



Associazione di Diritto Privato  
Via Mantova, 1  
00198 - Roma  
C.F. 80021670585

Direzione Amministrazione  
Servizio Conduzione Immobiliare  
Ufficio Gestione Contratti  
Tel. 06 47486 320 - 316

Protocollo Uscita  
N: 53190/15  
del: 08/06/2015



ITALIALAVORO

Num Prot. 0008020/2015  
Data Prot. 10/06/2015



0008020/2015

Raccomandata A/R  
N° 4905602062-8  
Spett.le  
ITALIA LAVORO SPA  
C.A. Dott.ssa Donati  
Via Guidobaldo del Monte 60  
00197 Roma

**OGGETTO: invio contratto di locazione unità uso ufficio in Napoli - Via Lauria 4, isola G/6 – locali posti a quota 16,20, a quota 19,25, oltre 10 posti auto – decorrenza 01/10/2015.**

Spett.le Società  
con la presente si allega la seguente documentazione:

- a) il contratto di locazione da Voi stipulato per i locali in oggetto, sottoscritto dal Legale Rappresentante della Cassa;
- b) le planimetrie;
- c) l'attestato di prestazione energetica;
- d) bozza di fidejussione a prima richiesta – allegato "C".

Cordiali saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio  
(Sig. Ivano Graziani)

ITALIALAVORO

Num. Prot. 0008020/2015

Data Prot 10/06/2015

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE



0008020/2015

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge tra :

LA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA A FAVORE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI, con sede in Roma, Via Mantova 1, codice fiscale  
80021670585, iscritta al n. 11 dell'Albo delle Associazioni e Fondazioni che  
gestiscono attività di previdenza ed assistenza istituito presso il Ministero del  
Lavoro come previsto dall'art. 4 del D.lgs n. 509/1994, rappresentata dal  
Presidente e Legale rappresentante dr. Renzo Guffanti, nato a Como il 13 giugno  
1959, domiciliato in Roma Via Mantova 1, in forza di delibera assunta dal Consiglio  
di Amministrazione in data 6 novembre 2012 di seguito denominata, Parte  
Locatrice o Proprietà o Locatore,

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

e

la ITALIA LAVORO S.P.A. con sede legale in Roma, Via Guidubaldo Del Monte,  
60, P. IVA 01530510542, R.E.A. di RM - 879100, in persona di Reboani Paolo  
nato a Roma il 04/01/1965, codice fiscale RBN PLA 65A04 H501U nella sua  
qualità di Presidente ed Amministratore Delegato in seguito denominata Parte  
Conduttrice o Conduttore.

Premesso:

che la Parte Locatrice è proprietaria dell'intero edificio sito in Napoli, Via Lauria,  
Isola G6, del quale fanno parte i locali indicati nella premessa che segue;  
che la parte Locatrice e parte Conduttrice hanno condotto trattative al termine delle  
quali hanno concordato la locazione dei locali di mq. 1.080 circa, meglio individuati  
e contornati in rosso nella planimetria allegata al presente contratto (Allegato A),  
nei termini ed alle condizioni di seguito indicati (d'ora innanzi anche i "Locali");

Italia Lavoro S.p.A.  
Paolo REBOANI  
Presidente e Amministratore Delegato

ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue :

**Articolo 1 (Premesse ed allegati)**

Le premesse e gli allegati al presente contratto formano parte integrante e sostanziale del medesimo.

**Articolo 2 (oggetto del contratto)**

2.1 La Parte Locatrice concede in locazione a corpo e non a misura alla Parte Conduttrice, che a tale titolo li accetta, i Locali meglio individuati e contornati in rosso nella planimetria Allegato A, aventi gli estremi catastali sotto individuati.

2.2 Estremi catastali dei Locali:

- Locali siti in Comune di Napoli, Via Lauria, Isola G/6, Categoria A/10, censiti al NCEU di Napoli, Foglio 9, Particella 115, primo piano sub 69 e secondo piano sub 70;

- n. 10 posti auto siti al secondo piano seminterrato Foglio 9, Particella 115 dal n. 33 al n. 41 compresi sub 60 e n. 18 sub 57.

**Articolo 3 (Destinazione)**

3.1 I Locali vengono concessi in locazione per essere adibiti, esclusivamente, alla attività di uffici. Fermo quanto sopra è fatto divieto al Conduttore di mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, tali destinazioni d'uso.

3.2 Il silenzio o l'acquiescenza della Parte Locatrice al mutamento dell'uso convenuto avranno esclusivamente valore di mera tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore della Parte Conduttrice.

Lo svolgimento di attività che non rientrano in quelle contrattualmente consentite comporta la risoluzione del Contratto ai sensi del successivo articolo 24, per fatto e colpa della Parte Conduttrice, la quale sarà in ogni modo tenuta a risarcire i danni patiti dalla Locatrice.

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI MOTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

Italia/lavoro S.p.A.  
Paolo REPOTTI  
Presidente Amministrativo Delegato

X

3.3 La Parte Locatrice allega al presente contratto (Allegato B) copia dichiarata conforme all'originale dell'attestato di certificazione energetica od attestato di prestazione energetica dei Locali.

#### Articolo 4 (Consegna)

4.1 I Locali verranno consegnati successivamente alla sottoscrizione del presente contratto nello stato di fatto in cui si trovano, dichiarando la Parte Conduttrice che gli stessi sono adeguati all'uso cui intende destinarli, essendo sia i Locali che tutto quanto in essi contenuto ivi compresi gli impianti in perfetto stato manutentivo e funzionale.

4.2 Al momento della consegna dei Locali verrà redatto un verbale di consegna che descriverà lo stato degli stessi, con la dichiarazione della Parte Conduttrice che lo stato dei Locali e delle relative finiture è conforme agli accordi contenuti nel presente contratto.

4.3 Dal momento della consegna dei Locali, la Parte Conduttrice ne diverrà custode e dovrà esercitare la custodia con la diligenza del buon padre di famiglia.

#### Articolo 5 (durata)

5.1 La locazione ha una durata iniziale di 6 (sei) anni, con decorrenza 1° ottobre 2015 e termine al 30 settembre 2021.

5.2 Al termine dei primi sei anni, la locazione sarà automaticamente rinnovata per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni e così ad ogni successiva scadenza agli stessi termini e condizioni, se nessuna delle parti avrà dato disdetta con lettera raccomandata A/R inviata almeno 12 (dodici) mesi prima della predetta scadenza e delle scadenze dei successivi rinnovi, in conformità con quanto stabilito negli articoli 27, 28 e 29 della Legge 27/7/1978, n. 392.

5.3 E' fatta facoltà del Condatore recedere anticipatamente decorsi 30 mesi

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI LAVORATORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

ITALIALAVORO S.p.A.  
Guglielmo RERIO, i.r.v.  
Presidente e Amministratore Delegato

X

dall'inizio contrattuale, con un preavviso minimo di 6 mesi;

5.4 Parte Locatrice rinuncia espressamente ed irrevocabilmente all'esercizio della facoltà di diniego della rinnovazione alla prima scadenza contrattuale ex art. 29 Legge 27.7.1978 n. 392.

#### Articolo 6 (cessione del contratto e sublocazione)

E' fatto espresso divieto alla Parte Condittrice di sublocare, di cedere ad altri il contratto, o di concedere in comodato -in tutto o in parte- gli spazi oggetto del presente contratto, fatta eccezione per le società controllate o collegate alla Parte Condittrice. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile per fatto e colpa della Parte Condittrice, la quale sarà in ogni modo tenuta a risarcire i danni patiti dalla Parte Locatrice.

E' fatto salvo il disposto dell'art. 36 della legge n. 392 del 27 luglio 1978. In quest'ultima ipotesi, la Parte Condittrice dovrà comunque dare comunicazione scritta della cessione o locazione dell'azienda alla Parte Locatrice a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, e resterà in ogni caso obbligata in solido con il terzo subentrante per tutte le responsabilità originate dal presente contratto di locazione. La suddetta comunicazione dovrà essere effettuata entro 30 (trenta) giorni dalla data di cessione o affitto dell'azienda, e dovrà altresì essere accompagnata da una copia dell'atto di cessione o affitto dell'azienda e da una copia del certificato del competente Ufficio del Registro delle Imprese relativo al terzo subentrante.

#### Articolo 7 (autorizzazioni)

La Parte Condittrice si impegna, a propria cura, rischio e spese, a richiedere alle competenti autorità tutte le autorizzazioni, certificazioni e/o concessioni sanitarie

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOCTORI COMMERCIALISTI  
Presidente

Italia/avoro S.p.A.  
Paolo RERQANI  
Presidente e Amministratore Delegato

e/o commerciali necessarie per il regolare esercizio nei Locali delle attività e degli usi consentiti. Resta inteso che, qualora la Pubblica Amministrazione non dovesse rilasciare i nulla osta, le autorizzazioni, le certificazioni e/o le concessioni necessarie, di ciò non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile la Locatrice, essendo a carico della Conduttrice tutti gli adempimenti e gli obblighi verso la Pubblica Amministrazione.

#### Articolo 8 (canone)

8.1 Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 93.600,00= (novantatremilaseicento/00=), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 7.800,00= (settemilaottocento/00=) ciascuna, da corrispondersi entro il giorno 5 del mese in scadenza.

Quale modalità di pagamento è convenuto il versamento a mezzo M.Av. che verrà trasmesso al conduttore a cura della Banca Popolare di Sondrio, pagabile presso uno sportello di qualunque banca del territorio nazionale, presentando l'avviso medesimo. La locatrice si riserva la facoltà di variare le modalità di pagamento, previa comunicazione al conduttore a mezzo raccomandata almeno 30 giorni prima della variazione.

8.2 L'obbligazione di pagamento a carico della Parte Conduttrice deve intendersi adempiuta, peraltro, soltanto alla data dell'effettivo accredito delle somme dovute sul conto corrente della Parte Locatrice.

8.3 Le Parti, in deroga agli art. 1193 e seg. cod. civ., convengono che l'imputazione delle somme pagate dalla Parte Conduttrice sarà quella risultante dalla quietanza rilasciata dalla Parte Locatrice.

8.4 Le Parti convengono che i lavori di riqualifica della unità locativa (previsti a base d'asta per 60.528,71 euro oltre IVA) e l'incarico professionale per la

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOCTORI COMMERCIALISTI  
M. Presidente

Italia lavoro S.p.A.  
Paolo REBOANI  
Presidente e Amministratore Delegato



Direzione Lavori (pari a 6.500 euro oltre IVA e CNPAIA) verranno eseguiti dalla Locatrice, e verranno poi restituiti dalla Parte Condottrice unitamente al primo canone di locazione corrisposto.

#### Articolo 9 (aggiornamento del canone)

Il canone di cui all'articolo precedente sarà aggiornato automaticamente ogni anno successivo al primo nella misura del 75% della variazione positiva accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. La stessa procedura si applicherà in caso di rinnovo, tacito od espresso, del presente contratto di locazione. Al fine di evitare qualsiasi dubbio, in nessun caso il canone adeguato ai sensi del presente articolo potrà essere inferiore al canone dell'anno precedente. Le parti convengono che qualunque modifica legislativa relativa all'aggiornamento del canone intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge. Qualora non fosse ancora determinabile al momento della scadenza delle singole rate, la variazione del canone dovuta per effetto della clausola di cui al primo comma, la Parte Condottrice corrisponderà alla scadenza un importo provvisorio pari al canone del mese precedente, con riserva della Parte Locatrice di chiedere i conguagli in epoca successiva ed in ogni tempo, senza decadenza o prescrizione alcuna, conguagli da pagarsi entro otto giorni dalla data del ricevimento della richiesta.

#### Articolo 10 (Gestione e regolamento dell'edificio)

10.1 Salvo diverso accordo tra le parti, il locatore provvederà, a propria cura e con ripartizione delle relative spese a carico della Parte Condottrice come indicato

CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Presidente

Italia lavoro S.p.A.  
Paolo REBOANT,  
Presidente e Amministratore Delegato

nell'art 11 che segue, alla gestione dei servizi comuni, in quanto esistenti, quali il consumo dell'acqua, il servizio di vigilanza, le assicurazioni e, comunque, quant'altro previsto dall'art. 9 della legge n. 392/78. 10.2.

La Parte Locatrice ha redatto un regolamento per l'utilizzo delle parti di uso comune dell'Edificio (il "Regolamento"), tenendo presenti le esigenze dei conduttori presenti nell'Edificio.

10.3 Nessuna norma del Regolamento determina disturbo al buon funzionamento dell'attività svolte nei Locali.

10.4 Il Regolamento disciplina, inter alia, l'uso delle parti di utilizzo comune dell'Edificio e la Parte Conduttrice dichiara di accettare il testo di Regolamento disponibile presso la portineria dell'edificio.

10.5 E' fatto divieto alla Parte Conduttrice di compiere atti e/o tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri occupanti l'Edificio in violazione delle disposizioni del Regolamento.

#### **Articolo 11 (oneri accessori)**

11.1 Oltre al canone di locazione, la Parte Conduttrice si impegna a corrispondere una quota fissa per le spese di propria competenza per le prestazioni accessorie relative ai servizi comuni di cui sono dotati i Locali, quali (in via esemplificativa e non tassativa): servizio di pulizia, giardinaggio, portierato, sorveglianza, manutenzione ordinaria edile ed impiantistica, climatizzazione, erogazione dell'acqua, nonché altri eventuali servizi di cui è dotato l'Edificio.

11.2 Ai sensi dell'art. 9 della legge 392/78, oltre al canone sono pertanto interamente a carico della Parte Conduttrice le spese relative ai servizi di gestione e manutenzione dei Locali anticipati dalla Parte Locatrice come specificate nella "Tabella ripartizione oneri accessori proprietario/conduttore" predisposta da

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

Italia Lavoro S.p.A.  
Paolo REBOANI  
Presidente e Amministratore Delegato

X



Confedilizia e registrata a Roma - Atti Privati - al n. C 46286 in data 2.11.1994,  
disponibile presso il locali di ingresso dell'Edificio che si richiama integralmente,  
sia con riguardo alla specificazione delle spese, che alla ripartizione tra le parti.

11.3 Il mancato pagamento, anche parziale, delle prestazioni accessorie relative ai  
servizi comuni entro il termine perentorio convenuto, produrrà – se non corrisposto  
neppure entro 15 giorni dal ricevimento da parte del Conduttore di diffida scritta  
(con raccomandata R.R.) con la quale il Conduttore viene invitato a tale  
pagamento - la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile  
per fatto e colpa della Parte Condottrice, la quale sarà in ogni modo tenuta a  
risarcire i danni patiti dalla Parte Locatrice.

**Articolo 12 (interessi moratori e risoluzione di diritto previa diffida scritta)**

12.1 Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mese e non a  
giorni.

Esse maturano all'inizio di ciascun mese di locazione. Al termine del contratto, in  
caso di ritardo nella riconsegna dei locali e fermo restando quanto previsto al  
successivo articolo 24, gli importi pretesi dalla Parte Locatrice devono intendersi a  
titolo di indennità di occupazione e le rate dell'indennità di occupazione sono  
anch'esse computate e stabilite a mese e non a giorni e l'occupazione dei Locali,  
anche per un sol giorno successivo alla data di scadenza o di cessazione del  
contratto, obbliga la Parte Condottrice a corrispondere la rata del canone e degli  
oneri accessori per l'intero mese e così per i mesi di occupazione successivi,  
senza pregiudizio del diritto della Parte Locatrice alla riconsegna dei Locali ed al  
risarcimento di ogni ulteriore danno.

12.2 Fermo quanto indicato nel successivo articolo 24 e quindi la risoluzione ex  
art. 1456 c.c. del presente contratto in caso di mancato o ritardato pagamento di

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

Italia lavoro S.p.A.  
Paolo REBOANI  
Presidente e Amministratore Delegato

X

canoni od oneri accessori, il mancato pagamento del canone o della quota di spettanza della Parte Condittrice degli oneri nei termini sopra stabiliti, comporta la maturazione, salvo il maggior danno, di interessi di mora nella misura corrispondente al tasso ufficiale di riferimento (T.U.R.) maggiorato di 3 (tre) punti, indipendentemente dalla costituzione in mora del conduttore, fin dal primo giorno del periodo impagato e matureranno fino al giorno dell'effettivo accredito delle somme dovute.

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

**Articolo 13 (rinuncia ad eccezioni)**

I pagamenti relativi al contratto di locazione, sia pure per le prestazioni accessorie, non potranno essere sospesi o ritardati per qualsiasi diritto o pretesa della Parte Condittrice relativamente alla cosa locata, fatta eccezione per i casi di sostanziale limitazione, esclusione, o molestia al diritto di godimento della Parte Condittrice dovuti a fatto e colpa dirette della Parte Locatrice. Ogni eventuale contestazione della Parte Condittrice nei confronti della Parte Locatrice potrà essere fatta valere in separato giudizio.

**Articolo 14 (manutenzione ordinaria e straordinaria locali)**

14.1 Si conviene che, fermo quanto stabilito nell'art. 11 che precede, tutte le riparazioni riguardanti i Locali, gli impianti tutti, ed i servizi del bene locato, sono a carico della Parte Condittrice nell'ambito dell'ordinaria manutenzione e nell'ambito di quella straordinaria solo se conseguenza di mancata o insufficiente di quella ordinaria.

14.2 La Parte Locatrice potrà sostituirsi alla Parte Condittrice qualora quest'ultima non provveda tempestivamente alle riparazioni: in tal caso la Parte Condittrice dovrà rimborsare quanto anticipato dalla Parte Locatrice nell'ultima rata di conguaglio alla fine di ciascun anno di locazione.

Italia/avoro Sp.A.  
Paolo P. F. L. L. L. / I  
Presidente e Amministratore Delegato

X

14.3 La Parte Condottrice dichiara di tenere completamente a proprio carico ogni eventuale intervento di adeguamento, alle normative di volta in volta vigenti, degli impianti indicati nel precedente art. 14.1, manlevando la Parte Locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo ed obbligandosi a fornirle le certificazioni di legge.

14.4 La Parte Locatrice terrà a proprio carico solo la cura degli interventi ordinari e straordinari di adeguamento degli impianti riferiti alle parti di uso comune dello stabile di cui fanno parte i Locali, fermo quanto stabilito nell'art. 11 che precede.

14.5 La Parte Condottrice s'impegna inoltre ad arredare i locali in modo tale da lasciare libere le zone adiacenti a mobiletti e termostati di comando dell'impianto di condizionamento o di altri impianti di cui siano dotati i locali locati, sia per consentirne il corretto funzionamento, sia per renderne agevole il servizio di manutenzione.

14.6 Fermo quanto previsto dall'articolo 1584 Codice Civile, la Parte Locatrice potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno delle unità immobiliari locate previo accordo con la Parte Condottrice in merito alle relative tempistiche di esecuzione.

14.7 Fermo quanto previsto dall'articolo 1584 Codice Civile, la Parte Locatrice avrà diritto, in qualunque tempo e previo accordo con la Parte Condottrice in merito alle relative tempistiche di esecuzione, di fare eseguire costruzioni, riparazioni, migliorie ed ispezioni tanto nelle unità immobiliari concesse in locazione quanto nell'intero immobile, senza che la Parte Condottrice possa ostacolarlo, ritardarlo od avanzare qualsiasi pretesa.

**Articolo 15 (Innovazioni, addizioni o migliorie)**

La Parte Condottrice non potrà apportare ulteriori innovazioni, addizioni o migliorie

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DATIARI COMMERCIALISTI

Il Presidente

Italia Lavoro S.p.A.  
Paolo R. P. P.  
Presidente e Amministratore Delegato

X

strutturali, né alle unità immobiliari né alle loro pertinenze, senza il preventivo consenso scritto della Parte Locatrice, che potrà non autorizzarle a sua insindacabile discrezione.

Ove tale consenso fosse rilasciato, dovrà comunque intendersi contrattualmente integrato e sottoposto alle seguenti condizioni:

- a) che tecnici della Parte Locatrice o della propria mandataria abbiano diritto di eseguire controlli sull'esecuzione delle nuove opere;
- b) che al termine della locazione le migliorie apportate restino comunque a favore della Parte Locatrice, senza obbligo di compensare o corrispondere indennizzo o compenso alcuno e rinunciandovi la Parte Condutrice fin da ora; la medesima disciplina vale anche per le addizioni non asportabili senza arrecare nocumento al bene locato;
- c) che la Parte Condutrice si obblighi al ripristino del bene locato a sue spese prima della fine della locazione, se richiesto dalla Parte Locatrice;
- d) che qualsiasi spesa per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, di qualsivoglia natura, siano per intero a carico della Parte Condutrice, la quale si obbliga a darne conto alla Parte Locatrice, rilasciandole tutte le documentazioni resesi necessarie;
- e) che la Parte Condutrice abbia eseguito tutte le comunicazioni ed ottenuto tutte le autorizzazioni richieste dalle normative e regolamenti di volta in volta vigenti.

Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, o in mancanza delle necessarie autorizzazioni e comunicazioni, la Parte Condutrice sarà tenuta immediatamente a rimuoverle a proprie spese, ed il suo inadempimento provocherà la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456



Italia lavoro S.p.A.  
Paolo REBOMANI  
Presidente Amministratore Delegato

  
X

Codice Civile per fatto e colpa della Parte Conduttrice come indicato nell'art. 23 che segue, restando obbligata la Parte Conduttrice a risarcire i danni patiti dalla Parte Locatrice.

#### **Articolo 16 (riconsegna dei locali)**

16.1 Alla scadenza del presente contratto od in conseguenza di qualsiasi ragione di sua cessazione, la Conduttrice si impegna a riconsegnare i Locali - ivi comprese le pertinenze - liberi da persone e cose ad essa riferibili e non facenti parte dei Locali, così come descritto nel verbale di consegna iniziale, nello stato di manutenzione del giorno della consegna, salvo il normale deterioramento risultante dall'uso.

16.2 La riconsegna sarà eseguita a mezzo persona delegata dalla Parte Locatrice, che provvederà a redigere apposito verbale in contraddittorio con la Parte Conduttrice.

16.3 In tal senso, l'eventuale restituzione delle chiavi a chiunque fatta prima della suddetta constatazione verbalizzata non ha alcun effetto liberatorio.

#### **Articolo 17 (penale per tardato rilascio)**

La Parte Conduttrice nell'ipotesi in cui alla data di scadenza del contratto o, comunque, oltre la data fissata altrimenti (anche a seguito di accordo fra le parti) non riconsegna le unità immobiliari, si obbliga a corrispondere alla Parte Locatrice, oltre alla indennità di occupazione mensile parametrata al canone, agli oneri accessori e di riscaldamento e ad ogni altro ulteriore importo dovuto per legge, una penale giornaliera pari all'ultimo canone giornaliero di locazione.

#### **Articolo 18 (sopralluoghi alle unità immobiliari)**

18.1 Durante la locazione la Parte Locatrice o incaricato della sua mandataria possono visitare, concordando gli orari, i Locali per constatarne le modalità d'uso o

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI

Il Presidente

Italia Lavoro S.p.A.  
Paolo RIBONDI  
Presidente e Amministratore Delegato

per la verifica degli impianti.

18.2 In caso di messa in vendita e/o di finita locazione dei Locali, la Parte Condittrice si obbliga a consentire la visita delle stesse da parte di aspiranti acquirenti del cui sopralluogo sarà preventivamente informata dalla Parte Locatrice.

18.3 In caso di fine locazione la Parte Condittrice si obbliga a lasciare visitare i Locali dai potenziali subentranti, almeno due volte la settimana dalle ore 10 alle ore 12 e dalle ore 14 alle ore 18 in giorni da stabilire, a partire dal primo giorno dell'ultimo anno di locazione ovvero dell'ultimo semestre in caso di risoluzione anticipata.

#### Articolo 19 (esonero della Parte Locatrice)

La Parte Condittrice è custode dei Locali ed è quindi responsabile della loro custodia nei confronti della Parte Locatrice e di tutti gli eventuali danni procurati sia alla Parte Locatrice che ai terzi. La Parte Condittrice inoltre esonera la Parte Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero essere causati alla Parte Locatrice stessa nei Locali per fatto, omissione o colpa di altri conduttori e di loro dipendenti o di terzi in genere ed in particolare per i danni causati da scassi, rotture, manomissioni, da tentato o consumato furto, da incendi, nonché, per danni causati da umidità, invasioni o infiltrazioni di acque. La Parte Condittrice si impegna perciò a manlevare in toto la Parte Locatrice da ogni eventuale pretesa che i terzi potessero vantare in relazione ai predetti fatti. La Parte Locatrice è esonerata da responsabilità in ogni caso di interruzione dei servizi che non sia imputabile a proprio fatto e colpa (acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento, etc.).

#### Articolo 20 (divieti)

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

Italia/avoro s.p.a.  
Prot. RL 504/11  
Presidente e Amministratore Delegato

X



20.1 E' fatto divieto alla Parte Conduttrice di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri occupanti dell'Edificio.

Qualora la Parte conduttrice, benché invitata con raccomandata A/R, non provveda a far cessare la molestia, la Parte Locatrice potrà chiedere la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 codice civile.

20.2 La Parte Conduttrice si obbliga altresì, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile, a non tenere per nessun motivo depositi di materiale altamente infiammabile (ad esclusione del materiale di consumo ordinario ed in genere utilizzato negli uffici) od esplosivo e a non destinare i locali a un uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

20.3 L'eventuale messa in opera di tende solari all'esterno delle finestre, sui terrazzi dello stabile e di insegne è subordinata, oltre a tutte le autorizzazioni di competenza della PA che sono a carico della parte Conduttrice, al benessere della Parte Locatrice che si riserva espressamente la facoltà di stabilirne il tipo (forma, qualità, colore).

20.4 La Parte Locatrice è autorizzata, in qualsiasi momento, a far rimuovere e demolire, a spese della Parte Conduttrice, ogni apparato o attrezzatura che sia stato installato in violazione delle disposizioni del presente articolo, senza che quest'ultima possa pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

**Articolo 21 (assicurazione)**

21.1 La Parte Conduttrice si obbliga entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, a stipulare una polizza di assicurazione per i danni che fosse tenuta a risarcire a terzi, alla proprietà o ai vicini in conseguenza di eventi dannosi originati nei Locali, con espressa estensione ai danni provocati da incendio. La copertura assicurativa riguarderà anche i rischi discendenti da macchinari, arredi,

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

Italia/avoro Sp.A.  
Paolo PEROANI  
Presidente Amministrativo - anche Delegato

X

merci, e quant'altro di proprietà della Condittrice, ovvero in suo possesso o detenzione, che sia stato immesso nei Locali. La polizza dovrà prevedere un massimale di risarcimento di € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00).

21.2 Quando richiesto dalla Parte Locatrice, la Parte Condittrice dovrà fornire la documentazione comprovante il regolare pagamento dei premi assicurativi di ciascun anno di durata della locazione.

21.3 Il mancato adempimento dei suddetti obblighi a carico della Parte Condittrice comporta una previa diffida con la quale il Locatore intima al Conduttore l'adempimento, entro 15 giorni dal ricevimento della diffida, alle obbligazioni sopra descritte e, in caso di mancato adempimento in tale termine, la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile per fatto e colpa della Parte Condittrice, la quale sarà tenuta in ogni caso al risarcimento dei danni patiti dalla Parte Locatrice.

#### **Articolo 22 (deposito cauzionale)**

22.1 A garanzia delle restituzione in buono stato manutentivo dei Locali ai sensi di quanto previsto al precedente art. 14.1, la Parte Condittrice è tenuta a prestare alla Locatrice a titolo di deposito cauzionale un importo corrispondente a tre mensilità di canone di locazione del primo anno, da corrispondere tramite bonifico bancario a valere sul c/c intestato a C.N.P.A.D.C. acceso presso la Banca Popolare di Sondrio, sede di Roma, cod. IBAN IT33S 05696 03211 0000 44444X22.

22.2 La Parte Condittrice non potrà ottenere lo svincolo del Deposito Cauzionale, né potrà imputare tale somma in conto canone e oneri accessori, prima che siano state riconsegnate le unità immobiliari oggetto del presente contratto.

22.3 Il Deposito Cauzionale dovrà essere restituito alla Parte Condittrice,

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

Mitalibavero S.p.A.  
Paola Mitalibavero  
Presidente e Amministratore delegato

X

maggiorato degli interessi nel frattempo maturati in base al tasso legale, al termine della locazione entro i successivi 20 giorni, sempreché gli obblighi contrattuali dalla stessa garantiti ai sensi dell'art. 15.1 siano stati adempiuti.

22.4 La Parte Condittrice si impegna ad integrare ogni tre anni il Deposito Cauzionale, a richiesta della Parte Locatrice, limitatamente agli aggiornamenti del canone nel frattempo maturati ai sensi del precedente art. 9.

### Articolo 23 (fideiussione)

23.1. A garanzia del pagamento del Canone di locazione, la Parte Condittrice si impegna a consegnare alla Locatrice, entro 20 giorni dalla decorrenza del presente contratto, una fideiussione bancaria a prima richiesta revolving (Garanzia Bancaria Canone), per un importo di € 46.800,00= (quarantaseimilaottocento/00=) pari a sei mensilità del canone di locazione, escutibile senza bisogno della messa in mora del debitore, senza che possano opporsi eccezioni e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore, rinnovabile tacitamente di anno in anno fino alla fine della locazione, conforme alla bozza allegata - Allegato C.

23.2 Le Parti specificano qui di seguito le ulteriori pattuizioni relative alla Garanzia Bancaria Canone: qualora la banca che ha rilasciato la Garanzia Bancaria Canone abbia comunicato alla Locatrice la propria intenzione di non rinnovare la Garanzia Bancaria Canone al termine di una scadenza annuale, ovvero recedere dalla Garanzia Bancaria Canone, la Condittrice sarà obbligata a fornire una nuova Garanzia Bancaria Canone non più tardi di 30 (trenta) giorni prima della scadenza del termine di efficacia della precedente Garanzia Bancaria Canone, rilasciata da primaria banca in un testo conforme al testo della Garanzia Bancaria Canone. In difetto di ciò la Locatrice potrà risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c ed escutere la garanzia a sue mani.

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOCTORI COMMERCIALISTI

Presidente

Malia lavoro s.p.a.  
Piazzale Ruffini  
Via Cassanese e Ruffini 100 - 00100 Roma  
Delegato

23.3. La Condittrice non potrà imputare tale somma in conto Canone e Oneri Accessori.

23.4. Lo svincolo della Garanzia Bancaria Canone avverrà 20 (venti) giorni dopo la cessazione del presente contratto, sempreché gli obblighi contrattuali dalla stessa garantiti siano stati adempiuti.

23.5 In caso di recesso anticipato da parte della Condittrice, nei limiti in cui questo è concesso dal contratto e/o dalla legge, la Locatrice restituirà la Garanzia Bancaria Canone alla Condittrice entro i 20 giorni successivi alla data in cui il recesso avrà avuto esecuzione.

#### **Articolo 24 (clausola risolutiva espressa)**

Ai sensi dell'art.1456 Codice Civile, l'inadempimento delle obbligazioni di cui ai precedenti articoli 3, 4, 6, 8, 9, 11, 15, 16, 20, 21, 22 e 23 comporta la risoluzione di diritto del presente contratto, previa diffida della Locatrice di volersi avvalere della presente clausola, da inviarsi mediante lettera raccomandata A/R, con preavviso di 10 giorni lavorativi.

#### **Articolo 25 (novazione)**

Il presente contratto estingue e sostituisce qualsiasi precedente contratto, intesa verbale o scritta e garanzia accessoria fra le Parti relativa al medesimo oggetto.

Qualsiasi patto, contro o in aggiunta al presente contratto sarà valido soltanto se risultante da atto sottoscritto dalle Parti contraenti.

#### **Articolo 26 (Tutela dei dati personali)**

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 13 del DLGS 30/06/2003 n. 196 e successive modifiche ed integrazioni, la Parte Condittrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORE COMMERCIALIST  
Il Presidente

Italia lavoro S.p.A.  
P. 2010 KLEB...  
Presidente e Amministratore Delegato

soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'articolo 7 del DLGS medesimo, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la Parte Conduttrice conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

#### **Articolo 27 (Registrazione del contratto)**

La ripartizione dell'onere relativo è regolata in parti uguali, come previsto dalla legge. Poiché la registrazione viene curata dal Locatore, la quota di competenza del Conduttore dovrà essere versata entro cinque giorni dalla richiesta. Decorso tale termine il Conduttore sarà costituito in mora (art. 1282 c.c.). Sono interamente a carico del Conduttore le spese per bollo e quietanza.

#### **Articolo 28 (elezione di domicilio)**

Per ogni comunicazione e/o notifica, la Parte Conduttrice dichiara sin da ora di eleggere domicilio presso la propria sede legale, in Roma, Via Guidubaldo Del Monte. La parte locatrice dichiara di eleggere domicilio in Roma, Via Mantova, 1. Ogni variazione di domicilio dovrà essere preventivamente comunicata con lettera con avviso di ricevimento.

Letto, approvato e sottoscritto.

Allegati:

- A) Planimetria dei Locali;
- B) A.P.E. (attestato di prestazione energetica);
- C) Modello fideiussione garanzia canone;

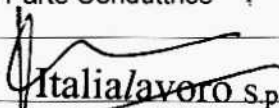
La Parte Conduttrice  
**Italia/avoro s.p.A.**  
*Paolo REBOANI*  
Presidente e Amministratore Delegato

La Parte Locatrice del  
**CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI**  
*Il Presidente*

Roma,

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile la Parte Condittrice, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiara di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli : 1 (premesse e allegati), 2 (oggetto del contratto), 3 (destinazione), 5 (durata), 6 (cessione del contratto e sublocazione), 11 (interessi moratori e risoluzione di diritto previa diffida scritta), 12 (rinuncia ad eccezioni), 14 (innovazioni, addizioni o migliorie), 16 (penale per tardato rilascio), 18 (esonero della Parte Locatrice), 19 (divieti), 20 (assicurazione), 21 (deposito cauzionale), 22 (fideiussione), 23 (clausola risolutiva espressa).

La Parte Condittrice

  
**Italia/avoro S.p.A.**  
**Paolo REBOANI**  
Presidente e Amministratore Delegato

ASS. NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2015 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez,Urb.: VIC - Foglio: 9 - Particella: 115 - Subalterno: 69 >  
CENTRO DIREZIONALE ISOLA G6 n. SN piano: 1;

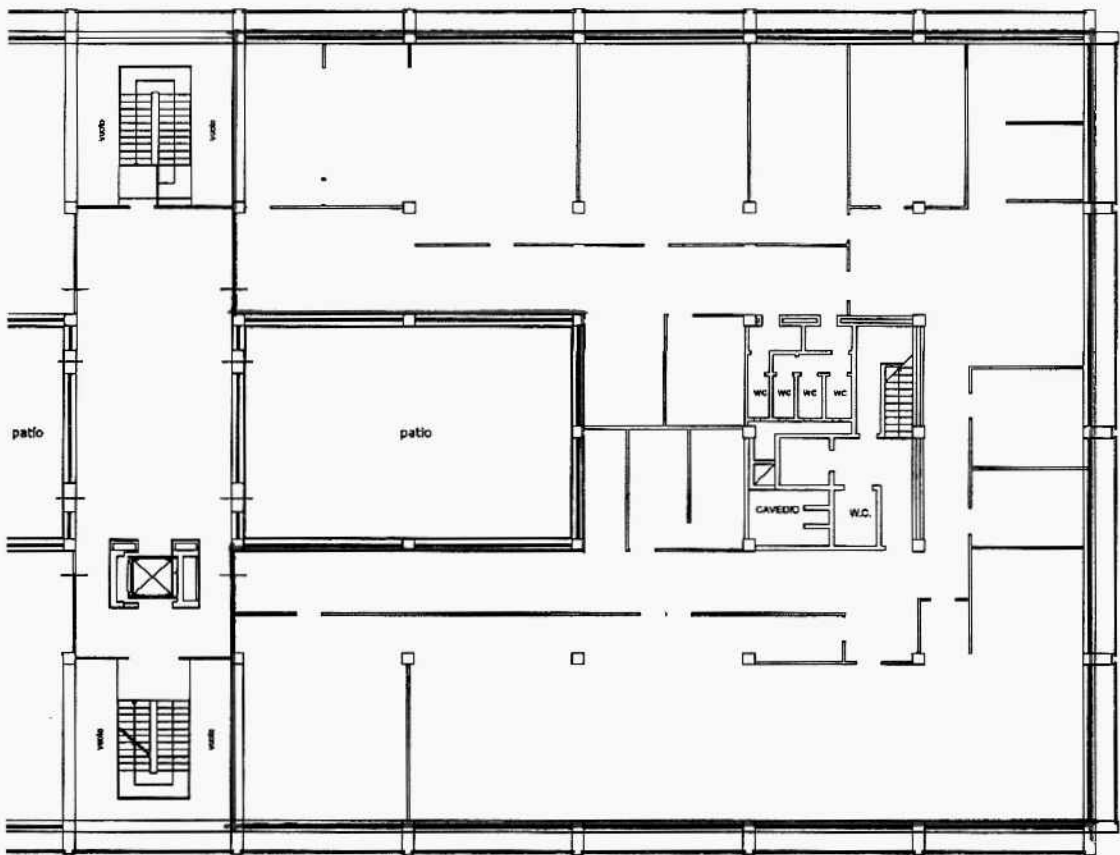
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0070889 del 25/02/2015  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli  
Centro Direzionale Isola G6 oiv. SN

Identificativa Catastali:  
Serione: VIC  
Foglio: 9  
Particella: 115  
Subalterno: 69

Compilata da:  
Acerca Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Napoli N. 7685

Piano Primo  
H. 3.00



10 metri

**Italiavoro S.p.A.**

Paolo REBOANI

Presidente e Amministratore Delegato

CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI

Il Presidente

Ultima planimetria in atti

Scala 1: 200

Scheda

Data: 27/04/2015 - n. T302752 - Richiedente: CRRFNC71A20B371Q  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Acerra Francesco  
Isoritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Napoli N. 7685

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

Comune di Napoli  
Sezione: VIC Foglio: 9 Particella: 115

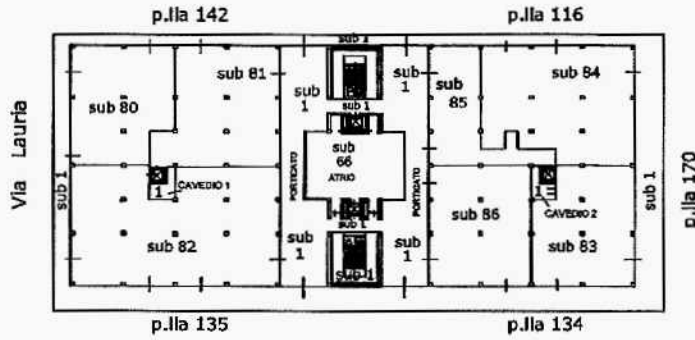
Protocollo n. NA0070896 del 25/02/2015  
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

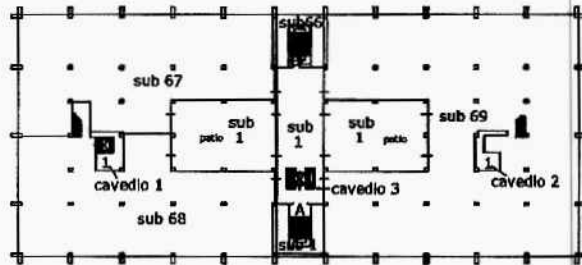
Scala 1 : 1000

Catasto dei fabbricati - Situazione al 16/04/2015 - Comune di NAPOLI (F.839) - < Sez.Urb.: VIC - Foglio: 9 - Particella: 115 - Elaborato planimetrico >

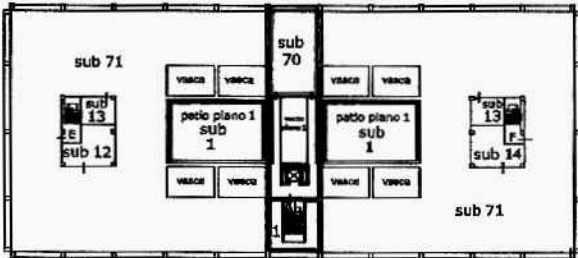
piano terra



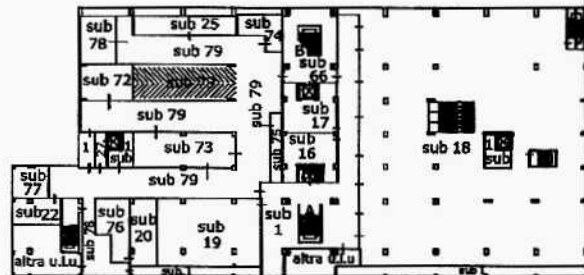
Piano Primo



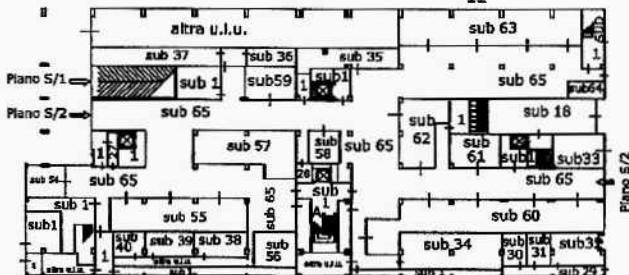
Piano Secondo



PIANO S/1



PIANO S/2



Italia/lavoro S.p.A.  
Paolo REBOANI  
Presidente e Amministratore Delegato

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Presidente

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. NA0070889 del 25/02/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Centro Direzionale Isola G6

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: VIC

Foglio: 9

Particella: 115

Subalterno: 60

Compilata da:

Acerra Francesco

Iscritto all'albo:

Architetti

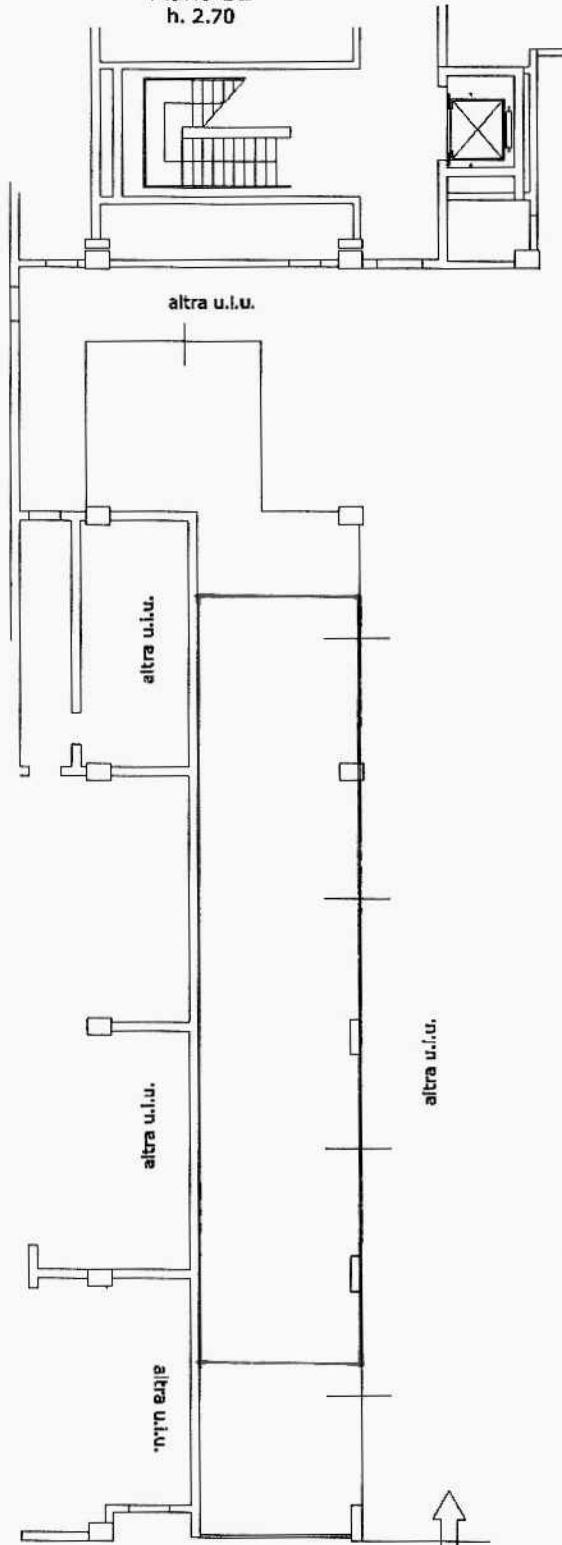
Prov. Napoli

N. 7685

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano S2  
h. 2.70



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2015 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. Urb.: VIC - Foglio: 9 - Particella: 115 - Subalterno: 60 >  
CENTRO DIREZIONALE ISOLA G6 n. SN piano: S2;

**Italialavoro S.p.A.**

Paolo FERDANI

Presidente e Amministratore Delegato

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI

Il Presidente



SERVITÙ DI PASSAGGIO LOTTO 1F

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. NA0070889 del 25/02/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Centro Direzionale Isola G6

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: VIC

Foglio: 9

Particella: 115

Subalterno: 57

Compilata da:

Acerra Francesco

Iscritto all'albo:

Architetti

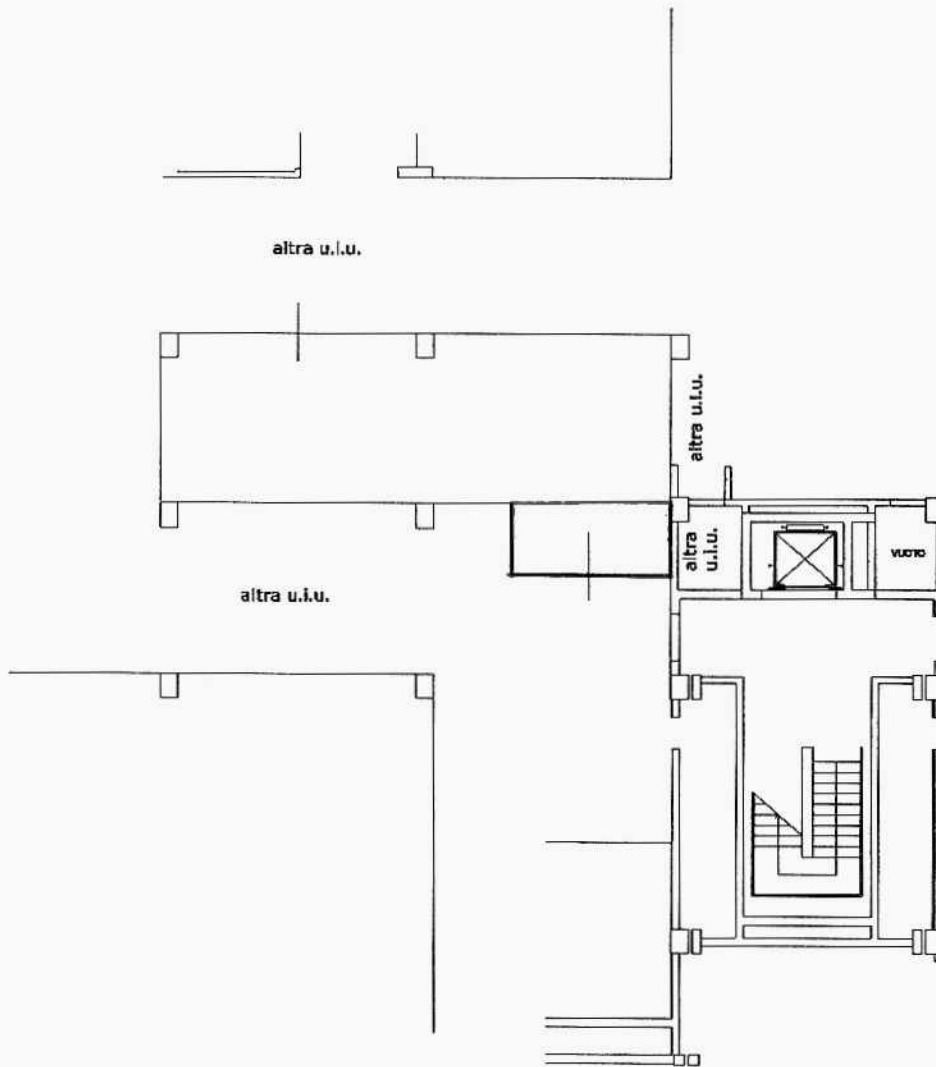
Prov. Napoli

N. 7685

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano S2  
h. 2.70



**Italialavoro S.p.A.**

*Flora REBOANI*  
Presidente e Amministratore Delegato

N. **CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI**

*[Signature]*  
Presidente

Ultima planimetria in atti

Data: 16/04/2015 - n. T290383 - Richiedente: CRRFNC71A20B371Q

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2015 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez.Urb.: VIC - Foglio: 9 - Particella: 115 - Subalterno: 57 >  
CENTRO DIREZIONALE ISOLA G6 n. SN piano: S2;

10  
Effetti-01

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edificio Direzionale -Commerciale

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato		Validità	anni 10
Riferimenti catastali	N.C.E.U. Comune di Napoli Sez. VIC, Foglio 9 P.IIa 115 sub 2 int. 10, Piano Terra e Primo		
Indirizzo edificio	Via Lauria nr 4 Napoli Centro Direzionale		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
		Locazione	<input checked="" type="checkbox"/>
Proprietà	Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Dottori Commercialisti	Telefono	
Indirizzo	Via Mantova nr 1-00198-Roma	E-mail	

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

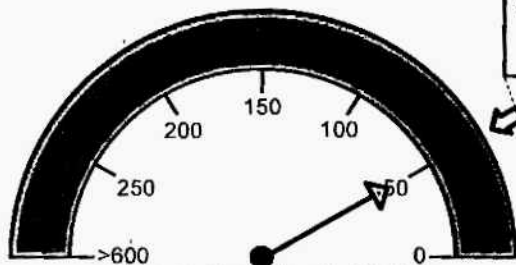
Edificio di classe:

C

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

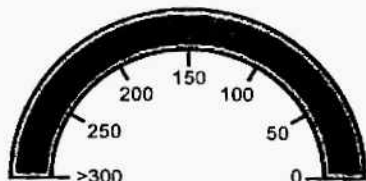
EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
6.019 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno

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

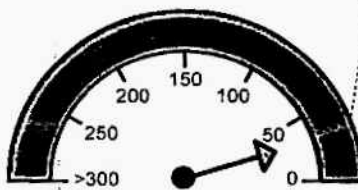


PRESTAZIONE ENERGETICA  
GLOBALE  
49.891 kWh/m<sup>2</sup>anno

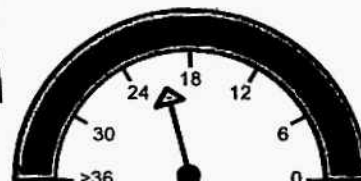
LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE  
RAFFRESCAMENTO



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



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

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV



Italia Lavoro S.p.A.  
Paolo REBOANI  
Presidente e Amministratore Delegato

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

### 5. Metodologie di calcolo adottate

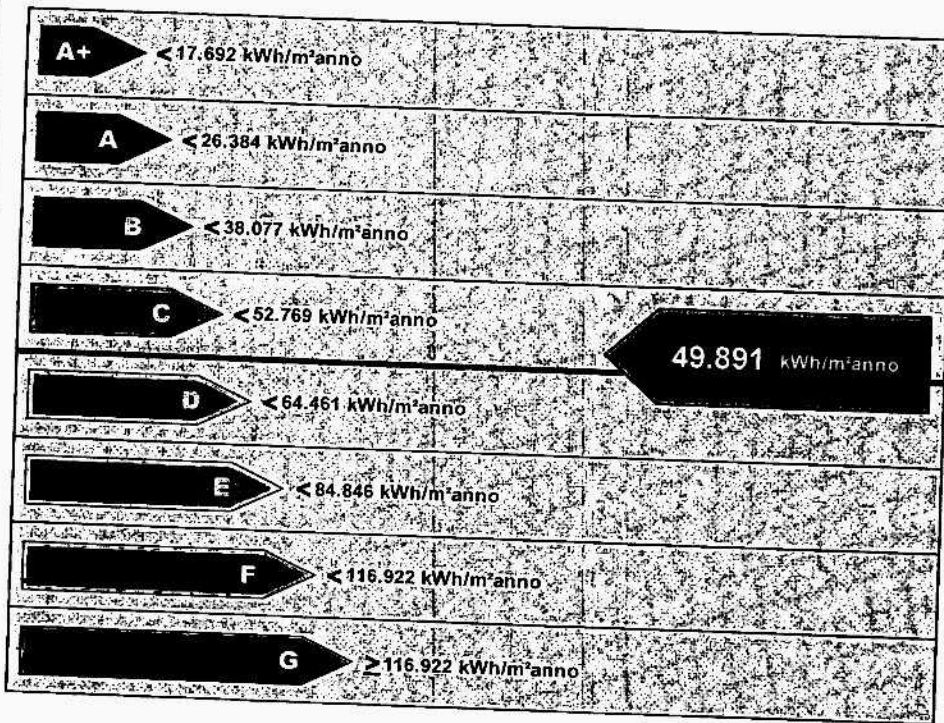
Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

### 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) Pannelli fotovoltaici;		0.0
2) Pellicola per vetri		0.0
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>		<b>49.89 kWh/m<sup>2</sup>anno</b>
		<b>10.0</b>

### 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

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



Riferimento legislativo  
52.769 kWh/m<sup>2</sup>anno

Italia/lavoro s.p.a.  
*Radio REBOANI*  
 Presidente e Amministratore Delegato

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
 A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
 Il Presidente



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E <sub>pe</sub> )		Indice energia primaria (E <sub>pi</sub> )	29.293 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (E <sub>pacs</sub> )	20.598 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	34.769 kWh/m <sup>2</sup> anno		
Indice involucro (E <sub>pe</sub> , invol)	60.011 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice involucro (E <sub>pi</sub> , invol)	24.679 kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili:	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto ( $\eta_a$ )	84.25%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili:			

9. NOTE
(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...) Eventuali interventi per il miglioramento delle prestazioni energetiche hanno un tempo di ritorno maggiore a dieci anni

10. EDIFICIO			
Tipologia edilizia	Direzionale - Commerciale		
Tipologia costruttiva	Struttura in cemento armato		
Anno di costruzione	1985	Numero unità immobiliari	41
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	11.163,41	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	3.470.00
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	6589.31	Zona climatica/GG	C / 1034
Rapporto S/V (m <sup>2</sup> )	0.59	Destinazione d'uso	uffici e commerciale

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	2010	Tipologia	impianto centralizzato a metano, con caldaia, elementi riscaldanti fan-coil
	Potenza nominale (kW)	258.0	Combustibile/l	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2010	Tipologia	scaldabagno
	Potenza nominale (kW)	23.2	Combustibile/l	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione	2010	Tipologia	n.d.
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/l	
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione	2014	Tipologia	n.d.
	Energia annuale prodotta	0.00 kWht		
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione	2014	Tipologia	n.d.
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhef		

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

Italia lavoro S.p.A.  
Paolo REBOANI  
Presidente e Amministratore Delegato

<b>Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)</b>	Anno di installazione	2014	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
<b>Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)</b>	Anno di installazione	2014	Tipologia	n.d.
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
<b>Fonti rinnovabili (Biomassa)</b>	Anno di installazione	2014	Tipologia	n.d.
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh 0.00 kWhel		

### 12. PROGETTAZIONE

<b>Progettista/i architettonico</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Progettista/i impianti</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

### 13. COSTRUZIONE

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

### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	<input type="checkbox"/>	Organismo / Società	<input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	Arch. Vincenzo Vergara						
Indirizzo	Corso Michelangelo nr 80 - Sant'Antimo (NA) 80029		Telefono/e-mail	081/5051067			
Titolo	Architetto	Ordine/Iscrizione	degli Architetti della prov. di Napoli al nr 11877				
Dichiarazione di indipendenza	dichiaro assenza di conflitto d'interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori di materiali e di componenti in esso incorporati, nonchè rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente						
Informazioni aggiuntive	Ai sensi dell'Art. 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE energetica è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento d'identità						

### 15. SOPRALLUOGHI

1) 04/03/2014
---------------

### 16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Rilievo visivo e dati forniti dalla Committenza		

### 17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
---------------	--------	------------	----------------------

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

Italia/lavoro S.p.A.

Piero REBOANI

Presidente e Amministratore Delegato

valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)

Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2008, UNI/TS 11300-2:2008, UNI/TS 11300-4:2012 dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificati n.1 del 06/07/2009 e n.25 del 15/06/2012)



SOFTWARE CERTIFICATO  
TerMus V20 - Acca Software Sp.A.  
Data di Rilascio: 15/06/2012

Ai sensi dell'art.15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 07/04/2014

Arch.  
**VINCENZO VERGARA**  
Architetto  
Sez. A/6  
Comitato Termotecnico Italiano  
Provincia di Napoli

  
**Italia Lavoro S.p.A.**  
**Paolo REBOANI**  
Presidente e Amministratore Delegato

  
CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

**BOZZA FIDEJUSSIONE A PRIMA RICHIESTA - (Allegato C)**

(art. 23 contratto di locazione)

(luogo e data)

Spett.le

**CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA**

**ED ASSISTENZA**

**A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI**

Via Mantova n. 1

ROMA

**Fidejussione a prima richiesta n. \_\_\_\_\_**

PREMESSO CHE

- A. in data \_\_\_\_\_, tra la Vostra società (detta anche Locatrice) e la \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_, CF e P. IVA \_\_\_\_\_ (detta anche Conduttrice) è stato stipulato un contratto di locazione avente ad oggetto i seguenti locali \_\_\_\_\_ (d'ora innanzi Locali);
- B. la Conduttrice si è impegnata a consegnarVi una fideiussione bancaria a prima richiesta per un importo pari a tre mensilità di canone pieno di locazione a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di pagamento del detto canone contrattuale.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Istituto di Credito con la presente garantisce incondizionatamente ed irrevocabilmente l'adempimento da parte di \_\_\_\_\_ (Conduttrice) dell'obbligo assunto con il Contratto di pagamento del canone locativo; il tutto entro il limite massimo di € \_\_\_\_\_ pari a tre mensilità di canone. La presente fideiussione – che viene prestata anche per l'ipotesi di inadempimento

**Italia/lavoro S.p.A.**  
*Paolo REBOANI*  
Presidente e Amministratore Delegato 1

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

parziale del debitore principale – è irrevocabile e conserverà la propria efficacia fino e non oltre il trentesimo giorno lavorativo dopo la riconsegna dei Locali.

Il sottoscritto Istituto di Credito si impegna ad effettuare il pagamento alla Vostra società dell'importo che sarà dalla stessa richiesto – entro il limite massimo sopra indicato – entro 5 giorni dal ricevimento di semplice Vostra richiesta scritta, purché inoltrata a codesto Istituto ed alla Condittrice entro la data di scadenza sopra indicata; il pagamento sarà effettuato, con le modalità e nei termini di cui ai punti che seguono, mediante accredito della somma sul conto corrente bancario che ci indicherete nella richiesta.

La presente garanzia è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- (a) trattandosi di fideiussione a prima richiesta, la presente garanzia non dà luogo ad una obbligazione di carattere accessorio, ma determina un nostro impegno diretto, autonomo ed irrevocabile: siamo quindi obbligati ad effettuare il pagamento richiesto senza possibilità di sollevare eccezioni di sorta, ivi comprese quelle fondate sul rapporto fondamentale tra la Vostra società e la Condittrice, sulla sua validità o sulla sua efficacia, e ciò in deroga a quanto previsto dall'art.1945 cod. civ. Ne consegue che nessuna forma di opposizione e contestazione, neppure se manifestata con atti giudiziari, da parte del debitore principale o di chiunque altro potrà giustificare il rifiuto o la sospensione del pagamento da parte nostra, rinunciando noi fin d'ora espressamente, tra l'altro, sia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale sia a sollevare eccezioni di qualunque genere, anche, ed in particolare, per quanto concerne il disposto degli artt.1939 e/o 1955 e/o 1956 cod. civ.;
- (b) la presente garanzia è indipendente da ogni altra eventuale garanzia, di natura reale o personale, già esistente o che fosse in seguito prestata nell'interesse di \_\_\_\_\_ (Condittrice);
- (c) fatta salva la scadenza della presente fideiussione, è data dispensa alla Vostra società dall'onere di agire entro i termini previsti dall'articolo 1957 Codice

X  
**Italia Lavoro** S.p.A.  
Paolo REBOANI  
Presidente e Amministratore Delegato 2

CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente

Civile, intendendo il sottoscritto Istituto di Credito rimanere obbligato, in deroga a tale disposizione, anche se non siano state proposte le istanze contro \_\_\_\_\_ (Conduttrice) entro e non oltre la data di scadenza della presente;

- (d) la presente garanzia potrà essere ceduta o trasferita a beneficio di terzi, cui venissero contestualmente cedute le posizioni creditorie da Voi vantate nei confronti di \_\_\_\_\_ (Conduttrice) a far data dalla ricezione di Vostra comunicazione scritta, mediante lettera raccomandata A/R, recante l'indicazione del terzo cui la presente garanzia viene ceduta o trasferita;
- (e) resta inteso che l'efficacia della presente fideiussione si intenderà estesa anche oltre la scadenza, qualora entro tale termine sia stata inoltrata dalla Vostra società una richiesta di pagamento in relazione alla presente fidejussione; in tal caso, la fidejussione resterà efficace sino al soddisfacimento da parte del sottoscritto Istituto della suddetta richiesta di pagamento;
- (f) tutte le spese relative alla presente garanzia faranno integralmente carico a \_\_\_\_\_ (Conduttrice).

Distinti saluti.

*(firma dell'Istituto di Credito)*

  
Italia Lavoro S.p.A.  
Paolo REBOANI  
Presidente e Amministratore Delegato

MASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA  
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
Il Presidente