

La locazione è ad uso industriale.

Non è concesso al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali anche gratuitamente a società controllate o associate, senza permesso scritto di parte locatrice.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi soggiorna e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Ai sensi del DL n. 63 del 2013, viene consegnata in copia l'attestazione di prestazione energetica.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso del proprietario.

Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, energia elettrica e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alla pavimentazione ed ai rivestimenti.

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere accessioni ed aggiunte eseguiti durante la locazione andranno a beneficio di parte locatrice, senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che parte locatrice non preferisca la restituzione di locali in pristino stato, a cura e spese del conduttore.

4. CANONE

Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro 60.000,00 (sessantamila/00), da corrisponderci in rate mensili anticipate di Euro 5.000,00 (cinquemila/00), entro il giorno 5 di ogni mese presso il domicilio bancario della parte locatrice, con versamento a mezzo bonifico bancario permanente presso la Banca che sarà comunicata dalla parte locatrice.

A partire dal secondo anno, il canone di locazione sarà aggiornato nella misura massima di legge, attualmente pari al 75 per cento della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

5. SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, le spese per servizio di nettezza urbana, ogni e qualsiasi spesa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività del conduttore.

6. OBBLIGHI E DIVIETI PER IL CONDUTTORE

E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto della locatrice, di fare eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza, produrrà, *ipso jure*, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c.

7. SUBLOCAZIONE

Le parti convengono che alla locataria è concesso sublocare, in tutto o in parte, i locali oggetto del presente contratto solo previo consenso scritto da parte della locatrice, salvo quanto disposto dall'art. 36 della L. 392/78.

8. RESPONSABILITA' E OBBLIGO DI ASSICURARE L'IMMOBILE LOCATO

Il conduttore è direttamente responsabile verso la parte locatrice e i terzi dei danni causati per loro colpa nello svolgimento della propria attività e di ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso di quanto locato. Il conduttore si impegna a stipulare polizza assicurativa con primaria compagnia a favore della parte locatrice per rischio locativo sull'immobile ricevuto in locazione e per l'intera durata del contratto di locazione. Detta assicurazione dovrà essere valida, efficace e rinnovata durante tutta la durata contrattuale, pena la risoluzione immediata del presente contratto.

9. MODIFICHE

Le modifiche alle clausole del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto.

Il silenzio o l'acquiescenza della parte locatrice al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della parte conduttrice.

10. SPESE AMMINISTRATIVE

Le spese vive per la registrazione e il rinnovo del contratto di locazione verranno ripartite al 50% (cinquanta per cento) tra la parte locatrice e il conduttore.

Le spese di bollo e quietanza sono a carico del conduttore.

11. FORO COMPETENTE

Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, il foro competente sarà quello di Venezia.

SALIZADA, li 11/03/2020

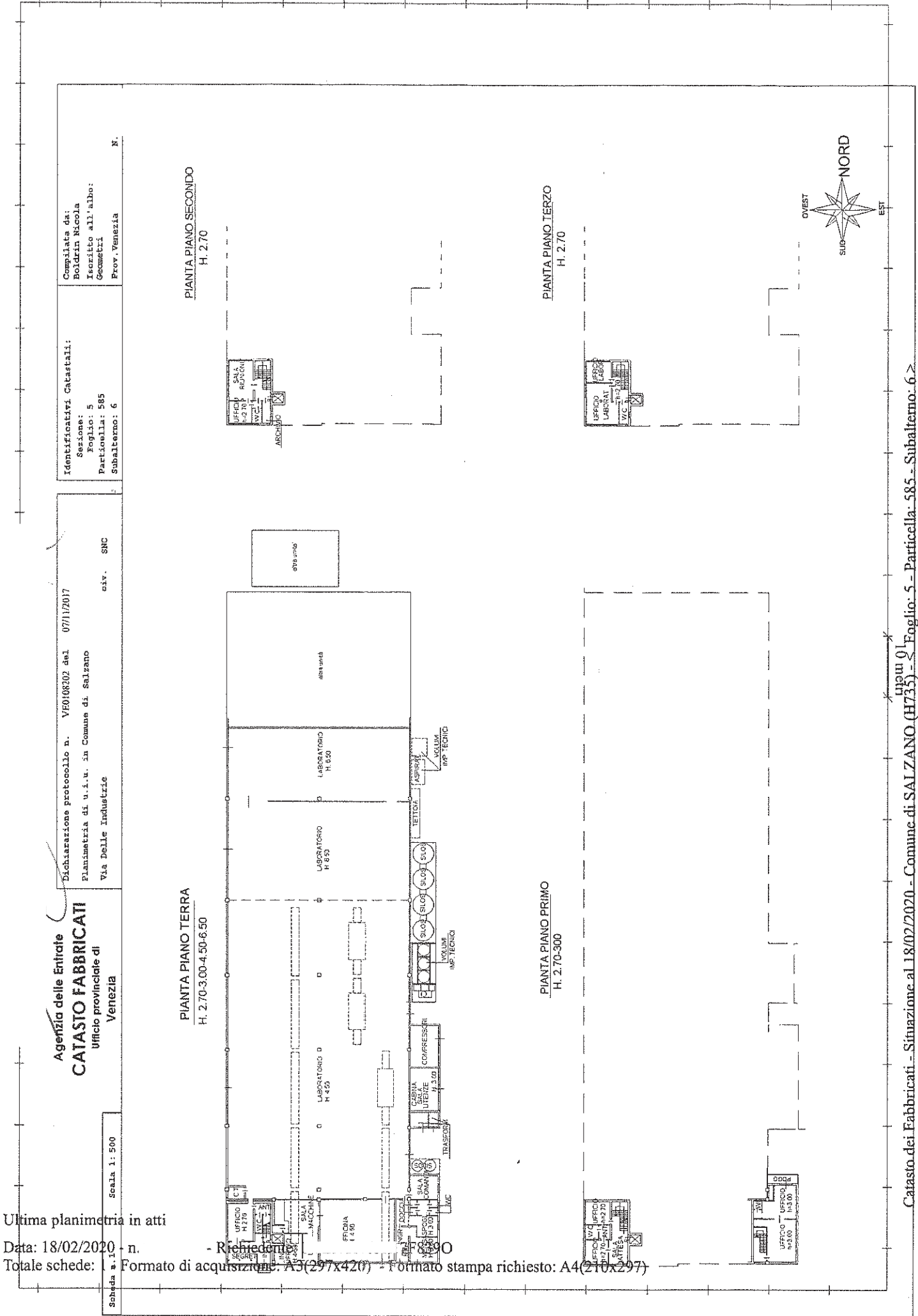
La conduttrice,

I locatori

A norma dell'articolo 1341 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 dichiarano di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

La conduttrice,

I locatori



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Venezia

Dichiarazione protocollo n. VF0108202 del 07/11/2017
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Salzano
 Via Delle Industrie
 civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione: 5
 Particella: 585
 Subalterno: 6

Compilata da:
 Boldrin Nicola
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Venezia

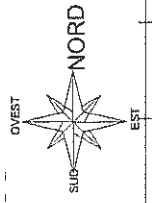
Scala 1: 500

PIANTA PIANO TERRA
 H. 2.70-3.00-4.50-6.50

PIANTA PIANO SECONDO
 H. 2.70

PIANTA PIANO PRIMO
 H. 2.70-3.00

PIANTA PIANO TERZO
 H. 2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 18/02/2020 - n. 1

Richiedente:

Totale schede: 1

Formato di acquisizione: A3 (297x420)

Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0108202 del 07/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Salzano

Via Delle Industrie

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 585

Subalterno: 8

Compilata da:
Boldrin Nicola

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

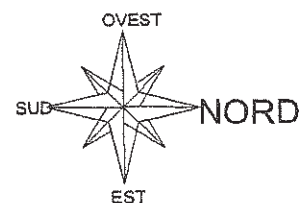
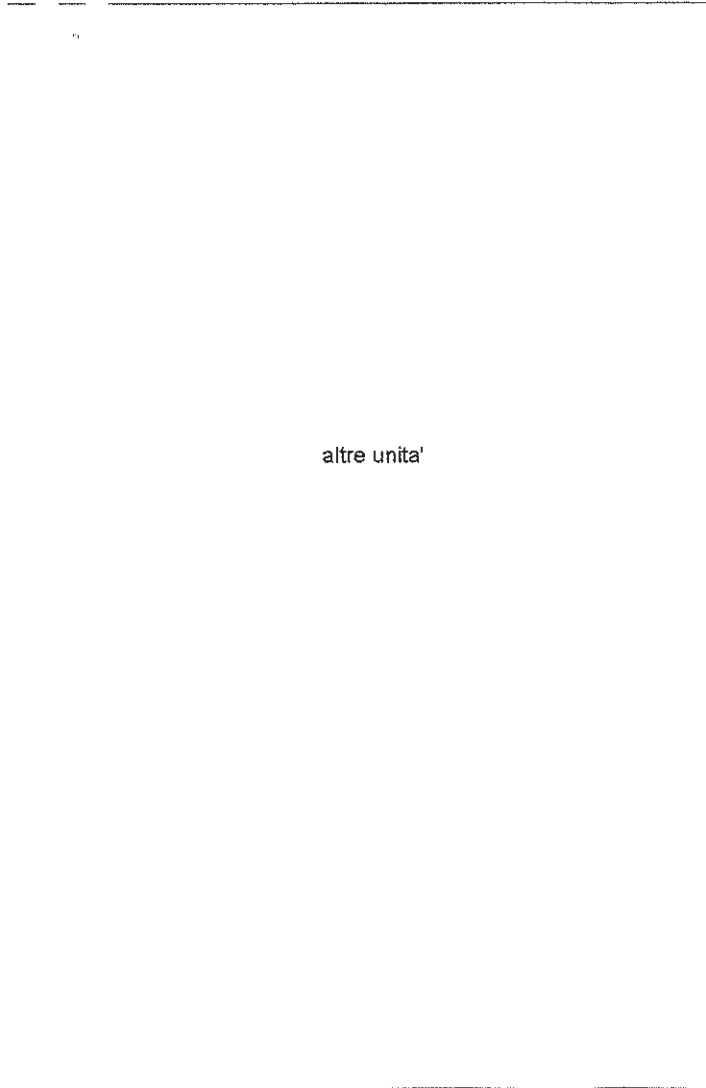
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H=4.40



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0108202 del 07/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Salzano

Via Delle Industrie

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 585

Subalterno: 7

Compilata da:
Boldrin Nicola

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

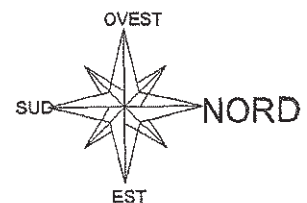
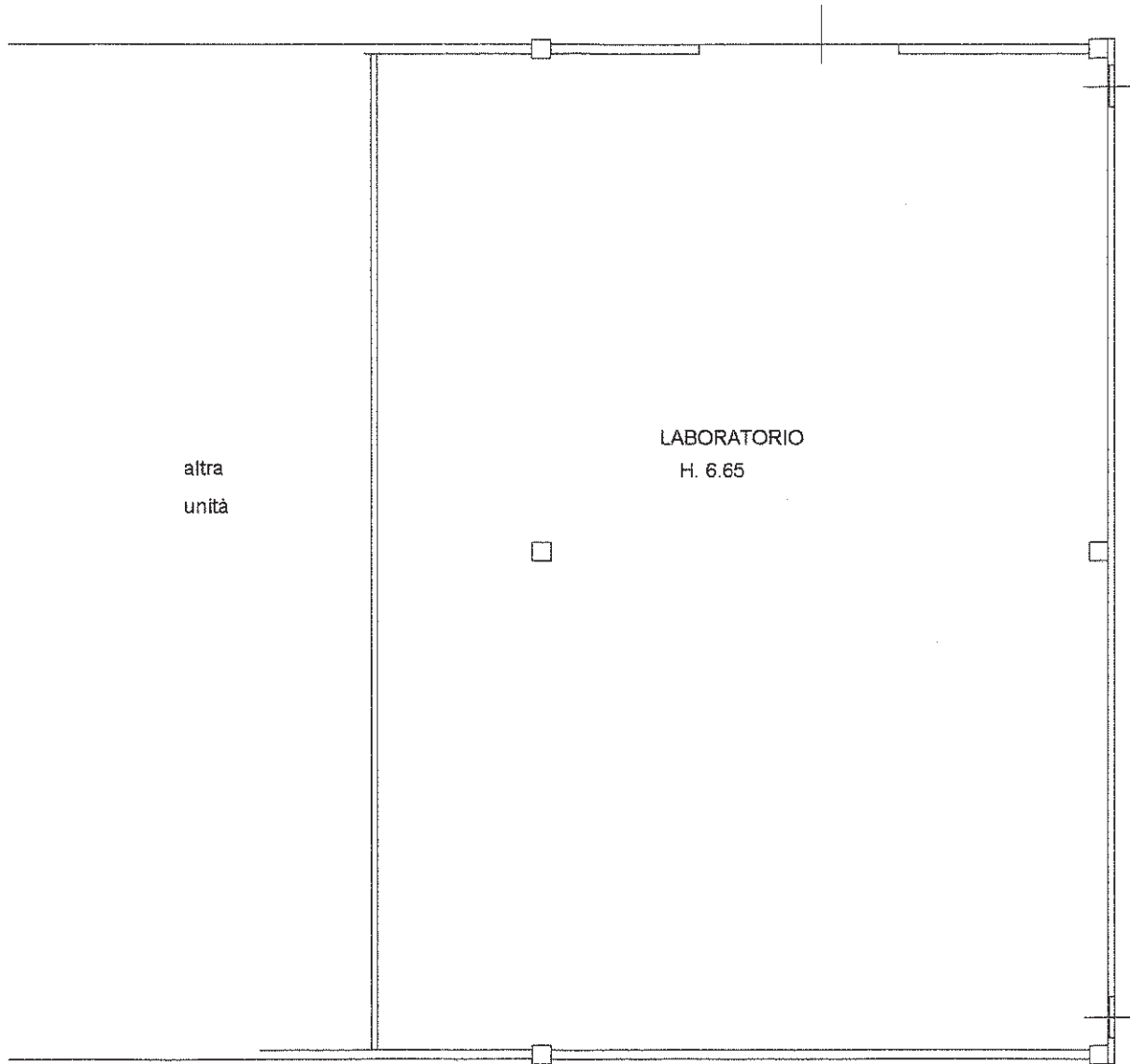
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

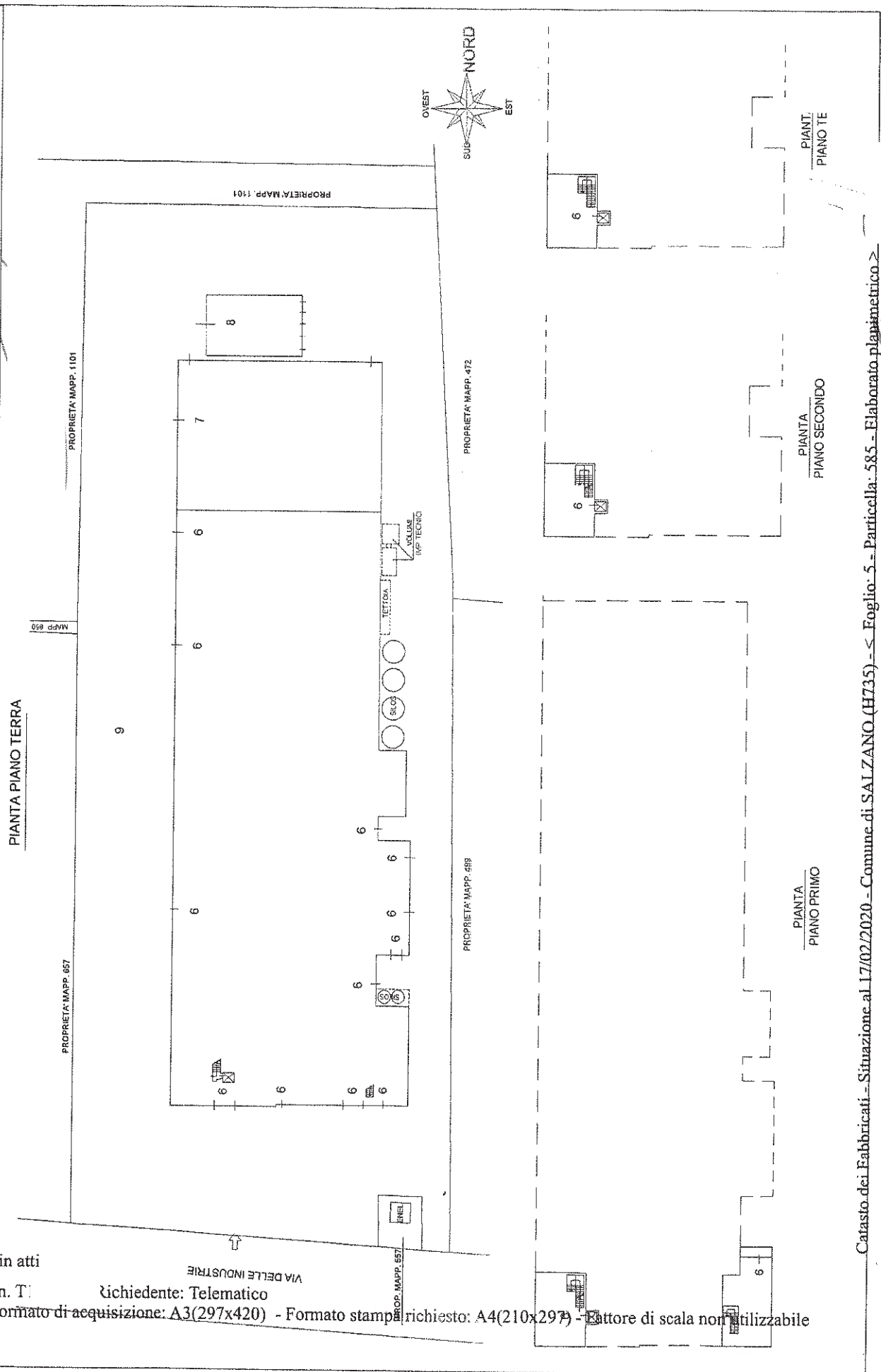
H=6.65



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2020 - Comune di SALZANO (H735) - < Foglio: 5 - Particella: 585 - Subalterno: 7 >
VIA DELLE INDUSTRIE SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO		Completato da: Boldrin Nicola		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Venezia		N.	
Comune di Salzano		Sesione: Foglio: 5		Particella: 585		Pr. 07/11/2017		del	
Dimostrazione grafica dei subaltezzi		Mapp. 810		Tipo Mappale n. 98820		del 10/10/2017		Scala 1 : 500	



PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA PIANO TERZO

Ultima planimetria in atti
 Data: 17/02/2020 - n. T1
 Totale schede: -

Richiedente: Telematico
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampato richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

10-V



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

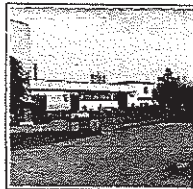
CODICE IDENTIFICATIVO: 22000/2020 VALIDO FINO AL: 10/03/2030



DATI GENERALI

Destinazione d'uso Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E8	Oggetto dell'attestato Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:	Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà Locazione Ristrutturazione importante Riqualificazione energetica Altro:
--	---	--

Dati identificativi



Regione: Veneto
Comune: Salzano
Indirizzo: VIA DELLE INDUSTRIE
Piano: T-1-2-3
Interno:
Coordinate GIS: 45,5300 - 12,1100

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1970
Superficie utile riscaldata (m²): 3064,33
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 900,00
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Salzano(H735)	Sezione	Foglio	5	Particella	585
Subaltemi	da 6 a	da a	da a		da a	
Altri subaltemi						

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 <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale + Più efficiente - Meno efficiente CLASSE ENERGETICA G EP_{gI,nren} 288,14 kWh/m ² anno	Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE							



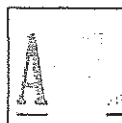
Chiave: 76e88164f4

Copia cartacea composta da n. 8 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da GAI (GAI FIDUCIA), il cui originale viene consegnato all'utente di gestione il formato di documento della Regione del Veneto - art. 22 (c) 23 (e) L. n. 43/2015 n. 32



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 22000/2020 VALIDO FINO AL: 10/03/2030



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia			
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 288,14
/	Gas naturale	88985,74 Nm ³	
	GPL		
	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00
	Gasolio e Olio combustibile		
	Biomasse solide		
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 57,63
	Solare termico		
	Eolico		
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento strutture opache verticali verso l'esterno		2	G (227,71)	G 227,71 kWh/m ² anno

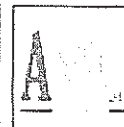


Chiave: 76e88164f4

Copia cartacea composta da 4 pagine di documenti informativi firmata digitalmente da UNICREDIT BANCA e con archivio in cloud conservato nel sistema di gestione informatico del documento della Regione del Veneto - art. 22 21.2/2019 D.Lgs. 102/2005 r.l.



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 22000/2020 VALIDO FINO AL: 10/03/2030



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	900,00	m ³
S - Superficie disperdente	300,00	m ²
Rapporto S/V	0,33	
EPH,nd	211,17	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0100	-
Y IE	0,4100	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	Epren	Epren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato					η_c		
Climatizzazione estiva						η_e		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato					η_w		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



Chiave: 76e88164f4

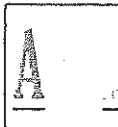
Copia cartacea composta da n. 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da GALLON TIZIANA. Il suo originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22 (3.2) con D. Lgs. n. 49/2001 n. 32



REGIONE DEL VENETO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 22000/2020 VALIDO FINO AL: 10/03/2030

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	TIZIANA GALLON	
Indirizzo	4019 VENEZIA(VE)	
E-mail		
Telefono		
Titolo	Arch.	
Ordine/iscrizione	Architetti / / VE	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	<p>Al fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.</p>	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
--	----

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
---	----

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

Data di emissione 10/03/2020



Chiave: 76e88164f4

Copia cartacea composta da 4/5 pagine. Il documento informatico firmato digitalmente da GALLON TIZIANA, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 29 D.D. 13/10/2013 per D.Lgs. 83/2001 n. 37

Pag. 4



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 22000/2020 VALIDO FINO AL: 10/03/2030



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

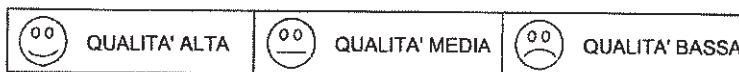
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

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

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e-nergetica e la ristrutturazione importante.

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

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

TERZA PAGINA

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

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

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere ";") e corrispondenti alle seguenti diciture:

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



Chiave: 76e88164f4

Copia cartacea composta da 6 pagine, di documento informativo firmato digitalmente in GALLI DI TIZIANA, di cui originale viene conservato nel sistema informatico di documenti della Regione del Veneto - art. 22 24 23 ter D Lgs 7/3/2005 n. 82