



Proposta	n. PDET-2025-219 del 26/03/2025
Determinazione dirigenziale	n. DET-2025-210 del 26/03/2025
Oggetto	Area Prevenzione Ambientale Ovest. Contratto di locazione inerente la sede Arpae di Novellara per gli anni 2025-2030.
Dirigente adottante	Area Prevenzione Ambientale Ovest - Frascari Michele
Dirigente proponente	Area Prevenzione Ambientale Ovest - Frascari Michele
Responsabile del procedimento	Frascari Michele

Questo giorno *26/03/2025* il Responsabile di AREA PREVENZIONE AMBIENTALE OVEST, Frascari Michele, ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020 e dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 determina quanto segue.

VISTI:

- la DDG n. 144 del 30/12/2024 recante “Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione del Bilancio pluriennale di previsione per l'Agenzia per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna per il triennio 2025-2027, del Piano Investimenti 2025-27, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2025, del Budget generale e della Programmazione di Cassa 2025”;
- la DDG n. 145 del 30/12/2024 recante “Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle Linee Guida e assegnazione ai Centri di Responsabilità dei budget di esercizio e investimenti per l'esercizio 2025”;
- il Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Agenzia approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020;

RICHIAMATA:

- la legge n. 392 del 27 luglio 1978 inerente la Disciplina delle locazioni di immobili urbani e ss. mm. ii;
- il Codice Civile, nel Titolo dedicato alla locazione;

CONSIDERATE:

- la determinazione n. 225 del 25/03/2019 avente ad oggetto la stipula del contratto di locazione tra Arpae Area Prevenzione Ambientale Ovest e il Comune di Novellara per l'uso dell'immobile sito in via Costituzione n. 10/B – Novellara, identificato al catasto del comune medesimo al foglio di mappa 43, particella 908 sub. 8, avente una superficie lorda di c.a. mq 320 lordi ad uso uffici, oltre alle superfici del seminterrato da adibire a n. 4 posti auto coperti e magazzino-deposito;
- la determinazione n. 437 del 03/06/2019 recante l'integrazione della precedente determina n. 225/2019, stabilendo il canone annuo nella misura di 26.594,00 (oltre IVA) per gli anni di durata del contratto di locazione;
- il contratto di locazione sottoscritto in data 3/6/2019- Rep. n. 5810, di durata sessennale, con termine al 31/12/2024;

PREMESSO:

- che sussiste la necessità di assicurare la continuità dell'attività che si svolge presso la sede Arpae di Novellara, dato che i locali attualmente adibiti ad ufficio soddisfano le necessità del servizio, sia per quanto concerne la visibilità e l'accessibilità, sia per l'organizzazione degli spazi e dell'attività operativa da esplicarsi sul territorio;
- che, con nota assunta al prot. pg/2024/125427 dell'8/7/2024, la scrivente Amministrazione

manifestava al Comune di Novellara la propria volontà al rinnovo del contratto in essere;

- che, in riscontro alla suddetta nota, in data 22/11/2024 (prot. int. Arpae PG/2024/0211616), il Comune di Novellara, pur manifestando il proprio assenso alla prosecuzione del rapporto contrattuale, chiedeva la rinegoziazione del canone di locazione ai sensi dell'art. 3 comma 1 del medesimo contratto;

RICHIAMATA:

- la corrispondenza intercorsa tra le due Amministrazioni, agli atti della scrivente Agenzia, all'esito della quale si è concordato nel procedere alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione e sono state pienamente accettate e condivise tutte le clausole contrattuali in esso contenute;
- che è stato convenuto un canone di locazione pari ad euro 27.500,00 (oltre iva di legge), il quale, confrontato con le tariffe OMI della zona di interesse e i prezzi di mercato relativi ad immobili con simili caratteristiche, è stato ritenuto congruo;

CONSIDERATO:

- che le norme di cui alla legge n. 147 del 27 dicembre 2013 (legge di stabilità 2014) al comma 388 dell'art. 1, hanno previsto che nel caso di nuova locazione non sussiste l'obbligo di acquisizione del parere dell'Agenzia del demanio circa il rispetto dei prezzi di mercato e l'assenza di immobili demaniali disponibili;
- che il contratto di cui trattasi prevede, all'art. 6, che il canone potrà subire variazioni su richiesta del Locatore, nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
- che le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico delle parti in misura del 50% ciascuna;

RITENUTO

- per tutto quanto sopra esposto, di approvare lo schema di contratto (allegato sub A) relativo al contratto di locazione tra Arpae - Area Prevenzione Ambientale Ovest - e il Comune di Novellara per l'uso dell'immobile sito in via Costituzione n. 10/B – Novellara, identificato al catasto del comune medesimo al foglio di mappa 43, particella 908 sub. 8, avente una superficie lorda di c.a. mq 320 lordi ad uso uffici, oltre alle superfici del seminterrato da adibire a n. 4 posti auto coperti e magazzino-deposito, a fronte del pagamento del canone annuo di euro 27.500,00 (oltre iva);
- di dare atto che, qualora il locatore farà richiesta dell'adeguamento del canone all'ISTAT, si provvederà ad adottare apposita determinazione di quantificazione e liquidazione della somma corrispondente;

DATO ATTO:

- che si provvederà ad acquisire, ai soli fini della tracciabilità dei flussi finanziari, il CIG per il

valore del contratto di cui trattasi;

- che tutte le spese di conduzione ordinaria dell'immobile saranno interamente a carico del conduttore;
- che l'immobile di cui trattasi fa parte di un complesso in cui è sita la sede dell'Azienda speciale "I Millefiori";
- che le spese condominiali, calcolate in base ai millesimi di spettanza e relative all'anno 2023, sono state pari ad euro 10.912,21 (iva inclusa) e sono state corrisposte all'Azienda speciale "I Millefiori", con sede al Piazzale Marconi in Novellara (c.f./P.I. 02809180355);
- che si provvederà, con il presente atto, alla stima delle spese condominiali per gli anni 2025 - 2030 sulla base dei costi storici registrati negli esercizi precedenti;

DATO ATTO:

- che il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., è il sottoscritto dirigente, Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Ovest di Arpae;

ATTESTATA

- la regolarità amministrativa del presente provvedimento;
- l'assenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse;
- che è stato acquisito il parere favorevole di regolarità contabile espresso, ai sensi del regolamento sull'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'agenzia approvato con D.D.G. n. 111 del 13/11/2019 come revisionato dalla D.D.G. n. 114 del 23/10/2020, dalla Responsabile Staff Amministrazione, Cinzia Caruso, incaricata di Funzione presso Area Prevenzione Ambientale Ovest;

DETERMINA

1. per tutto quanto sopra esposto, di approvare lo schema di contratto (allegato sub A) relativo al contratto di locazione tra Arpae - Area Prevenzione Ambientale Ovest - e il Comune di Novellara per l'uso dell'immobile sito in via Costituzione n. 10/B – Novellara, identificato al catasto del comune medesimo al foglio di mappa 43, particella 908 sub. 8, avente una superficie lorda di c.a. mq 320 lordi ad uso uffici, oltre alle superfici del seminterrato da adibire a n. 4 posti auto coperti e magazzino-deposito, a fronte del pagamento del canone annuo di euro 27.500,00 (oltre iva);
2. di dare atto che, qualora il locatore farà richiesta dell'adeguamento del canone all'ISTAT, come disposto dall'art. 6) del contratto di cui trattasi, si provvederà ad adottare apposita determinazione di quantificazione e liquidazione della somma corrispondente;

3. di dare atto che è stimato a titolo di spese condominiali la somma annuale di euro 10.912,21 iva inclusa, da corrispondere all' Azienda speciale "I Millefiori", con sede al Piazzale Marconi in Novellara (C.F./P.I. 02809180355) sul conto corrente intestato alla medesima, le cui coordinate sono già note alla scrivente Amministrazione;

4. di dare atto, inoltre, che il costo complessivo del presente provvedimento, pari ad euro 266.773,26, di cui euro 201.300,00 avente natura di "Affitti" ed euro 65.473,26 avente natura di "Spese condominiali", sarà a carico del Budget 2025 e del Bilancio economico pluriennale 2025-2027 e successivi esercizi di competenza, con riferimento al Centro di Responsabilità dell'Area Prevenzione Ambientale Ovest per gli anni:

- 2025 per euro 44.462,21, di cui euro 33.550,00 a titolo di "affitti" e per 10.912,21 per "spese condominiali" ;
- 2026 per euro 44.462,21, di cui euro 33.550,00 a titolo di "affitti" e per 10.912,21 per "spese condominiali" ;
- 2027 per euro 44.462,21, di cui euro 33.550,00 a titolo di "affitti" e per 10.912,21 per "spese condominiali" ;
- 2028 per euro 44.462,21, di cui euro 33.550,00 a titolo di "affitti" e per 10.912,21 per "spese condominiali" ;
- 2029 per euro 44.462,21, di cui euro 33.550,00 a titolo di "affitti" e per 10.912,21 per "spese condominiali" ;
- 2030 per euro 44.462,21, di cui euro 33.550,00 a titolo di "affitti" e per 10.912,21 per "spese condominiali" ;

5. di dare atto che le spese di registrazione del contratto di cui trattasi, da corrispondere pro-quota tra le parti, sono a carico di Arpae per l'importo pari ad euro 1.698,00 (di cui € 48 a titolo di bollo) hanno natura di "Imposte e tasse" e saranno a carico del Budget 2025 e del Bilancio economico pluriennale 2025-2027 e successivi esercizi, di competenza dell'Area Prevenzione Ambientale Ovest;

6. di dare atto che si provvederà agli adempimenti di pubblicazione di cui all'art. 30 del D.lgs. n. 33/2013 sul proprio sito istituzionale nella sezione dedicata.

IL DIRIGENTE ADOTTANTE

Firmato digitalmente

Frascari Michele

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹,
come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

Rep. n.

In data _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, in data _____ presso _____
tra:

COMUNE DI NOVELLARA (C.F. 00441550357), con sede in Piazzale Marconi n. 1, in persona del Dott. **Cantarelli Marco**, nato a Novellara (RE), il 15/12/1962 (C.F. CNTMRC62T15F960C), il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del 4° Settore - "Lavori Pubblici, Opere Strategiche, Sport e Promozione Economica" del Comune di Novellara, d'ora d'innanzi indicato più brevemente come "locatore";-----

e

Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna (A.R.P.A.E.) - Area Prevenzione Ambientale Ovest (P. IVA 04290860370), con sede in Via Giovanni Amendola n. 2, cap. 42122 Reggio nell'Emilia (RE), in persona del Dirigente Responsabile dell'Area prevenzione Ambientale Ovest, Dott. Michele Frascari (C.F. FRSMHL60B09D037M), d'ora d'innanzi indicata più brevemente come "conduttore";-----

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:-----

Art.1) - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1. Il Comune di Novellara, in persona del Responsabile del 4° Settore - "Lavori Pubblici, Opere Strategiche, Sport e Promozione Economica", Dott. Marco Cantarelli, nella qualità di proprietario, concede in locazione all'Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, che accetta, l'immobile sito in Via Costituzione n. 10, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"Immobile"), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Novellara, al foglio di mappa 43, particella 908, sub. 8, avente una superficie lorda di c.a. mq. 320 lordi ad uso uffici, oltre alle superfici del piano

seminterrato da adibire a n. 4 posti auto coperti e magazzino - deposito. Il predetto immobile fa parte di un complesso sede dell'azienda speciale "I millefiori" che svolge attività socio-assistenziali.-----

2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.-----

3. Il conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.-----

4. Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche, innovazione e trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai serramenti, nonché agli impianti tutti senza il preventivo consenso del locatore, salvo gli adeguamenti comunque necessari per permettere l'espletamento delle attività alle quali il presente contratto è finalizzato.-----

Art.2) - DESTINAZIONE D'USO

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso dell'Ufficio territoriale dell'A.R.P.A.E.-----

2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.-----

3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e al D.Lgs. 81/2008.-----

4. Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Conduttore dichiara di aver ricevuto, ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni e integrazioni, l'attestazione di Prestazione Energetica dell'Immobile.-----

Art.3) - DURATA DELLA LOCAZIONE

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei)

con inizio dal 01/01/2025 con scadenza il 31/12/2030 e potrà essere prorogata per ulteriori anni 6 (sei), se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno 12 (dodici) mesi prima della predetta scadenza, a mezzo raccomandata A/R o PEC, regolare disdetta.-----

2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.-----

3. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente - su richiesta del Locatore - nella misura pari al 75 (settantacinque) % delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.-----

Art.4) - RECESSO

1. Il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A/R con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.-----

Art.5) - CANONE

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in **€ 27.500,00** (euro ventisette milacinquecento/00) oltre IVA di legge, che l'Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna si obbliga a corrispondere in quattro rate trimestrali anticipate dell'importo di € 6.875,00 il 1° Gennaio, il 1° Aprile, il 1° Luglio, il 1° Ottobre, di ciascun anno, dietro emissione di regolare fattura da parte del locatore. -----

Art.6) - ADEGUAMENTO ISTAT

1. Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei

prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore, da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata o PEC.-----

Art.7) - IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

1. Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, nelle seguenti modalità:

- l'impianto di riscaldamento e raffrescamento dei locali è di tipo centralizzato per cui genera costi diretti per il conduttore in quota annua presunta che deve essere adeguata con conguaglio a fine anno, ai quali sono da aggiungere i costi di riscaldamento delle parti comuni condominiali;-----
- l'impianto idrico a servizio dei locali è di tipo centralizzato per cui genera costi diretti per il conduttore in quota annua presunta che deve essere adeguata con conguaglio a fine anno, ai quali sono da aggiungere i costi di acqua utilizzata nelle parti comuni condominiali;-----
- l'energia elettrica dei locali è fornita direttamente al conduttore mentre quella delle parti comuni condominiali vedrà partecipe il conduttore in quota millesimale;-----
- la manutenzione ordinaria dell'impianto di illuminazione esterna condominiale sarà a carico del conduttore per i millesimi di spettanza;-----
- la pulizia delle parti comuni/scale e corridoi/zona garage saranno a carico del conduttore in ragione delle quote millesimale di spettanza;-----
- gli interventi di pulizia delle fosse biologiche centralizzate saranno a carico del conduttore in ragione delle quote millesimale di spettanza;-----

3. Il Conduttore si impegna e obbliga:-----

- a) ad osservare e far osservare anche ai frequentatori di detti locali le norme generali della buona condotta.-----
- b) ad impedire che i frequentatori dell'immobile compiano atti o tengano comportamenti che possano recare molestia o disturbo agli altri occupanti del complesso.-----

4. Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi, a disposizione della proprietà in perfetto stato, tinteggiati a nuovo, servizi e relative apparecchiature sanitarie e scaldabagno dovranno essere consegnati funzionanti. Tale obbligo comporta anche il divieto di effettuare modificazioni importanti dell'immobile, senza il consenso del locatore.-----

5. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano ragione, previo congruo preavviso.-----

Art.8) - IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL LOCATORE

1. Il locatore si impegna a:-----
- consegnare al conduttore l'immobile in buono stato di manutenzione;-----
- mantenere l'immobile in uno stato tale da servire all'uso convenuto per tutto il periodo della locazione;-----
- garantire al conduttore un pacifico godimento dell'immobile durante la locazione.-----

Art.9) - DIVIETI

1. E' vietata assolutamente la sub-locazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto.-----
E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.-----

Art.10) - MODIFICHE - MIGLIORAMENTI - ADDIZIONI - INSEGNE

1. Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).-----

2. Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.-----

3. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto 2), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuna, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante*.-----

4. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.-----

5. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.-----

Art.11) - MANUTENZIONE

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.-----

2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.-----

3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.-----

Art.12) - ASSICURAZIONE

Il conduttore ha in essere fino al 31/8/2025 polizza n. IT00030609PR stipulata con la Compagnia XL Insurance Company SE, Rappresentanza Generale per l'Italia, avente ad oggetto il rischio locativo ovvero di quanto questi sia tenuto a pagare a titolo di risarcimento (capitali, interessi e spese) per la responsabilità civile che grava sull'assicurato ai sensi degli artt. 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per i danni ai beni immobili di proprietà di terzi condotti in locazione e prodotti da ogni sinistro

indennizzabile a termini di polizza.

Si impegna altresì a stipulare successiva polizza avente ad oggetto il medesimo rischio assicurativo per tutta la durata del contratto.-----

Art.13) - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO

1. In espressa deroga all'art. 41 della Legge 27.7.78, n. 392, è riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 38, 39 e 40 della citata legge.-----

Art. 14) - CONTROVERSIE

1. Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Reggio Emilia.-----

Art.15) - REGISTRAZIONE

1.Le spese di bollo e di registrazione per il presente Contratto sono a carico delle Parti nella misura del 50% ciascuna. Il Locatore provvederà alla registrazione del presente Contratto e di tutti gli eventuali atti aggiuntivi, integrativi o di rinnovo, dandone notizia al Conduttore e anticipandone la relativa quota.-----

2. Sono interamente a carico del Conduttore le spese di bollo sulle quietanze relative ai canoni di locazione.-----

Art.16) - RINVIO

1. Per tutto quanto non previsto dal presente atto, si rimanda alla legge 392/78 e al Codice Civile -----

Art.17) - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi di quanto disposto dalla GDPR UE 2016/679 e dal D.lgs. 196/2003 successive modifiche ed integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali.-----

2. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del Contratto, verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente atto, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza agli obblighi di legge.-----

Letto, approvato e sottoscritto.-----

IL LOCATORE

f.to **Marco Cantarelli**

IL CONDUTTORE

f.to **Michele Frascari**

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c le parti, previa lettura di ogni clausola, le sottoscrivono in segno di approvazione.

IL LOCATORE

f.to **Marco Cantarelli**

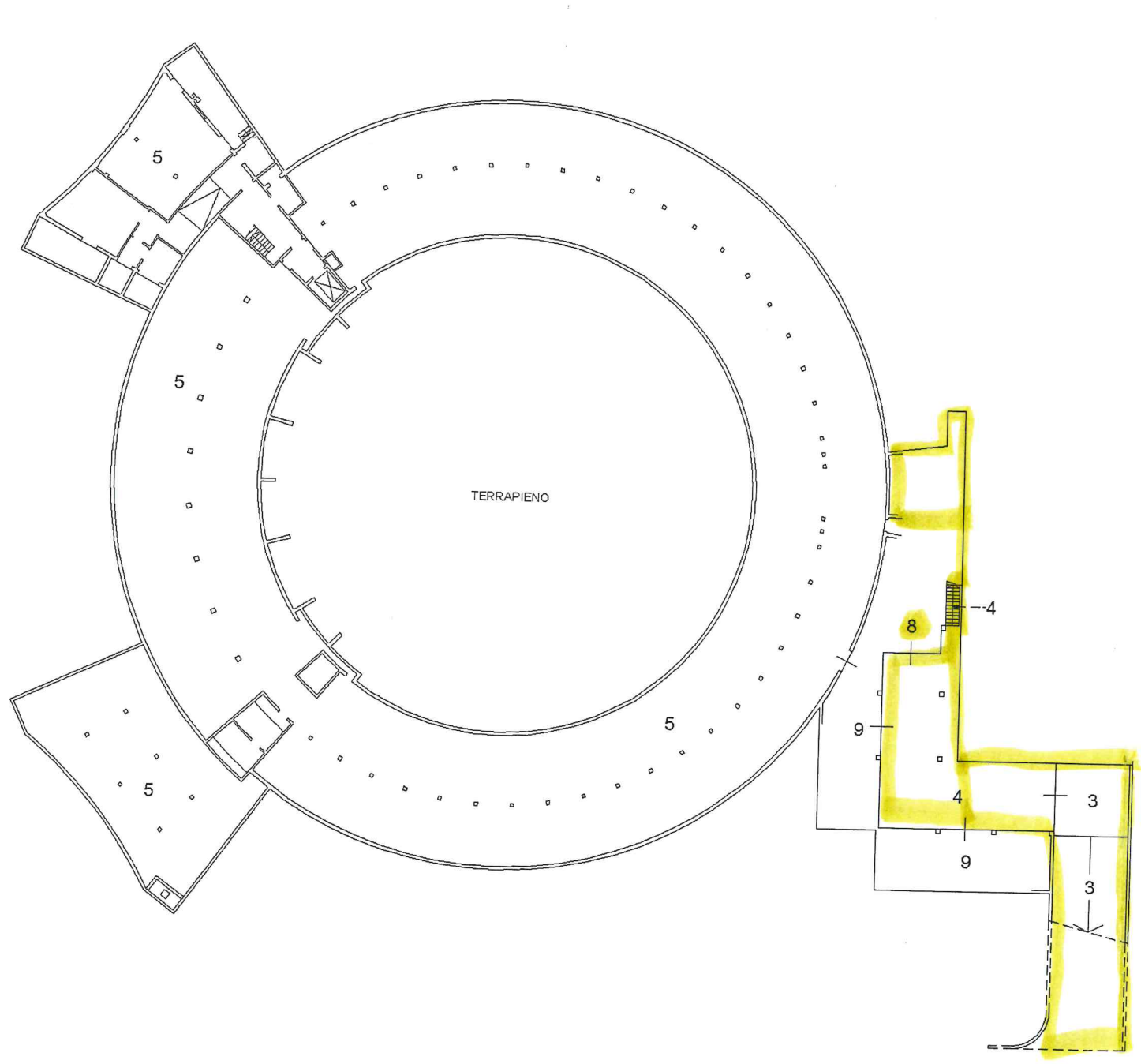
IL CONDUTTORE

f.to **Michele Frascari**

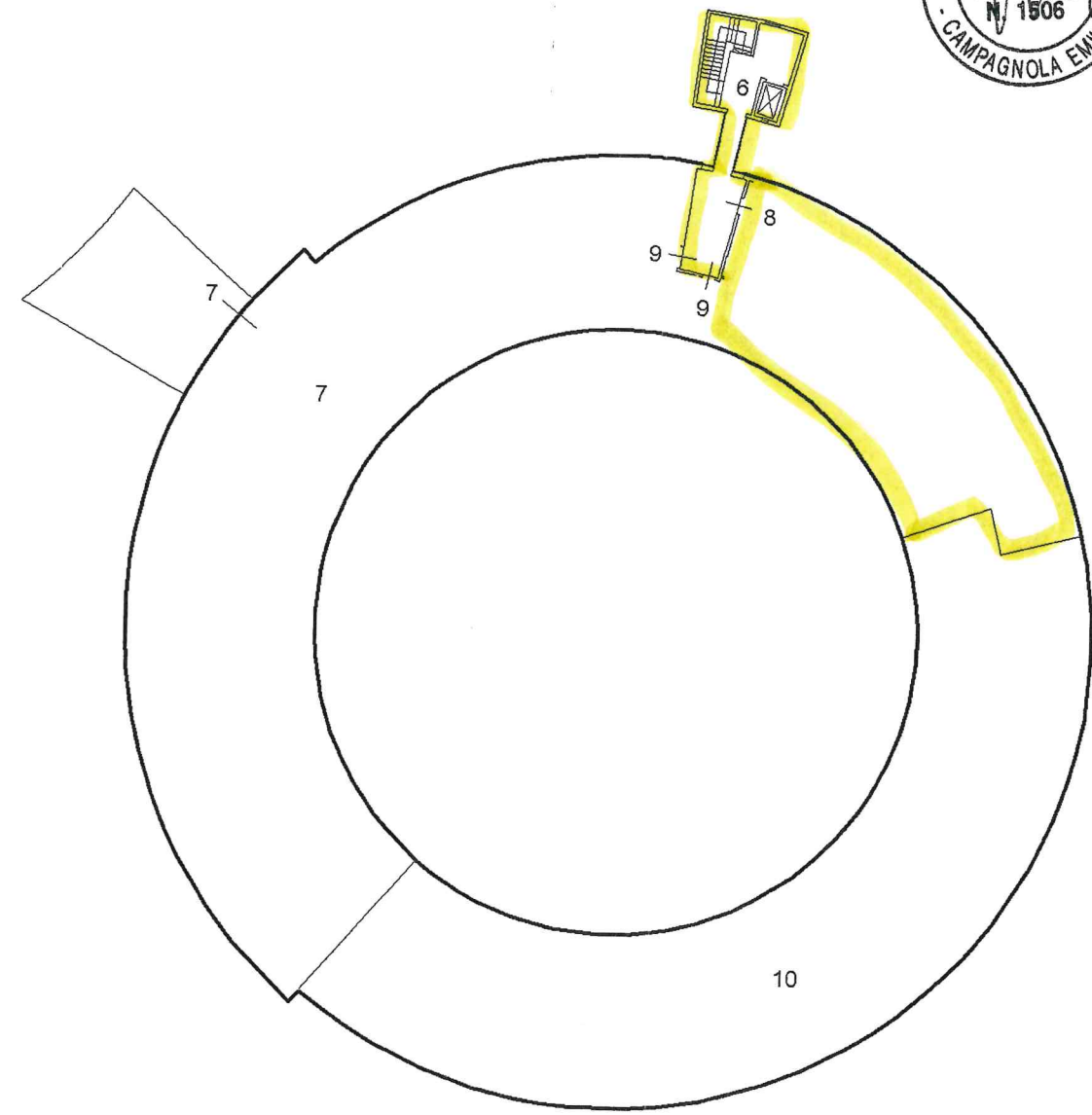
Allegati:

- PLANIMETRIA CATASTALE DEI LOCALI;
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Gianferrari Giampiero	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Reggio Emilia	N. 01506
Comune di Novellara	Sezione:	Foglio: 43	Particella: 908	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 121318 del 13/11/2013 Scala 1 : 500				



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: NOVELLARA

Indirizzo: Via Costituzione n.10B

Piano - Interno: 1

Coordinate Gis: LAT: 44.8438 LON: 10.7224

Proprietario: Vedi Sezione 11

Destinazione d'uso: E2 - Edifici adibiti a uffici e assimilabili

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
F960	/	43	908	8	

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

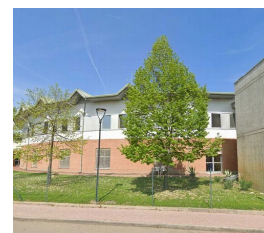
N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Finalità dell' APE: Locazione

Zona climatica: E

Anno di costruzione (presunto): 2005

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione
invernale



Climatizzazione
estiva



Produzione acqua
calda sanitaria



Ventilazione
meccanica non
presente



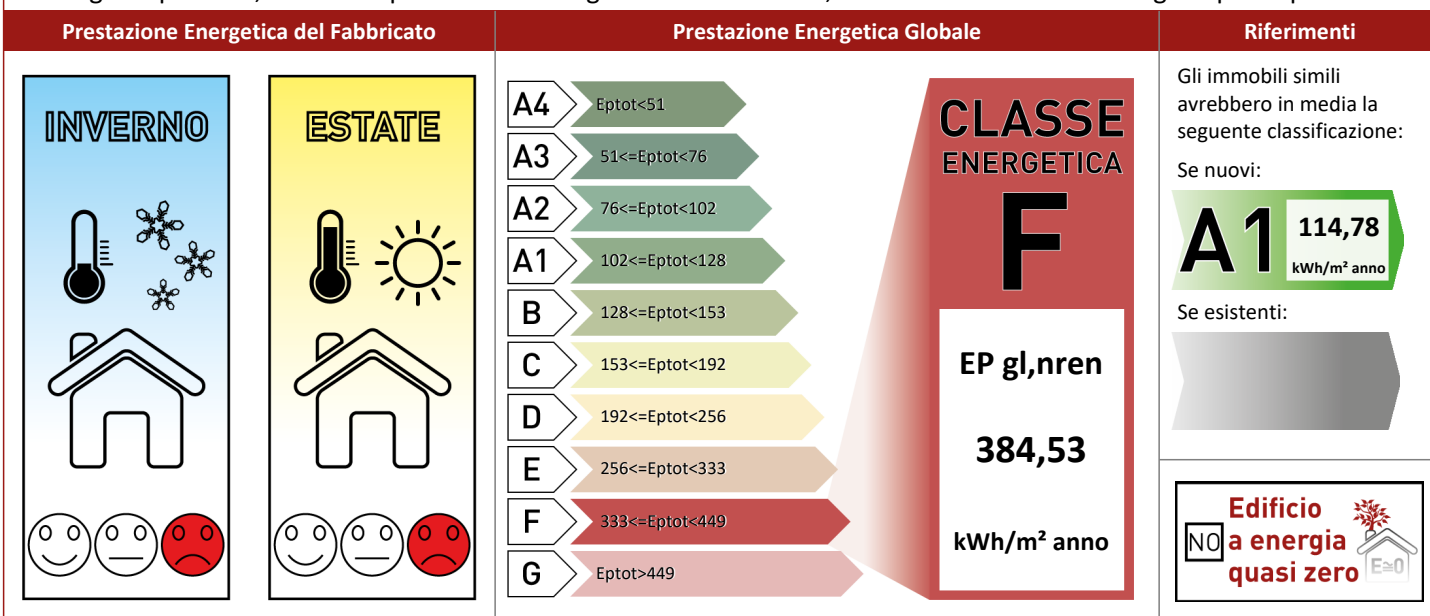
Illuminazione
artificiale



Trasporto di
persone o cose
non presente

4. 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.



SOGGETTO CERTIFICATORE

00267 GEOM. IOTTI PAOLO AUGUSTO



TECNICI PREPOSTI

00267 GEOM. IOTTI PAOLO AUGUSTO



5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 CALDAIA CENTRALIZZATA	2005		51,16	58.16%	16,67 [kWh/m2/anno]	289,39 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	7278,77 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	3153,16
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da solare FV		Quantità annua consumata in uso standard	1388,15 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	0,00
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA C	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 POMPA DI CALORE	2005		34,16	42.79%	18,83 [kWh/m2/anno]	55,23 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	8173,25 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	3540,65
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da solare FV		Quantità annua consumata in uso standard	1593,20 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	0,00
ILLUMINAZIONE L	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 Impianto di illuminazione	2005		2,50	41.32%	14,01 [kWh/m2/anno]	39,91 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	5906,60 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	2558,74
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da solare FV		Quantità annua consumata in uso standard	1266,31 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	0,00
PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA SOLARE FOTOVOLTAICO	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Quantità annua di energia prodotta	Quantità annua di energia autoconsumata	Quantità annua di energia esportata
	 FOTOVOLTAICO	2013		1,72	1680,76 [kWh/anno]	1680,76 [kWh/anno]	0,00 [kWh/anno]
PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA SOLARE FOTOVOLTAICO	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Quantità annua di energia prodotta	Quantità annua di energia autoconsumata	Quantità annua di energia esportata
	 FOTOVOLTAICO	2022		2,62	2566,89 [kWh/anno]	2566,89 [kWh/anno]	0,00 [kWh/anno]

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

 Climatizzazione invernale	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m²/anno]
	1114,22	288,56	505,11	0,45	175,72
 Climatizzazione estiva	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	A sol,est [m²]	A sol,est / A sup	Y _{IE} [W/m²k]
	1114,22	288	17,08	0,059	0,7790

SOGGETTO CERTIFICATORE

00267 GEOM. IOTTI PAOLO AUGUSTO

Timbro e Firma



7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO2
EP_{gl,nren} kWh/m ² anno	EP_{gl,ren} kWh/m ² anno	kg/m ² anno
384,53	49,51	79,35

8. 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 e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 1	Fabbricato - Involucro opaco - Coibentazione copertura	SI	3	130,96	B	130,96	B

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno **VETTORE ENERGETICO:** Nessuno

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodo di calcolo di progetto o di calcolo standardizzato (all. A-3 punto 3.1, 4.1)

Origine dei dati: Rilievo in sito

Software di calcolo utilizzato: NAMIRIAL TERMO

11. PROPRIETARI

COMUNE DI NOVELLARA Ente Pubblico P.Iva: 00441550357

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SI

NO

☒
☐

in data: 19/12/2024

13. 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

NO

☒
☐

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

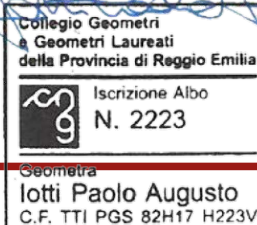
SI

NO

☐
☒
SOGGETTO CERTIFICATORE

00267 GEOM. IOTTI PAOLO AUGUSTO

Timbro e Firma





14. ANNOTAZIONI

Come intervento migliorativo è stata proposta la coibentazione dell'estradosso del solaio superiore con 20 cm di XPS. La potenzialità degli impianti di generazione è stata ripartita con le altre unità presenti nel fabbricato secondo calcolo da normativa

SOGGETTO CERTIFICATORE

00267 GEOM. IOTTI PAOLO AUGUSTO

Timbro e Firma

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia



Iscrizione Albo
N. 2223

Geometra
Iotti Paolo Augusto
C.F. TTI PGS 82H17 H223V

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

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".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) 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.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}, ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente))
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. 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: viene riportato il 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.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO₂ e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO₂.

SEZIONE 8

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

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

BFA29FC5-F9A5-441E-9310-CA23CB6188AA

SOGGETTO CERTIFICATORE

00267 GEOM. IOTTI PAOLO AUGUSTO

Timbro e Firma



PROPOSTA N. PDET 219 del 26/03/2025

Centro di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Ovest

OGGETTO: Area Prevenzione Ambientale Ovest. Contratto di locazione inerente la sede Arpae di Novellara per gli anni 2025-2030.

PARERE CONTABILE

La sottoscritta Caruso Cinzia - Unità Amministrazione Area Ovest esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 26/03/2025

Caruso Cinzia
