, quale indennità di occupazione senza titolo (di seguito, l'"Indennità di Occupazione"), un importo corrispondente al canone pro tempore vigente, salvo la prova del maggior danno patito da parte del Locatore.
14. Il Conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese e responsabilità) della manutenzione ordinaria dell'immobile ed espressamente di quella relativa agli impianti di condizionamento, elettrico ed idrico, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi. Sono interamente a carico del Conduttore le spese per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, di eventuali linee telefoniche, nonché il relativo allacciamento e la TARI e le altre imposte e tasse

eventualmente poste a carico del Conduttore. Al termine della locazione, per naturale scadenza contrattuale o per recesso anticipato, il Conduttore si impegna a provvedere immediatamente alla cessazione delle utenze ed alla cancellazione dal ruolo TARI, informando di ciò il Locatore e consegnando al medesimo copia delle ricevute di cessazione e cancellazione. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

15. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare all'Immobile e alle parti comuni e/o agli altri appartamenti da un fatto doloso o colposo del Conduttore medesimo e/o persone sotto il suo controllo, ad esclusione dei danni derivati da negligenza del Locatore nell'eseguire gli interventi sull'Immobile che per legge sono di sua competenza; il Conduttore esonera, altresì, il Locatore per i danni derivanti dall'interruzione dei servizi non dipendenti dalla sua volontà. Sono a carico del Conduttore i danni derivanti da furti, spandimenti di acqua, fuga di gas, incendi, ecc. causati da incuria, imperizia o inadempimento del Conduttore delle obbligazioni previste dal presente contratto del Conduttore medesimo e/o persone sotto il suo controllo e si obbliga espressamente a manlevare il Locatore da eventuali richieste risarcitorie di terzi ad esclusione dei danni derivanti da negligenza del Locatore stesso nell'eseguire gli interventi sull'Immobile che per legge sono di sua competenza.
16. Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'Immobile, previo avviso, al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.
17. A garanzia del rispetto delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di Euro 5.460,00 (Cinquemilaquattrocentosessanta/00) pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.
18. Il Conduttore si obbliga ad assicurare con primaria compagnia assicurativa, entro e non oltre la data di consegna, la copertura di rischi inerenti all'attività esercitata nell'Immobile e al deterioramento o perimento dell'Immobile e a fornirne copia al Locatore, unitamente alla relativa quietanza di pagamento. Il Conduttore si obbliga, inoltre, a stipulare entro e non oltre la data di consegna dell'Immobile con primaria compagnia assicurativa una polizza assicurativa a copertura rischi di tipo "All Risks" e della responsabilità civile verso terzi che copra tutti i danni cagionati a terzi a seguito dell'esercizio dell'attività condotta dallo stesso nell'Immobile e della conduzione in locazione dell'Immobile, nonché il rischio locativo. Le coperture assicurative di cui sopra dovranno entrare in vigore alla data di consegna dell'Immobile e saranno mantenute valide ed efficaci per tutta la durata del contratto di locazione, ivi incluso ogni rinnovo contrattuale. Il Conduttore si impegna: (i) a consegnare al Locatore alla data di consegna una copia completa delle polizze stipulate e (ii) ad informare il Locatore, nel corso della durata del contratto di locazione di qualsivoglia modifica delle stesse.
19. Sono a carico del Conduttore e per tutto il periodo della locazione gli oneri condominiali ordinari che gli sono addebitabili per legge e la TARI.
20. Il Conduttore si impegna al rispetto del regolamento condominiale che per l'effetto dichiara di conoscere ed accettare, specie per quanto riguarda le limitazioni d'uso.
21. Le spese di bollo del presente contratto saranno a carico del Conduttore. Tutte le spese per la registrazione del presente contratto vengono divise in parti uguali fra Conduttore e Locatore. Quest'ultimo provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al Conduttore che provvederà a restituire l'importo anticipato.
22. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
23. Il Conduttore, ai sensi del Reg. UE 2016/679, autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.
24. Il Conduttore non potrà cedere il presente contratto di locazione e/o qualsiasi diritto da esso derivante in qualsiasi forma e modo, sia in forma diretta sia in forma indiretta, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore. Parimenti il Conduttore non potrà, in tutto o in parte sublocare o concedere in comodato l'Immobile senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore. In ogni caso di sublocazione, cessione, comodato o concessione del diritto di utilizzo autorizzata il Conduttore rimarrà comunque



direttamente e solidalmente responsabile nei confronti del Locatore per l'adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto di locazione e si obbliga pertanto a tenere indenne e manlevato il Locatore da qualunque atto, fatto e/o omissione da parte degli eventuali sub-conduttori o cessionari. Il Locatore di contro sarà in ogni caso libero di cedere il presente contratto di locazione /o qualsiasi diritto da esso derivante in qualsiasi forma e modo, sia in forma diretta sia in forma indiretta, prestando sin da ora il Conduttore il proprio consenso al riguardo.

25. Per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, il Foro competente sarà, in via esclusiva, il Foro di Trieste.
26. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della legge 392/78, le norme del Codice Civile, nonché le norme vigenti e gli usi locativi. (Eventuali modifiche a tali norme comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto).
27. Ogni comunicazione ai sensi del presente contratto di locazione dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata a mezzo raccomandata A/R o PEC, agli indirizzi di seguito indicati:

- se al Locatore:

indirizzo: Milano, Piazza Lina Bo Bardi, n. 3 - 20124 Milano

PEC: bnppreim@legalmail.it

All'attenzione di: Francesco Centrone

- se al Conduttore:

indirizzo: via Guidubaldo del Monte, 60 – 00197 Roma

PEC: protocollo@pec.anpalservizi.it

All'attenzione di: Annamaria Cimino

28. Le Parti dichiarano che il presente contratto e ogni clausola dello stesso è frutto della loro libera negoziazione e che per l'effetto non trovano applicazione gli articoli 1341 e 1342 cod. civ..

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

BNP Paribas REIM SGR p.A.

In qualità di gestore del Fondo Alloro

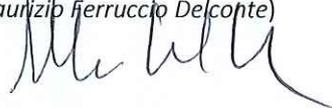


Il Conduttore

ANPAL Servizi S.p.A.

L'AMMINISTRATORE UNICO

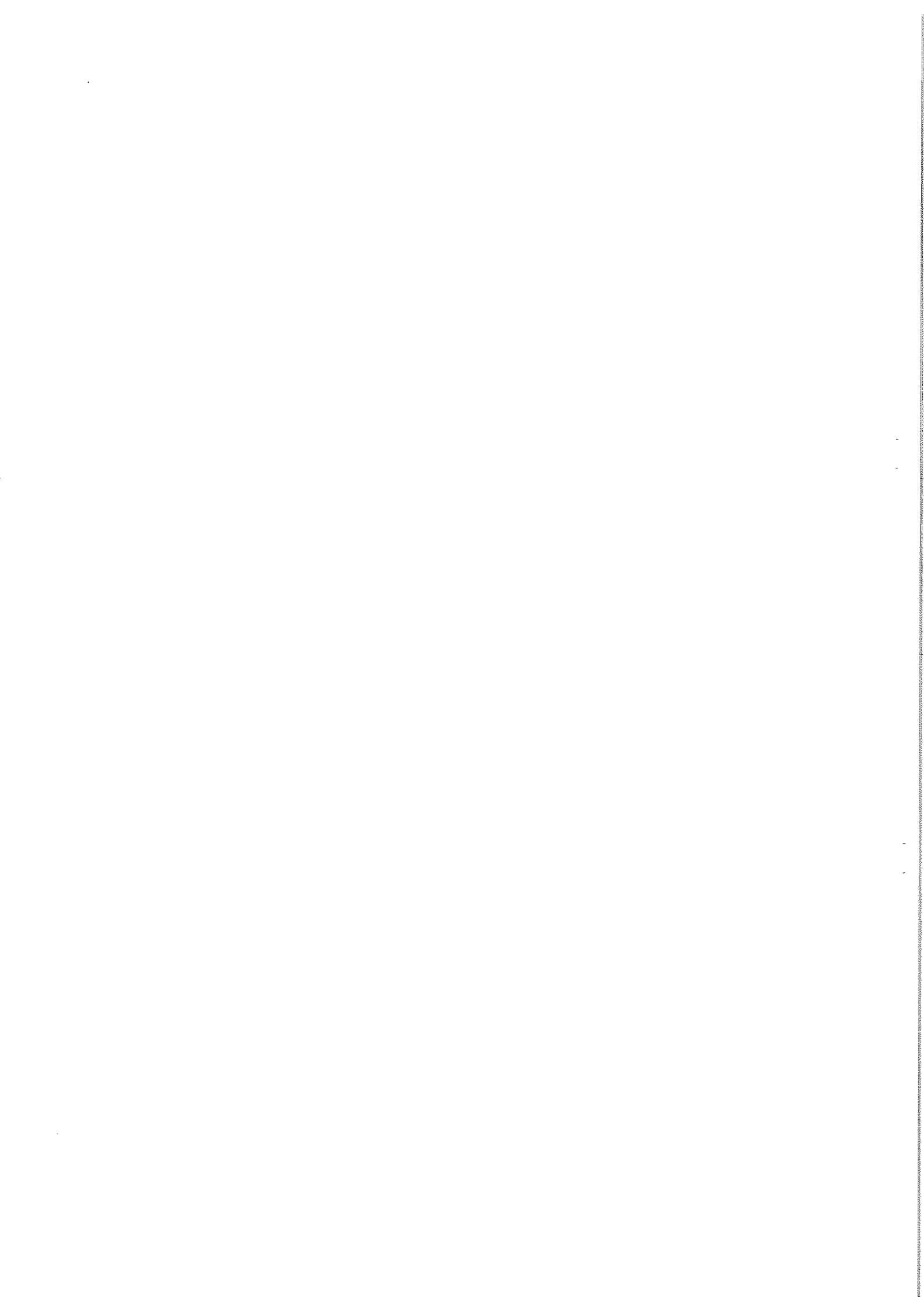
(Maurizio Ferruccio DeI conte)



Si allegano:

- "A" (Planimetria immobile)
- "B" (Attestato di prestazione energetica)





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

Dichiarazione protocollo n. TS0054781 del 09/08/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via San Nicolo'

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione: V
Foglio: 16
Particella: 1739
Subalterno: 9

Compilata da:
Tul Igor

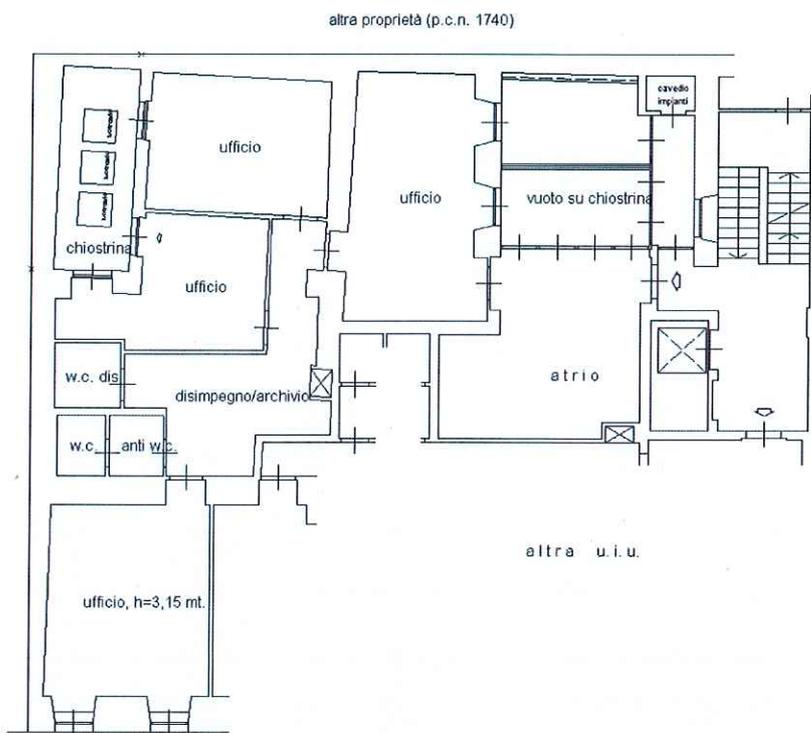
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Trieste

N. 912

Scheda n. 1

Scala 1:200



Pianta secondo (2) piano

llh
NORD
Mf.

Ultima planimetria in atti

Data: 10/08/2018 - n. T6476 - Richiedente: TLUGRI64A13L424S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E2 uffici e assimilabili**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 9

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

Dati identificativi



Regione: FRIULI-VENEZIA GIULIA
Comune: Trieste
Indirizzo: Via San Nicolò n. 12 - CAP 34121
Piano: 2
Interno: /
Coordinate GIS: Lat: 45,650956 Long: 13,771018

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1900
Superficie utile riscaldata (m²): 133,25
Superficie utile raffrescata (m²): 133,25
Volume lordo riscaldato (m³): 578,04
Volume lordo raffrescato (m³): 578,04

Comune catastale	Trieste - L424		Sezione	V	Foglio	16	Particella	1739
Subalterni	da	9	a	9	da	a	da	a
Altri subalterni								

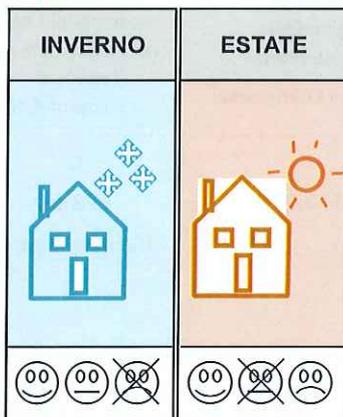
Servizi energetici presenti

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

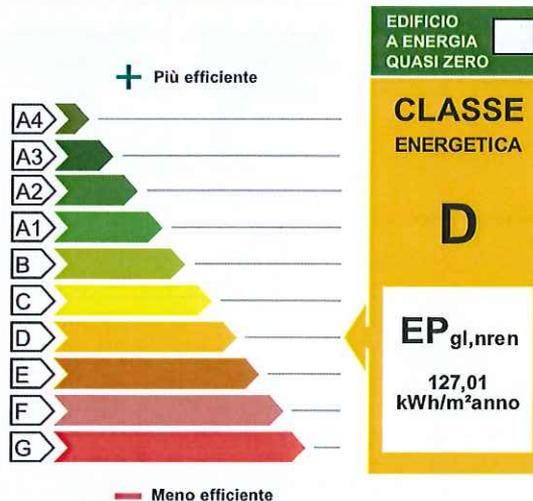
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (83,97)

Se esistenti:

D (127,01)



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4033 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 127,01 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	868 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	---	
<input type="checkbox"/>	Carbone	---	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	---	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 14,23 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide	---	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide	---	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose	---	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	---	Emissioni di CO ₂ 27,52 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico	---	
<input type="checkbox"/>	Eolico	---	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	---	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	---	
<input type="checkbox"/>	Altro:	---	

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 (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione serramenti secondo Decr. 26/06/2015.	NO	50.0	C (113,52)	C 113,52 kWh/m ² anno



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI
VENEZIA
GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

GODICE IDENTIFICATIVO: 22250-2018-TS-APE-DEF

VALIDO FINO AL: 28/08/2028



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Altro
-------------------	------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	578,04	m ³
S - Superficie disperdente	94,02	m ²
Rapporto S/V	0,1627	
EP _{H,nd}	58,14	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0,0247	-
Y _{IE}	0,3499	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2010	-	Gas naturale	15,00	0,80	η_H	0,94	71,91
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2010	-	Energia elettrica	17,00	0,87	η_C	3,51	14,55
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2018	-	Energia elettrica	1,20	0,29	η_W	1,40	5,79
	Boiler elettrico	2018	-	Energia elettrica	1,20				
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	Lampade fluorescenti	2018	-	Energia elettrica	0,70	0,00		8,38	34,76
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-

[Handwritten signatures]

[Handwritten mark]



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.

Sostituzione dei serramenti con dei nuovi secondo Decr. 26/06/2015.

L'intervento, ad oggi, può beneficiare della detrazione fiscale per le riq. energ.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	William Mistretta
Indirizzo	Via Cologna, 55/1 - Trieste(Trieste)
E-mail	william.mistretta@pec.eppl.it
Telefono	0402413426
Titolo	Perito Industriale
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati;Trieste;1116
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	Validità temporale massima subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di effic. energ. secondo D.P.R. 16/04/2013, n. 74.. CERTIFICATORI SECONDARI: FABIO BERLINGERIO.

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.

Data di emissione **28/08/2018** Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**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 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'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.

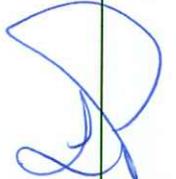
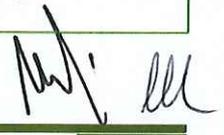
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.


DATI EXTRA

Comune di Trieste - Provincia di: Trieste

CAP: 34121

Id catastale: /

Gradi Giorno: 2102 GG

DATA del sopralluogo:

Software utilizzato: EC700 - versione 8 - Numero del certificato di conformità: 73

INDICI DI PRESTAZIONE

EP_{H,nd}	58,14 kWh/m²	EP_{H,nd,lim}	13,7360 kWh/m²
EP_{gl,nren}	127,01 kWh/m²	EP_{gl,nren,rif}	77,4325 kWh/m²

Proprietà edificio: privato

RICEVUTA DI DEPOSITO

Attestato di prestazione energetica (APE)

DATI IMMOBILE

Provincia: Trieste

Comune: Trieste

Indirizzo: Via San Nicolò n. 12 - CAP 34121

Piano: 2 Interno /

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione: V

Foglio 16

Particella 1739

Subalterni: da sub 9 a sub 9

Altri Subalterni:

Identificativo:

Si attesta che in data 28/08/2018 è stato depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia il certificato codice 22250-2018-TS-APE-DEF con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2018-0021388 del 28/08/2018

redatto da:

Certificatore William Mistretta

Codice fiscale MSTWLM83R23L424C

Iscritto all'ordine/collegio Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati

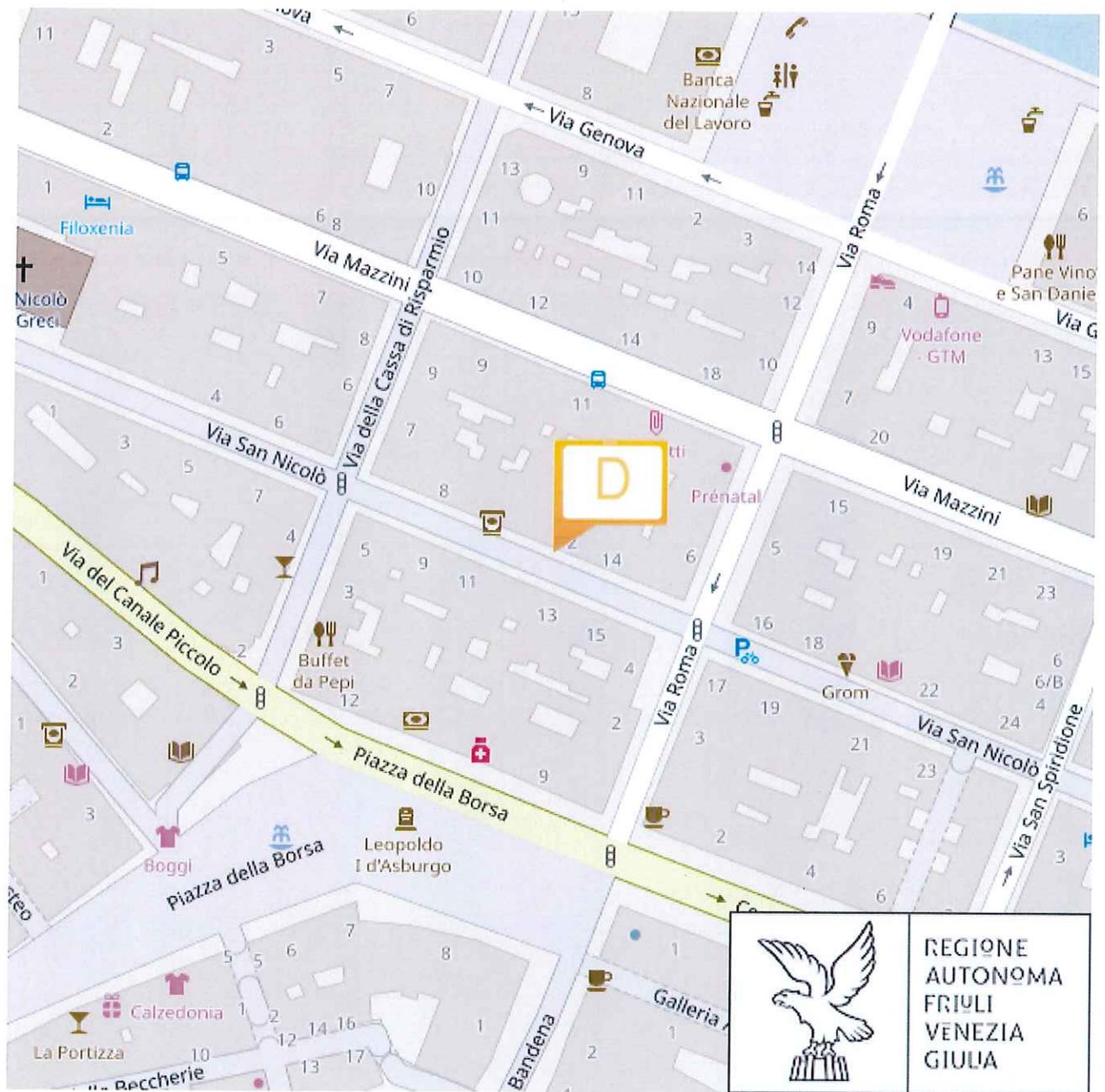
Provincia Trieste

Numero di iscrizione all'ordine/collegio 1116

Mapa di geolocalizzazione dell'Edificio.







[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

