

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO

Addì 01 del mese di ottobre dell'anno

duemilaventiquattro (2024), con la presente

SCRITTURA PRIVATA

tra

il Signor **Enrico PARENTE**, nato a Grazzanise (CE)

l'8/6/1951 (codice fiscale PRNNRC51H08E158L) ed ivi

residente alla via Cesare Battisti, 266, di seguito

denominato "**locatore**"

e

il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della

Provincia di Caserta, con sede attuale in Caserta al

Corso Trieste, 62 (codice fiscale 80100410614) -

nella persona del Presidente p.t. (giusta delibera di

insediamento del Consiglio direttivo quadriennio

2021-2025 n. 34 del 13/12/2021) geom. Aniello Della

Valle, nato a Napoli il 30/9/1974 (codice fiscale

DLLNLL74P30F839W), domiciliato per la carica presso

la sede del Collegio, munito dei poteri necessari in

forza di legge e di statuto nonché delegato alla

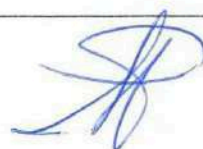
stipula del presente atto come da delibere del

Consiglio direttivo n. 6 del 30 gennaio 2024 e n. 12

del 1° marzo 2024 nonché delibera dell'assemblea

degli Iscritti del 24 aprile 2024, di seguito

denominato "**conduttore**";



PREMESSO

- che il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caserta conduce in locazione l'immobile sito nel Comune di Caserta al Corso Trieste, 62, adibito allo svolgimento della propria attività istituzionale ed amministrativa e che, entro e non oltre il 31/12/2024, detti locali dovranno essere riconsegnati alla proprietà, in quanto la stessa ha comunicato al Collegio formale recesso dal contratto;

- che, pertanto, si rende necessario dislocare e trasferire altrove la predetta sede del Collegio;

- che con delibere n. 6 del 30 gennaio 2024 (**allegato sub n. 1**) e n. 12 del 1° marzo 2024 (**allegato sub n.**

2) il Consiglio direttivo del Collegio ha individuato, tra le opzioni al suo vaglio e per le proprie esigenze, la possibilità di trasferire la sede nei locali "facenti parte del complesso condominiale in Via Roma n.11 al Piano Primo in ditta Parente Errico e delegare i nominati Consiglieri per la redazione di un computo metrico al fine di quantificare nella massima economicità gli eventuali necessari interventi manutentivi e, congiuntamente al Presidente e al Tesoriere di individuare le più idonee iniziative per il raggiungimento degli obiettivi cui

il presente deliberato si riferisce, dando sin d'ora per rato e valido il loro operato e di sottoscrivere ogni atto teso alla locazione di detto immobile assistiti da nostro legale di fiducia che si individua nell'avv. Luca Caravella, in considerazione della proposta di locazione che si attesta in € 1.800,00 oltre il Condominio. Il Consiglio, sentito il Presidente, ritiene di dover proporre una locazione mensile di € 1.500,00 oltre il Condominio per due annualità al fine di bilanciare i costi manutentivi da dover far fronte e quelli di trasloco";

- che il proprietario Signor Enrico Parente, ha manifestato la propria disponibilità alla locazione del proprio immobile alle predette condizioni mediante stipula con il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caserta di idoneo contratto di locazione;

- che il Collegio, esaminato l'immobile lo ha trovato idoneo all'uso cui intende destinarlo;

- che, tuttavia, i locali in discorso necessitano di alcuni interventi di manutenzione ordinaria finalizzati alla attività istituzionale che sarà ivi svolta;

- che il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caserta intende farsi carico della



realizzazione di suddette opere, secondo il progetto predisposto dal locatore acquisendo anche il preventivo economico allegato al presente contratto (allegato sub n. 3) quale parte integrante e sostanziale;

tutto ciò premesso, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati ivi menzionati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione, che è regolato dalle norme di legge e dalle pattuizioni definite dagli articoli seguenti.

ART. 2 - OGGETTO

Il Signor Enrico Parente **concede** in locazione al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caserta - nella persona del Presidente p.t. geom. Aniello Della Valle, che a tale titolo **accetta**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in esecuzione delle delibere del Consiglio direttivo n. 6 del 30 gennaio 2024 e n. 12 del 1° marzo 2024 nonché delibera dell'assemblea degli Iscritti del 24 aprile 2024, l'immobile sito in Caserta alla via Roma n. 11, scala "A", 1° piano, composto da due appartamenti e precisamente:

a) uno composto da 7,5 vani con servizi e accessori,

di una superficie complessiva di circa 168 mq.
identificato al N.C.E.U. del predetto Ente al foglio
500, particella 5254, subalterno 66, cat. A/10,
classe 4, rendita catastale Euro 3.486,08, e

b) uno composto da 4,5 vani con servizi e accessori,
di una superficie complessiva di circa 111 mq.
identificato al N.C.E.U. del predetto Ente al foglio
500, particella 5254, subalterno 68, cat. A/10,
classe 4, rendita catastale Euro 2.091,65, come da
relative visure catastali e planimetrie qui allegate
quale parte integrante e sostanziale (**allegato sub n.**
4) .

Il locatore, con riguardo alla Certificazione
Energetica, consegna al conduttore attestazione APE
rilasciata l'1/07/2024 e qui allegata quale parte
integrante e sostanziale (**allegato sub n. 5)** .

2.1 Il conduttore, in esecuzione delle delibere del
Consiglio direttivo n. 6 del 30 gennaio 2024 e n. 12
del 1° marzo 2024 nonché delibera dell'assemblea
degli Iscritti del 24 aprile 2024 (**allegato sub n.**
6), destinerà gli immobili detenuti in locazione allo
svolgimento della propria attività istituzionale ed
amministrativa e per ogni attività utile allo
svolgimento della stessa.

2.2 Per poter destinare gli immobili ai fini

indicati in premessa e al punto precedente, il locatore fa presente di aver già attivato C.I.L. - inviata a mezzo PEC - al comune di Caserta in data 18/06/2024 protocollo n. 61925 del 19/06/2024 e di aver già incaricato l'impresa esecutrice, determinato l'importo economico e già dato incarico per la direzione dei lavori come alla C.I.L. allegata quale parte integrante e sostanziale (**allegato sub n. 7**).

I lavori saranno interamente a carico e responsabilità del conduttore con subentro alla pratica edilizia suddetta.

Il conduttore, sotto la propria responsabilità, dichiara che l'immobile oggetto del presente atto al termine dei lavori concordati sarà in regola con le vigenti disposizioni in materia sicurezza.

Alla conclusione e collaudo dei lavori saranno consegnati al locatore tutti i documenti e le certificazioni attestanti la corretta esecuzione degli stessi.

2.3 Per tutta la durata del presente Contratto, il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, sostituzione o trasformazione agli immobili, senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario degli immobili.

ART. 3 - DURATA

Il contratto avrà durata di sei anni a partire dalla data di stipula. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni.

3.2 È riconosciuta a favore del conduttore la facoltà di recesso dal contratto prima della scadenza del termine, da esercitarsi con preavviso di almeno sei (6) mesi a mezzo di comunicazione scritta mediante lettera raccomandata A/R o altra modalità equipollente (PEC).

3.4 L'inosservanza delle condizioni del presente contratto produrrà comunque la risoluzione di diritto dello stesso.

ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE

4. - Il canone di locazione annuo è stabilito consensualmente in Euro 26.400,00 (euro ventiseimila quattrocento/00) da corrispondere in rate mensili anticipate da Euro 2.200/00 (euro duemiladuecento/00) ciascuna.

Il pagamento dovrà avvenire inderogabilmente entro e non oltre il quarto giorno di ciascun mese mediante bonifico indicato dal proprietario su iban fornito a



parte.

In considerazione dei lavori che il conduttore si impegna ed eseguire sull'immobile, il locatore concede al medesimo le seguenti agevolazioni:

a) per i primi 24 mesi sarà dovuto un canone di locazione mensile ridotto pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) per complessivi € 18.000,00 annui (euro diciottomila / 00 annui) oltre il condominio;

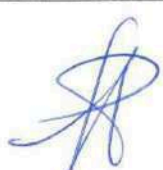
b) per il periodo successivo di quattro anni e sino alla prima scadenza fissata in anni 6 sarà dovuto un canone di locazione mensile ridotto pari ad € 1.800,00 (euro milleottocento/00) per complessivi € 21.600,00 annui oltre il condominio.

Il canone pattuito di € 2.200,00 (euro duemiladuecento/00), quindi, sarà dovuto successivamente alla prima scadenza ossia trascorsi i primi sei anni di locazione.

Le parti, di comune accordo, convengono che il canone di locazione, rimarrà invariato per tutta la durata della locazione escluso anche la variazione ISTAT.

Il conduttore, in caso di ritardo nei pagamenti, dovrà corrispondere l'interesse legale del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata.

Il conduttore ha già versato al locatore la somma di



Euro 3.000,00 (euro tremila/00) - pari a due mensilità
- a titolo di cauzione (**allegato sub n. 8**) tale somma
sarà restituita dal locatore al conduttore alla
scadenza del contratto e/o trattenuta in caso di danni
all'immobile.

Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo
utilizzo, integrato al variare del canone e sarà
improduttivo di interessi.

Art. 5 - ONERI ACCESSORI

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla
materiale riconsegna degli immobili, le spese
relative all'allacciamento delle utenze e la gestione
delle utenze stesse, nonché gli oneri dello
smaltimento rifiuti. Oltre al canone di locazione il
conduttore si assume l'onere del pagamento delle
spese condominiali.

ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO

6.1 Gli immobili saranno destinati dal conduttore
esclusivamente a fini indicati in premessa e all'art.
2.1, con la precisazione che le attività
istituzionali ed amministrative saranno svolte a
cura del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Caserta mediante impiego di
personale o collaboratori da questo incaricati.

6.2 Il conduttore si obbliga ad utilizzare gli

immobili nello scrupoloso rispetto del regolamento di condominio e delle normative applicabili, incluse quelle in materia di sicurezza, ambientale, salute, igiene, ecc. e ne assume ogni responsabilità obbligandosi a tenere pienamente indenne e manlevata il locatore al riguardo.

6.3 A partire dalla data di consegna degli immobili, il conduttore ne diverrà custode ad ogni effetto di legge e sarà tenuto a custodire gli immobili secondo quanto meglio precisato al successivo articolo 8, nonché a mantenerli e conservarli in normali condizioni locative.

6.4 Gli immobili sono ad esclusivo uso di uffici e, quindi, non abitativo. È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso degli immobili. È vietata l'ulteriore concessione a terzi anche parziale degli immobili in uso per attività diverse da quelle legata all'attività istituzionale e professionale svolta da geometri. Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività ad uso uffici sono a carico del conduttore.

ART. 7 - ISPEZIONI

È diritto del locatore ispezionare o far ispezionare gli immobili, previo congruo preavviso scritto.

ART. 8 - CONSEGNA, CUSTODIA E RICONSEGNA -

PENALE - GARANZIA

8.1 Alla data di consegna degli immobili le Parti, in contraddittorio tra loro, redigeranno apposito verbale con rilievi fotografici.

8.2 Per tutta la durata del Contratto, il conduttore è custode degli immobili e si obbliga conservarli con la miglior diligenza prevista dall'art. 1587 cod. civ., al fine di non pregiudicarne l'uso. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che possono derivare allo stesso conduttore, ovvero a terzi, da fatti dolosi o colposi di terzi in genere e/o dello stesso conduttore. Il conduttore dovrà tenere indenne e manlevare il locatore in relazione a tutti i danni - diretti o indiretti - causati agli immobili concessi, al locatore stesso, da qualsivoglia soggetto, cosa o mezzo che abbia avuto accesso agli immobili sino allo scadere del presente contratto.

8.3 Al momento della cessazione del contratto, le Parti saranno tenute a redigere un verbale di constatazione dello stato dei luoghi.

ART. 9 - SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE

9.1 Sono a carico del conduttore gli oneri relativi

a manutenzione ordinaria, utenze e pulizia dei locali.

9.2 Sono altresì a carico del conduttore tutti gli oneri relativi alle opere di manutenzione ordinaria di cui al punto 2.2 e di quelle che si rendano necessari a causa di omessa o insufficiente manutenzione imputabile al conduttore.

9.3 Restano a carico del locatore tutte le opere di manutenzione straordinaria diverse da quelle citate al punto precedente.

ART. 10 - ASSICURAZIONI

10.1 Il conduttore dichiara e garantisce di essere assicurato mediante Polizza *All Risks Property* n. 2019/30/6226615 contratta con la Compagnia Assicuratrice "Italiana Assicurazioni s.p.a." valida fino al 5/7/2024, e rinnovata fino al 9/9/2025. Il conduttore si obbliga a mantenere in essere la predetta copertura per l'intera durata del presente contratto, corrispondendo il premio di polizza e dandone evidenza al locatore, a semplice richiesta di quest'ultimo.

10.2 Per i fini assicurativi sopra descritti, il locatore dichiara che, stante la stima di un valore unitario di ciascun immobile pari ad Euro 236.880,00 per l'immobile di cui al punto a) dell'art. 2 e pari

ad Euro 156.510,00 per l'immobile di cui al punto b)
dell'art. 2, gli immobili concessi in locazione
hanno, rispettivamente un valore di ricostruzione a
nuovo indicativamente pari a circa Euro 393.390,00
(Euro trecentonovantatremilatrecentonovanta/00).

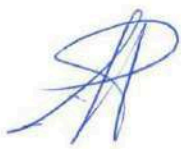
ART. 11 - REGISTRAZIONE

Le spese di bollo e di registrazione della presente
scrittura privata sono ripartite tra le parti nella
misura del 50% ciascuna e saranno anticipate dal
conduttore, che si impegna altresì a curare le
connesse formalità defalcando la quota a carico del
locatore nella mensilità di riferimento.

ART. 12 - COMUNICAZIONI

12.1 Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita
dalle disposizioni del presente contratto dovrà
essere effettuata per iscritto e si intenderà
efficacemente e validamente eseguita al ricevimento
della stessa, anche se effettuata a mezzo posta
elettronica certificata, sempreché sia indirizzata
come segue:

- Signor Enrico PARENTE, via Cesare Battisti, 266
Grazzanise - PEC: eparente@pec.it
- Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della
Provincia di Caserta, via Roma n. 11 Caserta, alla
cortese attenzione del Presidente protempore la cui



PEC è: collegio.caserta@geopec.it.

12.2 Resta inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie inerenti alle controversie di cui all'articolo 14.

ART. 13 - RINVIO

Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti si richiamano alle norme di cui al Codice civile ed ai regolamenti comunali.

In ogni caso, il presente contratto è il risultato di una negoziazione effettuata tra le parti medesime, con riferimento ad ogni singola clausola. In relazione a ciò, le parti si danno atto reciprocamente che le disposizioni di cui agli articoli 1341 e 1342 cod. civ. non trovano applicazione e che il presente contratto prevale su ogni altro accordo, dichiarazione, intesa, rappresentazione e garanzia o quant'altro fra le stesse intercorso, per iscritto o verbalmente, espressamente o tacitamente, con riferimento al contenuto dello stesso.

ART. 14 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpre-

tazione, applicazione e risoluzione del presente contratto, le Parti dichiarano di eleggere quale Foro esclusivamente competente il Foro di Santa Maria Capua Vetere, ossia quello ove si trova l'immobile.

ART. 15 - PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Le Parti si obbligano al rispetto di tutti gli obblighi specificamente previsti dalla normativa in materia di protezione dei dati personali vigente in Italia e nell'Unione Europea, ad oggi rappresentata dal D. Lgs. n. 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali, così come da ultimo modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n. 101) e dal Regolamento (UE) 2016/679.

Allegati:

allegato sub n. 1: delibera n. 6/2024;

allegato sub n. 2: delibera n. 12/2024;

allegato sub n. 3: preventivo economico;

allegato sub n. 4: visure e planimetrie catastali;

allegato sub n. 5: attestato APE;

allegato sub n. 6: delibera assemblea degli iscritti
24/04/2024;

allegato sub n. 7: C.I.L. ai sensi del DPR 380/2001;

allegato sub n. 8: contabile del versamento del
deposito cauzionale;

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.



Caserta, 01/10/2024

Il locatore



Il conduttore

Maria Fede

Fabrizio Stell

R

Hidro -Termosystem s.r.l.,
Via Grosseto n°10
81025Marcianise (CE)
P.I. 04775860614

Egr. Sig. Parente Enrico
Via Roma, 11
81100 CASERTA

Oggetto: Offerta lavori di ordinaria manutenzione all'immobile in Caserta Via Roma n. 11 destinato ad Ufficio

Con riferimento all'oggetto la scrivente Hidro - Termosystem s.r.l., come in indirizzo, sottopone migliore offerta economica "a corpo" per i lavori indicati nella C.I.L. del 19.06.2024 Prot. 61925 da realizzare presso l'unità immobiliare in indirizzo, in dettaglio:

Montaggio di n° 10 climatizzatori con unità esterna singola, compreso tubazioni in rame, collegamenti elettrici e scarichi condensa, compreso pompe di risalita condensa ove richiesto e necessario;

€ 6.500,00 a corpo

Impianto elettrico come da Vs disposizioni, compreso rete LAN e nuovi meccanismi ai quadri elettrici (interruttori differenziali e magnetotermici) e di comando (interruttori, deviatori, ecc.);

€ 8.000,00 a corpo

Tinteggiatura di pareti e soffitte compreso preparazione dei supporti esistenti mediante scartavetratura, incamiciatura, revisione con stucco emulsionato, fondo isolante vinilico e due mani di pittura lavabile resa a finire con rullo o pennello, revisione leggera ai serramenti e avvolgibili inclusa.

€ 4.000,00 a corpo

Tinteggiatura pareti e soffitte ove richiesto, alla sede del Collegio Geometri di Caserta con pittura lavabile in tinte correnti;

€ 3.500,00/ a corpo

Fornitura e posa in opera di una telecamera che riprenda la d'ingresso e citofono collegati con la segreteria;

€ 500,00/ a corpo

Proposta Fornitura e posa di n°7 climatizzatore 9.000 btu unità interna ed esterna;

€ 2.240,00

Proposta Fornitura e posa di n°2 climatizzatore 12.000 btu unità interna ed esterna;

€ 840,00

Fornitura e posa di n°2 tazze igieniche completo di coprisedile, n° 1 bidet e n°3 lavandini completi di rubinetteria miscelatore monoforo;

€ 1.000,00 a corpo

Totale Offerta: € 26.580 oltre IVA 10% come per legge

Tempi: 30 giorni lavorativi;

Oneri a Vs carico: Autorizzazioni, acqua ed energia elettrica;

Oneri ns carico: Fornitura materiali, impiego di mano d'opera specializzata, rilascio certificazioni D.M. 31/08;

Pagamenti: Inizio lavori € 6.580,00 restante importo di € 20.000,00 in n°5 rate mensili da € 4.000,00.

Validità offerta: 1 mese.

In attesa di Vs positivo riscontro alla presente, l'occasione resta gradita per porgervi i ns migliori saluti

Caserta li 24.06.2024

Hidro-Termosystem S.r.l.
Via Grosseto, 10
81025 MARCIANISE (CE)
P.IVA 04775860614
Pec: hidrosystemsr1@pec.it - SDI: Krrh669

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di CASERTA (B963) provincia CASERTA
Soggetto individuato	PARENTE Enrico (CF: PRNNRC51H08E158L) nato a GRAZZANISE (CE) il 08/06/1951

1. Immobili siti nel Comune di CASERTA (Codice B963) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		500	5254	68	I		A/10	4	4,5 vani	Totale: 111 m²	Euro 2.091,65	VIA ROMA Scala A Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: vani 4,50 Rendita: Euro 2.091,65

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARENTE Enrico nato a GRAZZANISE il 08/06/1951	PRNNRC51H08E158L*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/03/2006 Pratica n. CE0086021 in atti dal 21/03/2006 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 4533.1/2006)	

2. Immobili siti nel Comune di CASERTA (Codice B963) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		500	5254	66	I		A/10	4	7,5 vani	Totale: 168 m²	Euro 3.486,08	VIA ROMA Scala A Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: vani 7,50 Rendita: Euro 3.486,08

4

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caserta

Dichiarazione protocollo n. CE0086021 del 21/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caserta

Via Roma

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 500

Particella: 5254

Subalterno: 68

Compilata da:

Della Ragione Antonietta

Iscritto all'albo:

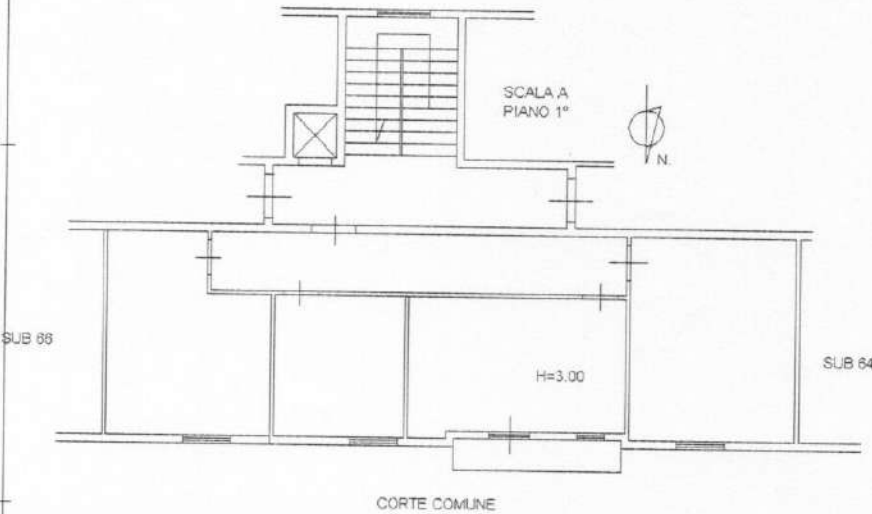
Architetti

Prov. Caserta

N. 195

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

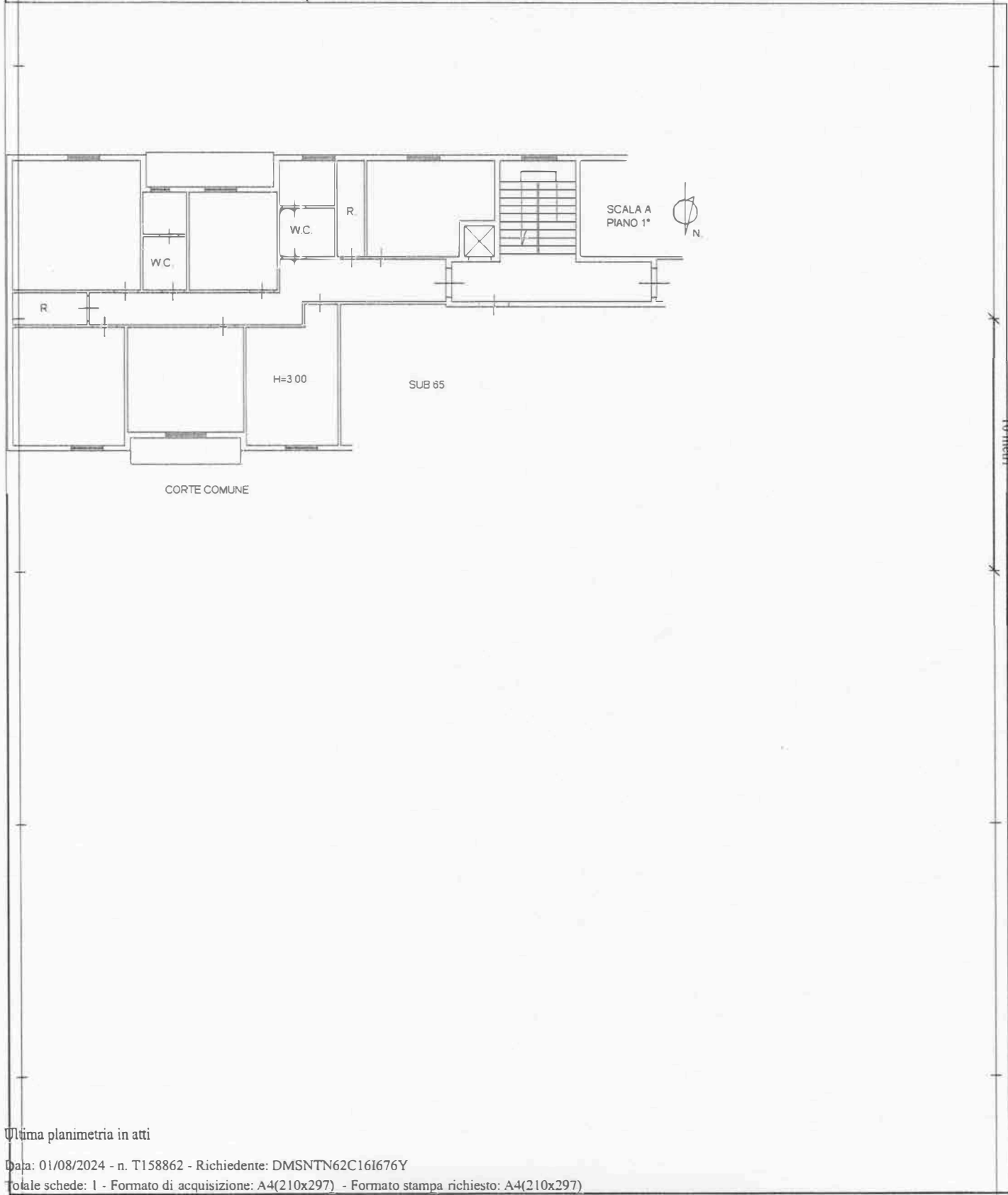
Data: 01/08/2024 - n. T158861 - Richiedente: DMSNTN62C16I676Y

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2024 - Comune di CASERTA(B963) - < Foglio 500 - Particella 5254 - Subalterno 68 >
VIA ROMA Scala A Piano I

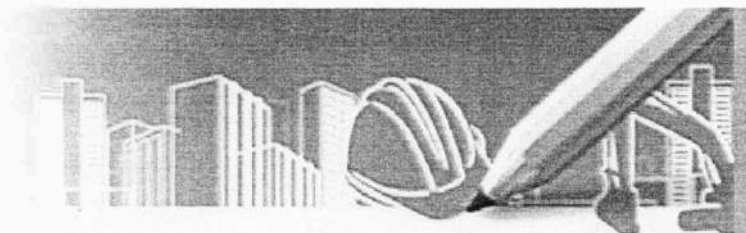
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CE0083136 del 17/03/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Caserta	
	Via Roma	civ.
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Della Ragione Antonietta
	Foglio: 500	Iscritto all'albo:
	Particella: 5254	Architetti
	Subalterno: 66	Prov. Caserta
		N. 195

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2024 - Comune di CASERTA(B963) - < Foglio 500 - Particella 5254 - Subalterno 66 >
VIA ROMA Scala A Piano 1



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Campania**

Provincia di **Caserta**

Comune di **CASERTA**

Ubicazione intervento

Via Roma, 11

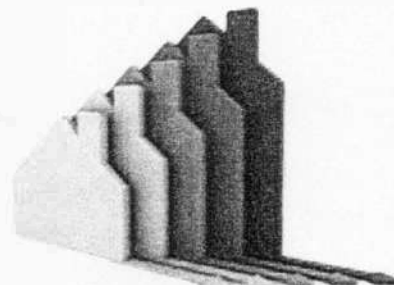
Proprietà
PARENTE ENRICO proprietario

Progettista

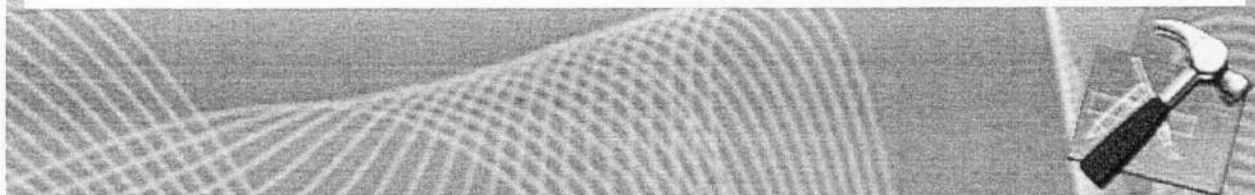
Costruttore

Tecnico
Geom. DE MASI Antonio

CODICE CERTIFICATO
ADM-0108-2024



Data elaborazione: 01/07/2024



[Handwritten Signature]





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: ADM-0108-2024

VALIDO FINO AL: 01/07/2034

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

☐ Residenziale

☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.2

Oggetto dell'attestato

☐ Intero edificio

☒ Unità immobiliare

☐ Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 1

☐ Nuova costruzione

☐ Passaggio di proprietà

☒ Locazione

☐ Ristrutturazione importante

☐ Riqualificazione energetica

☐ Altro:

Dati identificativi

Regione: Campania
Comune: CASERTA
Indirizzo: Via Roma, n. 11
Piano: 1°
Interno:
Coordinate GIS: 41,070236 ; 14,332101

Zona climatica: C
Anno di costruzione: <67
Superficie utile riscaldata (m²): 241,00
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 907,00
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	CASERTA				Sezione	Foglio	500	Particella	5254
Subalterni	da	66	a	66	da	a	da	a	
Altri subalterni	68								

Servizi energetici presenti



Climatizzazione invernale



Ventilazione meccanica



Illuminazione



Climatizzazione estiva



Prod. acqua calda sanitaria



Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

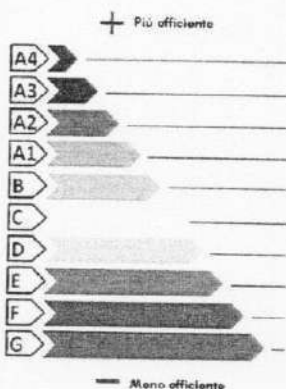
INVERNO



ESTATE



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA

G

47,62
kWh/m² anno

Riferimenti

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

se nuovi:

A1

8,36

kWh/m² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: ADM-0108-2024

VALIDO FINO AL: 01/07/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete	-	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} kWh/m ² anno 47,62
☒	Gas naturale	1.156,58 m ³	
☐	GPL	-	
☐	Carbone	-	
☐	Gasolio	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00
☐	Olio combustibile	-	
☐	Propano	-	
☐	Butano	-	
☐	Kerosene	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 9,52
☐	Antracite	-	
☐	Biomasse	-	
☐	Solare fotovoltaico	-	
☐	Solare termico	-	
☐	Eolico	-	
☐	Teleriscaldamento	-	
☐	Teleraffrescamento	-	
☐	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 dell'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
REN1					E 36,29 kWh/m ² anno 26 anni
REN2	Intervento su infissi	No	26,0	E - 36,29	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

[Handwritten signature]

[Circular stamp: Geom. DE MASI ANTONIO, Albo Geometri Prov. Catania, 1981, Ingegnere Agrario]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: ADM-0108-2024

VALIDO FINO AL: 01/07/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	907,000	m ³
S - Superficie disperdente	846,160	m ²
Rapporto S/V	0,933	
EPH,nd	34,9	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,04	-
YIE	0,77	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 kWh/m ² anno	EPnren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733 η_H	0,0	47,6
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

S. Sant'Antonio

Geom. DE MARRA
Albo Geometri
Chiarla
1991
Auradca - OINON



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: ADM-0108-2024

VALIDO FINO AL: 01/07/2034



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.

Unità immobiliare destinata ad ufficio, da ristrutturare, facente parte di edificio la cui costruzione risale a prima dell' 1/09/1967, realizzato con licenza edilizia rilasciata dal comune di Caserta il 9/10/1961 n. 16297 di protocollo. Si consiglia in primo intervento di sostituzione dei vecchi infissi in legno con altri a taglio termico e vetrocamera 8mm.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Geom.DE MASI Antonio	
Indirizzo	Corso Lucilio, 134 - 81037 - SESSA AURUNCA (CE)	
E-mail	antoniodemasi@hotmail.com	
Telefono		
Titolo	Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Geometri di Caserta n. 1991/Albo	
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione 01/07/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale






ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: ADM-0108-2024

VALIDO FINO AL: 01/07/2034



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 confort 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 dà 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:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

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 quella 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

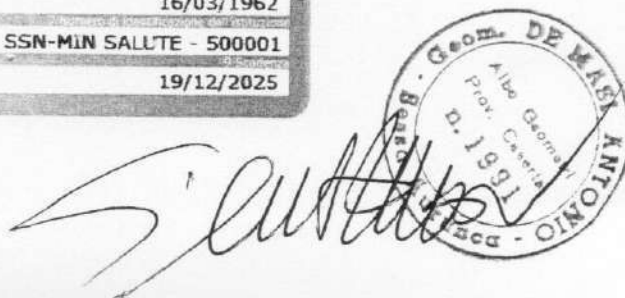
TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
KATHEN ARIAT MATTHEWS-TUTTOMUS BARRIE
CODICE FISCALE
FISICAL CODE
DMSNTN62C161676Y
ESTREMI ATTO DI NASCITA
4 p 1 SA-1962 061088
INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
VIA NAZIONALE APPIA - PARCO LIBELLULA, SNC CARINOLA (CE)

C<ITACA67247RT8<<<<<<<<<<<<<<
6203168M3303160ITA<<<<<<<<<<<2
DE<MASI<<ANTONIO<<<<<<<<<<<<<





REGIONE CAMPANIA

Modulo di Avvenuta Presentazione APE

APE - Non Residenziale

Oggetto dell'attestato UNITÀ IMMOBILIARE

Codice Utente SCERT0569

Numero Progressivo APE - AENGN-155436-01/07/2024 17.27.50.364

Tipologia Intervento

Altro

Data Emissione APE

Data Scadenza APE

LOCAZIONE

01/07/2024

01/07/2034

DATI CATASTALI

Comune CASERTA	Provincia CE	Indirizzo VIA ROMA	Civico 11
Piano 1	Interno	Classificazione D.P.R.412/93 E.2	Cat. Catast. A10
Anno di Costruzione	<67	Foglio 500	Sez. Urb.
		Particella 5254	Sub 66 - 68 - - -

DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia Tecnico abilitato	Denominazione GEOM. ANTONIO DE MASI
Titolo GEOMETRA	N. Ordine 1991
Nome ANTONIO	Cognome DE MASI
Indirizzo CORSO LUCILIO (PAL. TIBERIO)	Comune SESSA AURUNCA
Fax 08231540898	Tel 08231540898
	Cell 3206385979
	Pec ANTONIO.DE.MASI@GEOPEC.IT
	della Provincia di CASERTA
	C.F. DMSNTN62C16I676Y
	Provincia CE CAP 81037

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

Classe Energetica G

Edificio a energia quasi zero NO

Prestazione Energetica Globale non rinnovabile

Epgl,nren kWh/m²anno 47,620

Indice della prestazione energetica rinnovabile

Epgl,ren kWh/m²anno 0,000

Emissione di CO2

Kg/m²anno 9,520

SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

- | | |
|---|---------------------------|
| X | Climatizzazione invernale |
| | Climatizzazione estiva |
| | Ventilazione meccanica |
| X | Prod. Acqua sanitaria |
| X | Illuminazione |
| | Trasporto di persone/cose |

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

RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

SI CONSIGLIA IN PRIMO INTERVENTO DI SOSTITUZIONE DEI VECCHI INFISSI IN LEGNO CON ALTRI A TAGLIO TERMICO E VETROCAMERA 8MM.

NOTE

UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA AD UFFICIO, DA RISTRUTTURARE, FACENTE PARTE DI EDIFICIO LA CUI COSTRUZIONE RISALE A PRIMA DELL' 1/09/1967, REALIZZATO CON LICENZA EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE DI CASERTA IL 9/10/1961 N. 16297 DI PROTOCOLLO.

DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

- X A Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Dlgs. 115/08)
- X B Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 ssmmii nonché della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni