



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proposta                      | n. PDET-2025-700 del 26/09/2025                                                                                                                                                                                                                          |
| Determinazione dirigenziale   | n. DET-2025-714 del 07/10/2025                                                                                                                                                                                                                           |
| Oggetto                       | Area prevenzione ambientale Est. Approvazione contratto di locazione con la società Immobiliare Marecchiese sas di Amati Lucia & C. per l'immobile ubicato in Rimini Via Luigi Settembrini 17/d, durata 6 anni, a decorrere dal 1/11/2025 al 31/10/2031. |
| Dirigente adottante           | Area Prevenzione Ambientale Est - Spazzoli Patrizia                                                                                                                                                                                                      |
| Dirigente proponente          | AREA PREVENZIONE AMBIENTALE EST - Spazzoli Patrizia                                                                                                                                                                                                      |
| Responsabile del procedimento | Spazzoli Patrizia                                                                                                                                                                                                                                        |

Questo giorno 07/10/2025 il Responsabile di AREA PREVENZIONE AMBIENTALE EST, Spazzoli Patrizia, 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.

VISTA:

- 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;

VISTI INOLTRE:

- 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;

PREMESSO:

- che con determinazione n. 851 del 24/10/2019 è stato approvato il rinnovo del contratto di locazione con la società Immobiliare Marecchiese sas per l'immobile ubicato in Rimini Via Settembrini 17/d per il periodo 01/11/2019 al 31/10/2025;
- che ai sensi dell'art. 2 del contratto di locazione sopracitato con lettera Prot.2024/175546 del 30/09/2024 Arpae ha comunicato formale disdetta del contratto di locazione, registrato all'Agenzia delle entrate di Rimini al n. 11954 del 29/10/2013;
- che sussiste la necessità di assicurare la continuità dell'attività che si svolge presso la sede Arpae di Rimini, dato che i locali attualmente soddisfano le necessità dell'area Prevenzione Ambientale Est e Servizio Autorizzazioni e Concessioni, sia per quanto concerne la visibilità e l'accessibilità, sia per l'organizzazione degli spazi e dell'attività operativa da espletarsi sul territorio;
- che, a seguito della disdetta del contratto di locazione ed in considerazione della necessità di Arpae, il Servizio Tecnico e Patrimonio ha proceduto a ridefinire le condizioni contrattuali per addivenire alla sottoscrizione di un nuovo contratto con la Società Immobiliare Marecchiese sas proprietaria del fabbricato in oggetto, come da corrispondenza agli atti;

PRESO ATTO:

- che la società proprietaria del fabbricato con pec del 15/10/2024, acquisita agli atti, ha confermato la disponibilità alla stipula di un nuovo contratto di locazione a fronte di un canone annuo pari ad euro 255.000,00 (oltre iva), ferme le restanti condizioni contrattuali attualmente in essere;
- che Arpae ha accettato la proposta di rinegoziazione del contratto di locazione con nota PG/2024/232749 del 23/12/2024, con riduzione della spesa annua di Euro 45.000,00 oltre IVA 22%;
- che il contratto di cui trattasi prevede, all'art. 5, 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 verificatasi nell'anno precedente;
- 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 e la società Immobiliare **Marecchiese sas di Amati Lucia & C.**, con sede in Rimini alla via Valturio n. 44 (P.I. 03300250408), per l'uso dell'immobile sito in Rimini in Via Settembrini 17/d, distinto al NCEU detto Comune al foglio n. 99 particella 2416, z.c. 1, categoria B/4, avente una superficie lorda di c.a mq 1950 lordi ad uso uffici, oltre alle superfici di c.a. mq 650 lordi del seminterrato da adibire a n. 2 posti auto coperti e magazzino-deposito e dell'area ad uso parcheggio adiacente il fabbricato, iscritta al Catasto terreni del Comune di Rimini al foglio 99 particelle n.2332 e n.2337 di circa mq. 900, per un importo annuo pari a euro 255.000,00 oltre all'IVA al 22%;
- che, ai fini degli adempimenti in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, si provvederà ad acquisire sul sistema PCP un CIG per l'importo complessivo dei canoni del sessennio;

#### DATO ATTO:

- che il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., è la sottoscritta dirigente, Responsabile dell'Area Prevenzione Ambientale Est;

#### 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 Unità Amministrazione Area Est e Struttura Oceanografica Daphne, Alessandra Tinti;

## 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 Est - e la società **Immobiliare Marecchiese sas di Amati Lucia & C.**, con sede in Rimini alla via Valturio n. 44 (P.I. 03300250408), per l'uso dell'immobile sito in Rimini in Via Luigi Settembrini 17/d, distinto al NCEU detto Comune al foglio n. 99 particella 2416, z.c. 1, categoria B/4, avente una superficie lorda di di c.a mq 1950 lordi ad uso uffici, oltre alle superfici di c.a. mq 650 lordi del seminterrato da adibire a n. 2 posti auto coperti e magazzino-deposito e dell'area ad uso parcheggio adiacente il fabbricato, iscritta al Catasto terreni del Comune di Rimini al foglio 99 particelle n.2332 e n.2337 di circa mq. 900, a fronte del pagamento del canone annuo pari a euro 255.000,00 oltre all'IVA al 22%;
2. di dare atto che, qualora il locatore farà richiesta dell'adeguamento del canone all'ISTAT, come disposto dall'art. 5) del contratto di cui trattasi, si provvederà ad adottare apposita determinazione di quantificazione e liquidazione della somma corrispondente;
3. di dare atto che l'importo complessivo per i sei anni di locazione pari a Euro 1.866.600,00 IVA 22% compresa, avente natura di "Affitti", sarà a carico del Budget 2025 e del Bilancio economico pluriennale 2026-2028 e successivi esercizi di competenza, con riferimento ai Centri di Responsabilità: Area Prevenzione Ambientale Est e Servizio Autorizzazione e Concessioni di Rimini, così suddivisi per anno:
  - a. Anno 2025 Euro 51.850,00;
  - b. Anno 2026 Euro 311.100,00.
  - c. Anno 2027 Euro 311.100,00
  - d. Anno 2028 Euro 311.100,00
  - e. Anno 2029 Euro 311.100,00
  - f. Anno 2030 Euro 311.100,00
  - g. Anno 2031 Euro 259.250,00
4. di dare atto che le spese di registrazione del contratto di cui trattasi, sono a carico delle parti in misura del 50%, e che la quota a carico di Arpae ammontante a Euro 7.650,00 ( Euro 1.275,00 annui), oltre a Euro 40,00 a titolo di bolli, hanno natura di "Imposte e tasse", e sono previste a

carico del Budget 2025 e saranno a carico del Bilancio economico pluriennale 2026-2028 e successivi esercizi, di competenza dei centri di Responsabilità Area Prevenzione Ambientale Est e Servizio Autorizzazione e concessioni di Rimini;

5. 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.

LA DIRIGENTE ADOTTANTE

Firmato digitalmente

Spazzoli Patrizia

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

---

<sup>1</sup> 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

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

**tra:**

**Immobiliare Marecchiese sas di Amati Lucia & C.**, con sede in Rimini alla via Valturio n. 44 (P.I. 03300250408) in persona dell'Amministratore Unico, sig. Amati Lucia , d'ora innanzi "locatore"

e

**Arpa Emilia Romagna**, con sede in via Po n. 5 ( C.F. /P.I. 04290860370) , rappresentata ai fini del presente atto dalla Dott.ssa Patrizia Spazzoli, nella qualità di Responsabile Area Prevenzione Ambientale Est, autorizzata alla firma del presente atto ai sensi del Regolamento per la gestione delle risorse dell'Agenzia, approvato con D.D.G.n. 114 del 23/10/2020, d'ora innanzi indicato più brevemente come "**conduttore**";

\*\*\*\*\*

### **PREMESSO**

- che Immobiliare Marecchiese è proprietaria del fabbricato ad uso uffici, sito in Rimini alla via Settembrini n. 17/D, distinto al NCEU detto Comune al foglio n. 99 particella 2416, z.c. 1, categoria B/4 e dell'area ad uso parcheggio adiacente il fabbricato, iscritta al Catasto terreni del Comune di Rimini al foglio 99 particelle n.2332 e n.2337 di circa mq. 900;
- che Arpa Emilia Romagna intende assumere in locazione l'intero fabbricato e area ad uso parcheggio di cui sopra ed adibirlo a sede dei propri servizi;

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

### **Art.1) – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Immobiliare Marecchiese, in persona del legale rappresentante, concede in locazione all'Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia

dell'Emilia-Romagna, che accetta, come disposto da determinazione dirigenziale del \_\_\_\_\_, l'intero fabbricato da cielo a terra e l'area di pertinenza sito in Rimini alla via Settembrini n. 17/D, distinto al NCEU detto Comune al foglio n. 99 particella 2416, z.c. 1, categoria B/4, e dell'area ad uso parcheggio adiacente il fabbricato, iscritta al Catasto terreni del Comune di Rimini al foglio 99 particelle n.2332 e n.2337 come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'“Immobile”);

#### **Art.2) – DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione avrà decorrenza dall'1/11/2025 e avrà durata 6 (sei) anni, con possibilità di rinnovo per uguale periodo di tempo alla scadenza del 31/10/2031. Qualora il conduttore non intendesse rinnovare il contratto alla predetta scadenza, ovvero alle scadenze sessennali successive eventualmente successive a precedenti rinnovi, egli sarà tenuto a comunicare formale disdetta al locatore con preavviso non inferiore a 12 mesi, mediante pec all'indirizzo immobiliaremarecchiese@legalmail.it.

#### **Art.3) – RECESSO**

1. Ai sensi dell'art. 27 comma 8 della legge 1978 n. 392, il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, qualora ricorrano gravi motivi, con preavviso di almeno 4 mesi da comunicarsi con pec.
2. Per contro il locatore non potrà liberamente recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 27 comma 7 della legge 392/78, per la durata iniziale (6 anni) dello stesso.
3. Il locatore rinuncia alla facoltà di negare la rinnovazione del contratto alla prima scadenza per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/78.

#### **Art. 4) - CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

L'immobile è già nella disponibilità della parte conduttrice.

#### **Art.5) – CANONE**

1. Il canone annuo di locazione viene fissato in **€ 255.000,00** = oltre IVA di legge, da corrispondere mediante accredito su conto corrente bancario indicato dal locatore, in rate trimestrali entro i primi 10 giorni dalle seguenti scadenze mensili: 1 novembre, 1 febbraio, 1 maggio, 1 agosto.
2. Il mancato pagamento del canone, decorso il termine di tolleranza di 30 giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto, salva l'applicazione dell'art. 55 della legge 392/1978. Il locatore si impegna a non eccepire la morosità di Arpae, per l'eventuale ritardo nel pagamento della prima rata del canone e fino all'espletamento delle prescritte formalità connesse al perfezionamento dell'atto e dei relativi titoli di spesa.
3. Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a richiesta del locatore, mediante pec, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Viene fatta salva ogni sopravvenuta disposizione di legge.

#### **Art.6) DESTINAZIONE**

L'immobile viene locato ad uso uffici e laboratori, intendendo Arpae adibirlo a sede propria o a quant'altro connesso allo svolgimento dei propri compiti istituzionali.

#### **Art.7) MODIFICHE ALLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

1. Il conduttore non potrà apportare - o far apportare da terzi - modifiche alla consistenza dell'immobile locato se non preventivamente autorizzato per iscritto dal locatore.



2. Il rilascio di tale autorizzazione esclude la possibilità per il locatore di esigere il ripristino della situazione preesistente al termine del rapporto.

#### **Art. 8) CONDUZIONE E MANUTENZIONE**

1. Il Conduttore si obbliga a mantenere l'immobile locato in normali condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà, pertanto, provvedere a sua cura e spese a tutte le opere di manutenzione ordinaria. Per la manutenzione straordinaria le parti si richiamano espressamente alla Legge n. 392/1978.
2. Inoltre tutte le spese di ordinaria conduzione dell'immobile locato, incluse quelle di riscaldamento e di raffrescamento, come pure quelle relative alle utenze di acqua, gas, energia elettrica, telefono e quant'altro sono a carico esclusivo della parte conduttrice.
3. Il Locatore consegna l'attestato di certificazione energetica n° 00389-061011-2017 in corso di validità.

#### **Art.9) SUBLOCAZIONE.**

1. E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere a terzi il presente contratto.
2. L'eventuale sublocazione, totale o parziale, dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatore, il quale potrà negarla a suo insindacabile giudizio. La sublocazione dell'immobile locato, totale o parziale, non costituisce causa o motivo di esonero del conduttore rispetto al dovere di adempiere alle obbligazioni tutte previste dal presente contratto.
3. Il locatore prende atto che il conduttore ha intenzione di cedere parte dei locali in comodato, d'intesa con la Regione Emilia Romagna, al Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali, per l'allocazione del gruppo Carabinieri Forestali di Rimini e con la firma del presente contratto ne

rilascia esplicita autorizzazione.

4. All'atto di cessazione del rapporto di locazione, quale ne sia la causa, l'immobile dovrà essere rilasciato libero per intero e, pertanto, anche da parte del subconduttore e dei subconduttori, nei cui confronti sia stata eventualmente autorizzata la sublocazione, costituendo la integrale liberazione dell'immobile obbligazione facente carico al conduttore e di cui quest'ultimo è tenuto a garantire l'esecuzione anche in presenza di sublocazione a terzi.

#### **Art. 10) RESPONSABILITA' DEL LOCATORE**

1. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Dichiara altresì che tutto quanto locato gli perviene per giusti titoli e non gravato da pegni, privilegi, sequestri, debiti, oneri, passività di sorta, è libero da diritti di terzi in genere onde il conduttore possa goderne la piena e libera disponibilità: conseguentemente esso si obbliga a mantenere indenne il conduttore da ogni eventuale ragione od azione di terzi relativa a quanto qui locato, e si obbliga a consegnare l'immobile, i servizi e gli impianti in regola con la vigente legislazione.

#### **Art. 11) VISITA**

1. Il locatore ha facoltà di accedere ai locali durante la locazione, in qualsiasi momento, previo adeguato avviso, anche per eventuali esecuzioni di nuovi lavori o di ripristino degli stessi.

#### **Art. 12) ASSICURAZIONE**

1. Il conduttore si impegna ad assicurarsi presso primaria Compagnia di assicurazioni contro i danni da incendio, furto, rischio locativo, cristalli, nonchè per la responsabilità civile e contro gli altri rischi accessori concernenti o comunque attinenti ai locali avuti in locazione o agli

impianti ed agli altri beni mobili di cui ai locali stessi risulteranno dotati.

#### **Art. 13 ) MANLEVA**

1. Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti derivati a terzi dalla conduzione dell'immobile , come pure per quelli che potessero essere arrecati, ad esso conduttore, da fatti dolosi o colposi di terzi comunque correlati al rapporto locativo o incidenti sullo stesso.

#### **Art. 14) IMPOSTE E TASSE - SPESE DEL CONTRATTO**

1. Immobiliare Marecchiese opta per assoggettare il presente contratto ad IVA, e la relativa "imposta di registro" sarà a carico delle parti in egual misura. Le rate di canone dovute dal conduttore verranno assoggettate ad Iva ai sensi di Legge.

#### **Art. 15) ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti giudiziari, anche in forma esecutiva, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nei locali della sede legale di Arpa, attualmente sita in Bologna alla via Po n. 5.

#### **Art. 16) MODIFICHE AL CONTRATTO.**

1. Qualunque modifica del presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.
2. Tutte le clausole del presente contratto, hanno carattere essenziale, particolarmente quelle riguardanti il puntuale pagamento dei canoni alle scadenze pattuite, la destinazione e l'uso dei locali, il divieto di cessione del contratto formano un unico, inscindibile contesto.

#### **Art.17) DIRITTO DI PRELAZIONE**

1. Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo pec.
2. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.
3. Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 90 giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o pec, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.
4. Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di 30 giorni decorrenti dal novantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita.
5. Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, nell'ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, ed in caso di trasferimento ad altra "società facente capo alla stessa proprietà".
6. Per "società che faccia capo alla stessa proprietà" si intendono le società controllate, direttamente o indirettamente, dallo stesso gruppo di soci che di fatto, anche indirettamente, detiene il capitale sociale della Società Immobiliare Marechiese.

#### **Art.18) DIRITTO DI RISCOATTO**

1. Qualora il proprietario non provveda a notificare al conduttore la volontà di vendere l'immobile o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.
2. Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.
3. Se per qualsiasi motivo, l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

#### **Art. 19) NOVAZIONE**

Il presente contratto costituisce novazione di qualunque contratto, convenzione e/o accordo tra le parti avente causa la locazione dell'immobile di cui alla presente scrittura.

#### **Art. 20) 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 il 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.-----

**Art. 21) RINVIO.**

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti si riportano alle disposizioni del Codice civile in materia di locazione e della legge 392/1978 e successive modifiche.

Letto, approvato e sottoscritto.-----

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**

**IL CONDUTTORE**

**Allegati:**

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

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Rimini

Dichiarazione protocollo n. RN0006277 del 14/01/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rimini  
Viale Settembrini

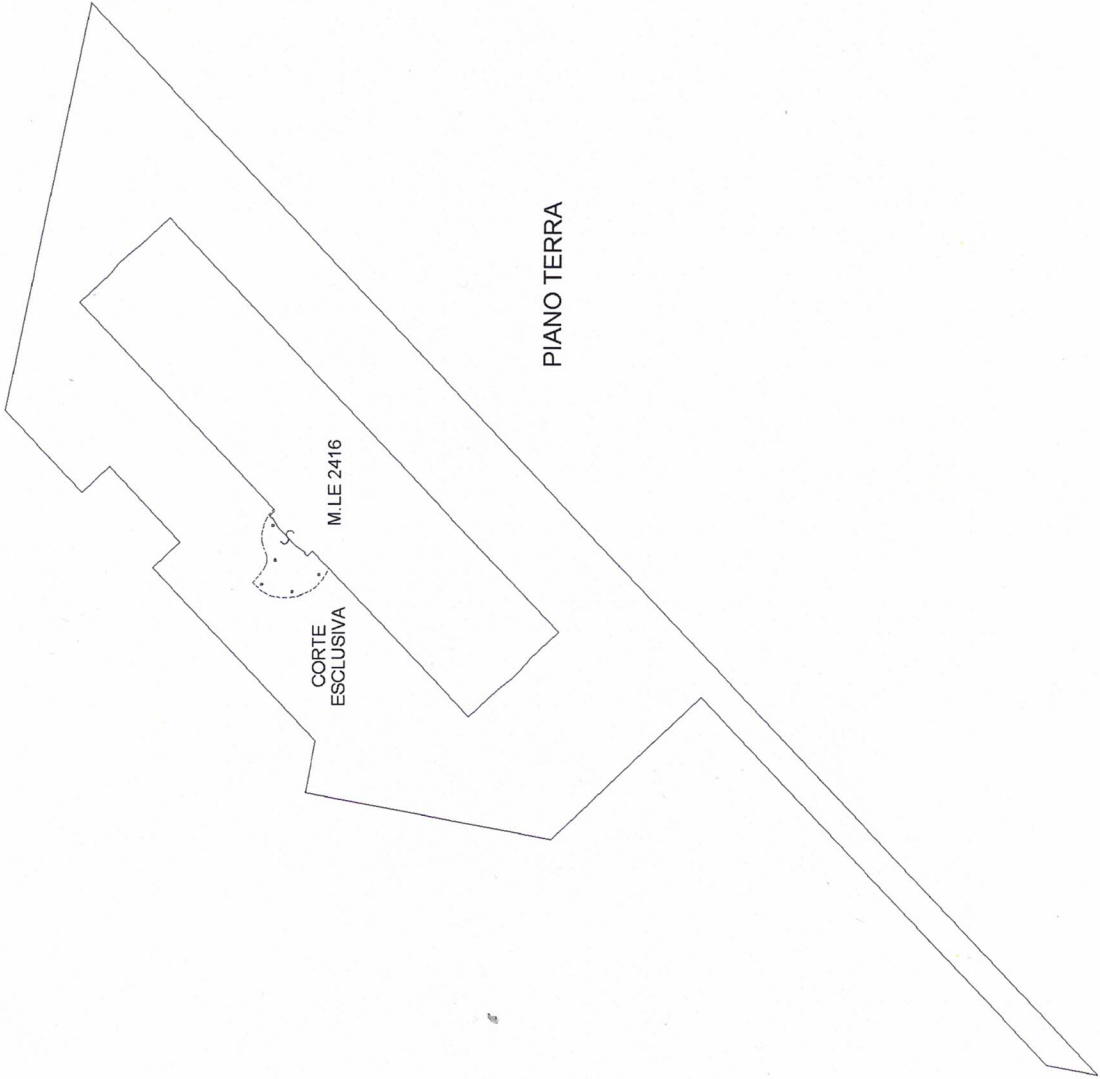
Scala 1:500

n.1

Identificativi Catastali:  
Sezione: 99  
Foglio: 99  
Particella: 2416  
Subalterno:

Compilata da:  
Scarponi Stefano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Rimini

N. 821



**Agenzia del Territorio**

Dichiarazione protocollo n. RN0006277 del 14/01/2008

in a scheduled n.2

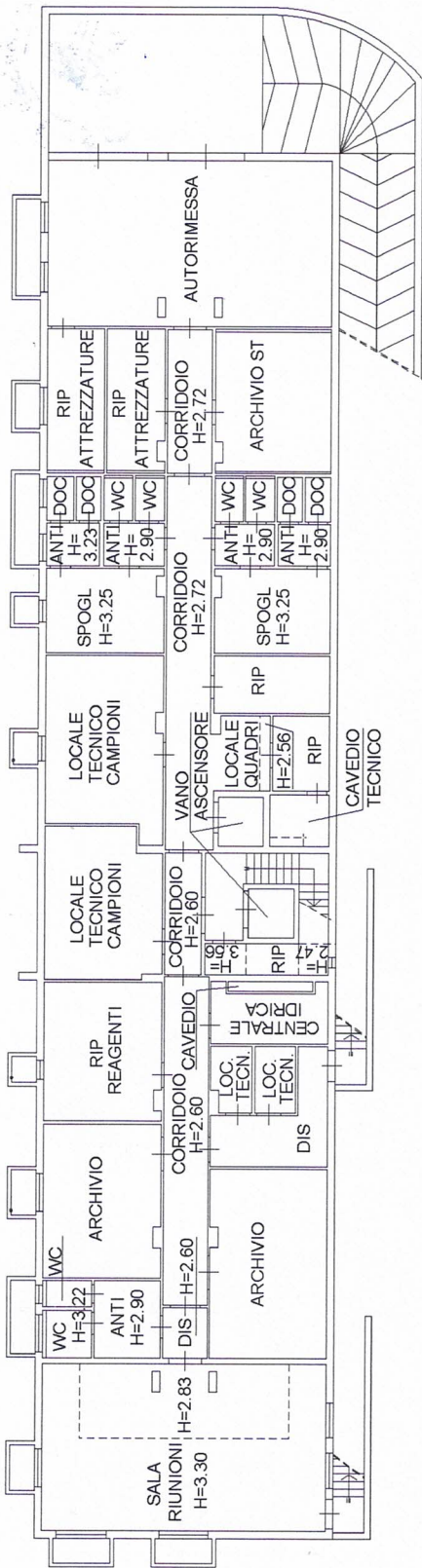
Viale Settembrini

civ. 17D

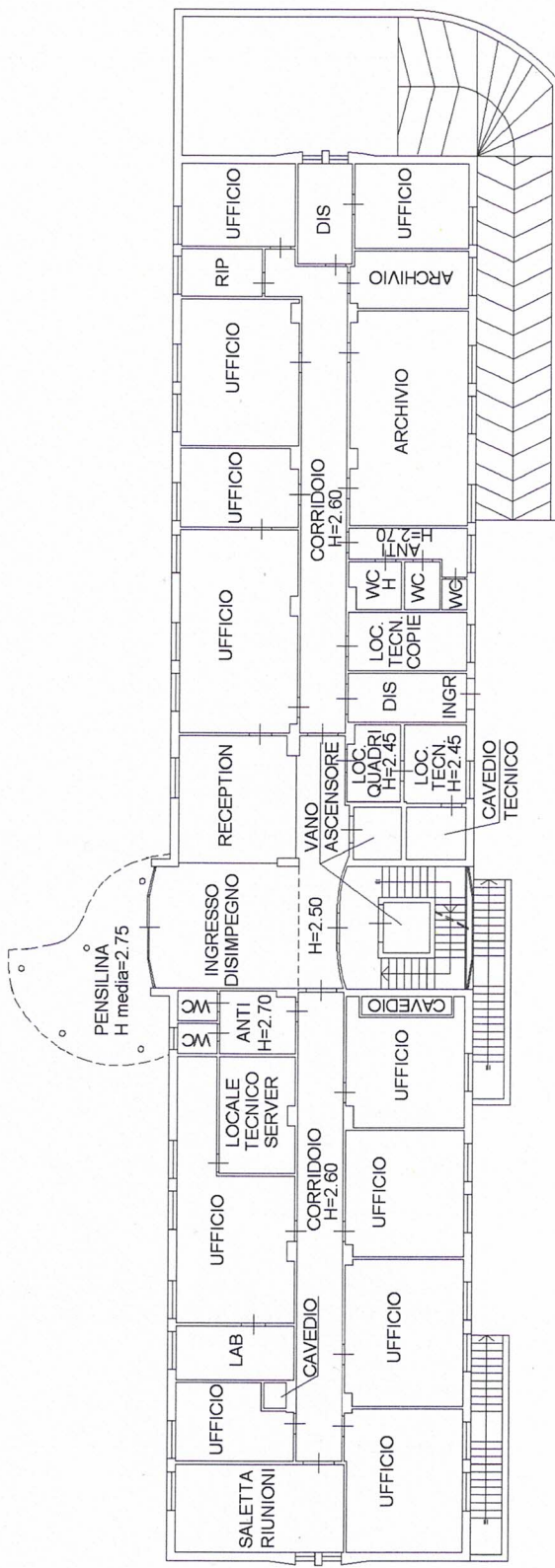
Compilata da:

Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 99 \_\_\_\_\_  
Particella: 24 \_\_\_\_\_  
Subalterno: \_\_\_\_\_

N. 821



# PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (INTERRATO)



PIANO TERRA  
H=3.00



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Rimini

Scala 1: 200

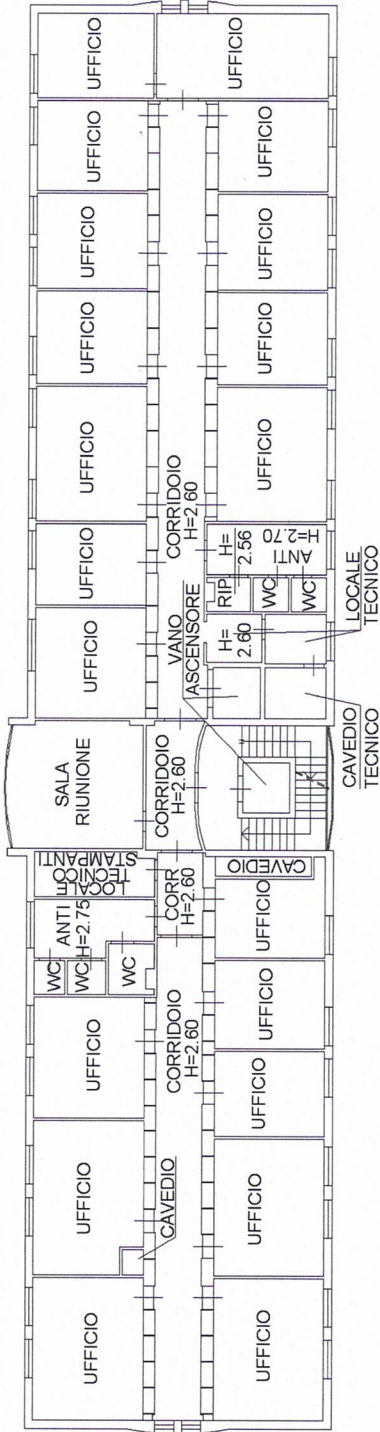
n. 3

Dichiarazione protocollo n. RN0006277 del 14/01/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rimini  
Viale Settembrini

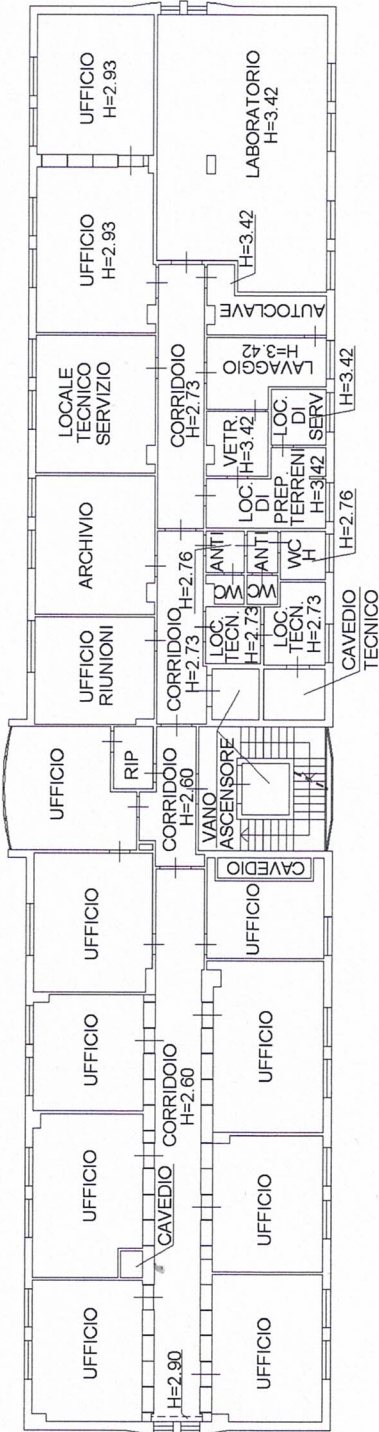
civ. 17D

Identificativi Catastali:  
Sezione: 99  
Foglio: 99  
Particella: 2416  
Subalterno:  
  
Compilata da:  
Scarponi Stefano  
Isoritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Rimini  
N. 821

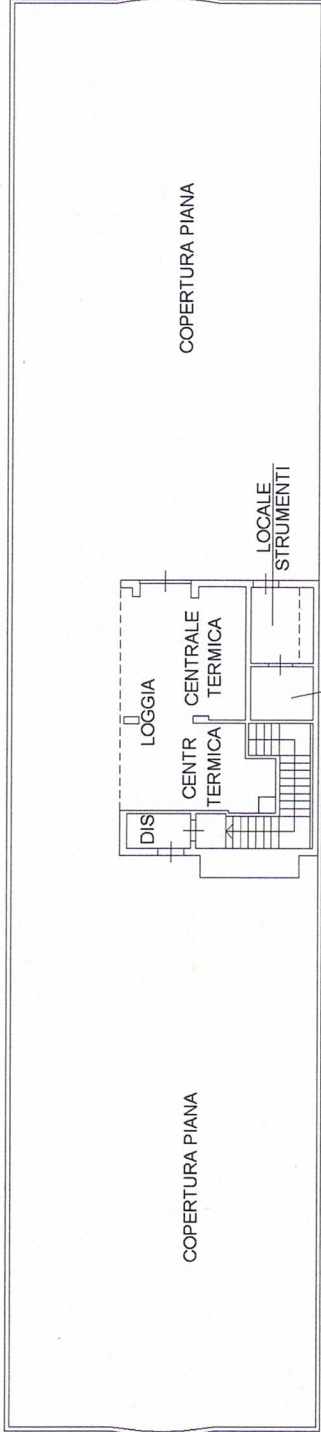
**PIANO PRIMO**  
H=3.00



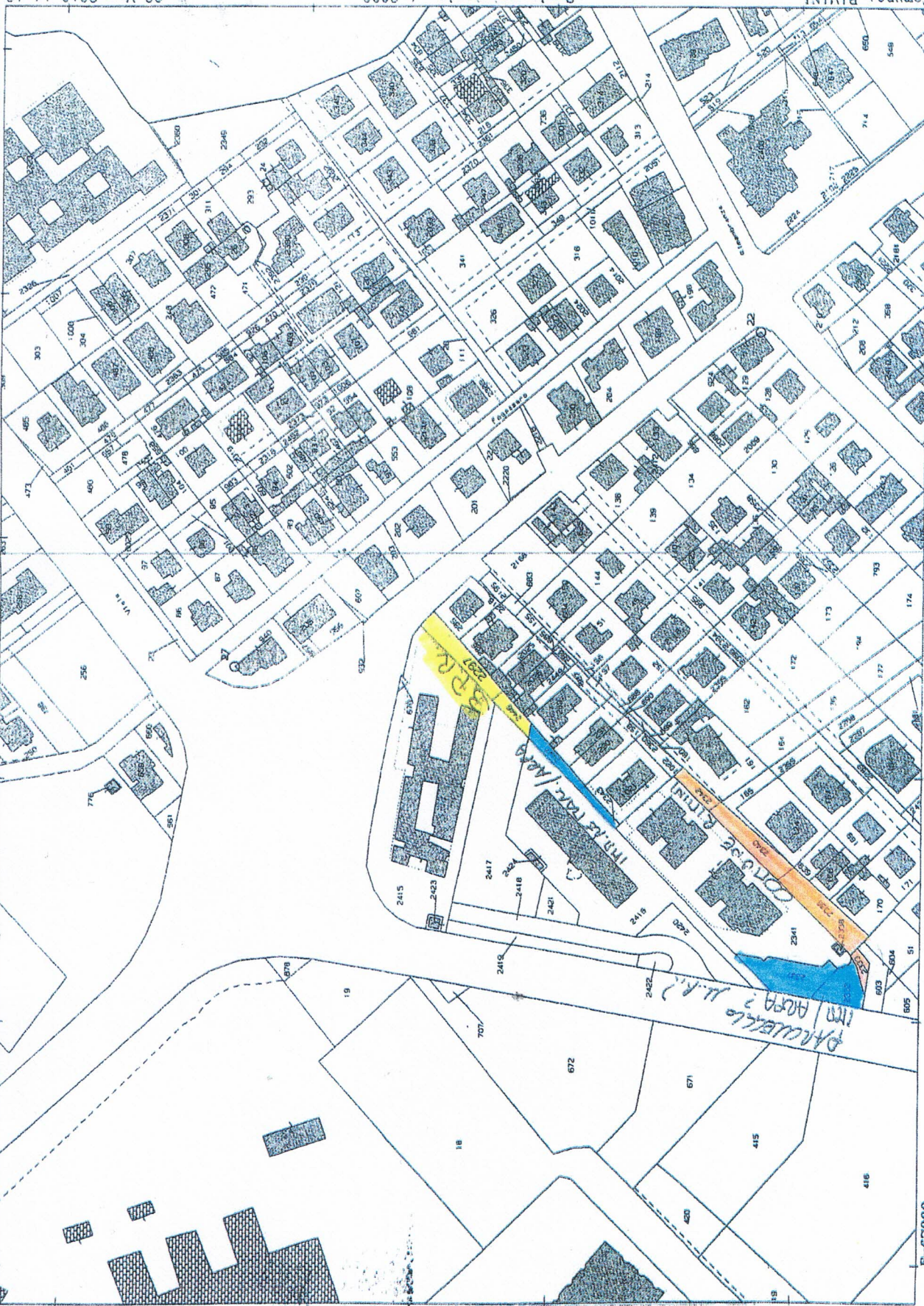
**PIANO SECONDO**  
H=3.00



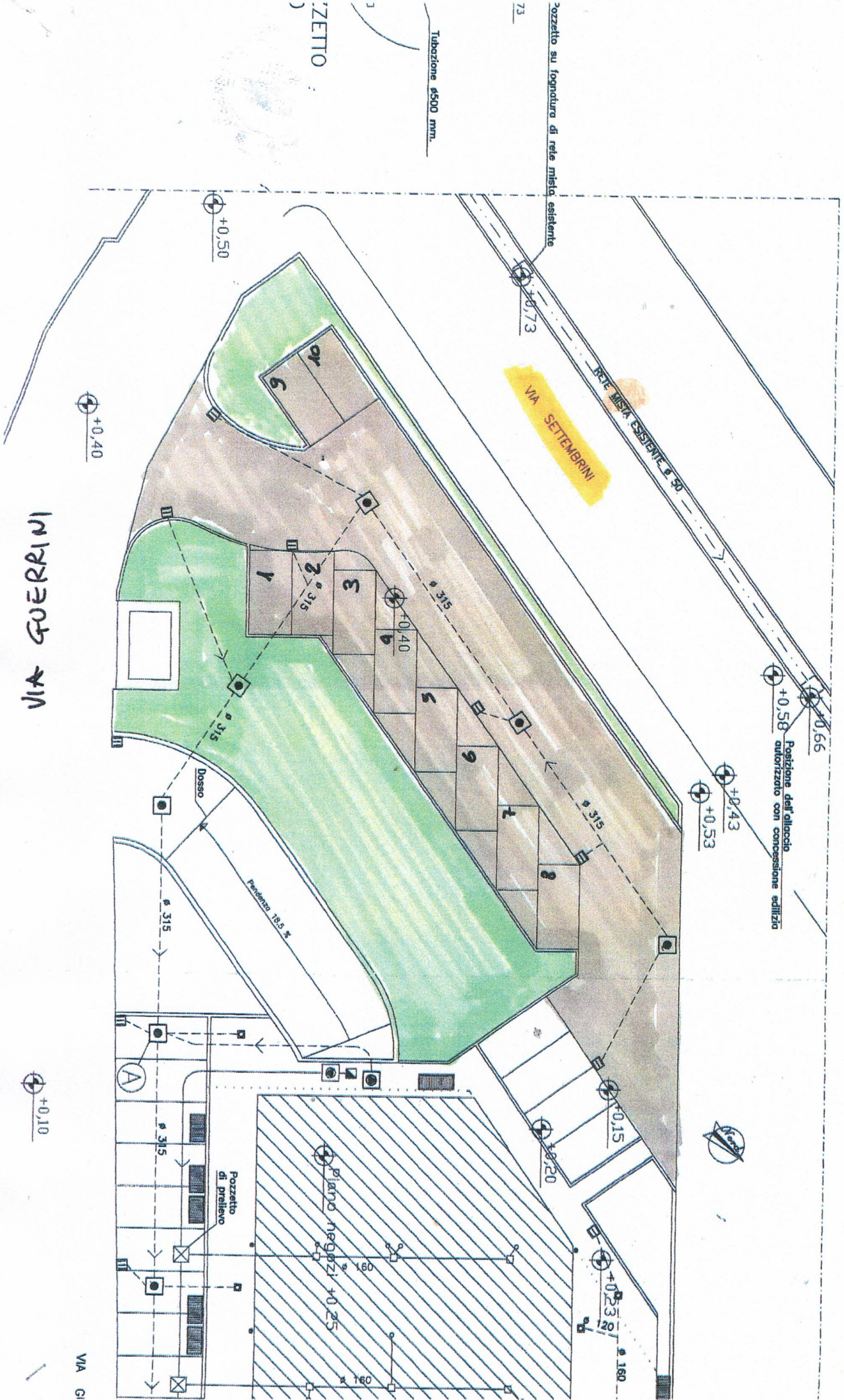
**PIANO TERZO**  
H=2.58













## 1. DATI DELL'IMMOBILE

**Comune:** RIMINI

**Indirizzo:** Viale Settembrini n.17D

**Piano - Interno:** S-T-1-

**Coordinate Gis:** LAT: 44.0451 LON: 12.5915

**Proprietario:** INTESA SANPAOLO S.p.a. P.Iva: 00799960158

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

| Cod. Comune | Sezione | Foglio | Particella | Subalterno | Identificazione |
|-------------|---------|--------|------------|------------|-----------------|
| H294        | /       | 99     | 2416       | -          |                 |

## 2. DATI GENERALI

**Oggetto dell'attestato:** Intero edificio

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

**Finalità dell' APE:** Passaggio di proprietà o compravendita

**Zona climatica:** E

**Anno di costruzione (presunto):** 2007

Foto dell'edificio



## 3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica



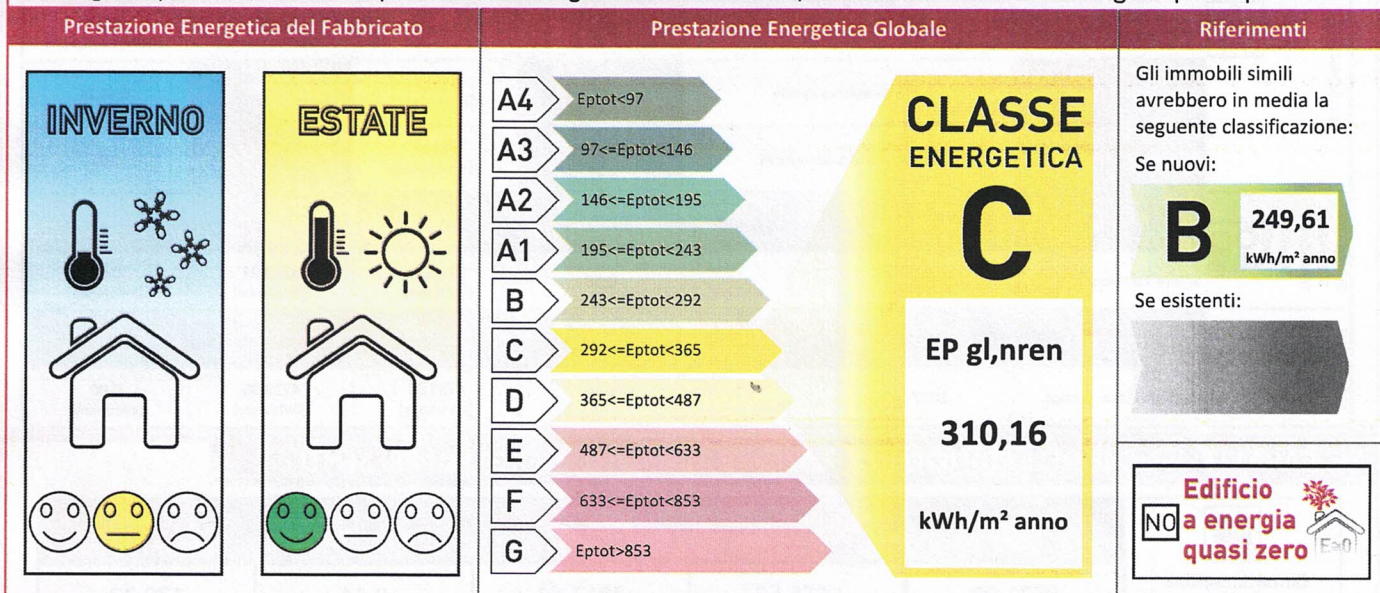
Illuminazione artificiale



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

00850 GEOM. PACASSONI EMANUELE

Timbro e Firma

## TECNICI PREPOSTI

00850 GEOM. PACASSONI EMANUELE

Timbro e Firma



## 5. IMPIANTI PRESENTI

| IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W  | Descrizione                                                                                                           | Anno di installazione             | Codice Catasto Regionale | Potenza Nominale [kW]                    | Efficienza media stagionale        | EP <sub>ren</sub>                       | EP <sub>nren</sub>                  |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                        |  Caldaia                             | 2007                              |                          | 900,00                                   | 91.20%                             | 4,67 [kWh/m²/anno]                      | 184,46 [kWh/m²/anno]                |
|                                                        | Vettore Energetico Utilizzato                                                                                         | Energia elettrica da rete         |                          | Quantità annua consumata in uso standard | 11936,20 [kWh/anno]                | Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]  | 5170,76                             |
|                                                        | Vettore Energetico Utilizzato                                                                                         | Energia elettrica da solare FV    |                          | Quantità annua consumata in uso standard | 294,20 [kWh/anno]                  | Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]  | 0,00                                |
|                                                        | Vettore Energetico Utilizzato                                                                                         | Energia termica da solare termico |                          | Quantità annua consumata in uso standard | 3219,21 [kWh/anno]                 | Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]  | 0,00                                |
| CLIMATIZZAZIONE ESTIVA C                               | Vettore Energetico Utilizzato                                                                                         | Gas naturale                      |                          | Quantità annua consumata in uso standard | 34009,09 [Smc/anno]                | Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]  | 66430,54                            |
|                                                        | Descrizione                                                                                                           | Anno di installazione             | Codice Catasto Regionale | Potenza Nominale [kW]                    | Efficienza media stagionale        | EP <sub>ren</sub>                       | EP <sub>nren</sub>                  |
|                                                        |  Gruppo Frigorifero                  | 2007                              |                          | 383,40                                   | 40.03%                             | 6,75 [kWh/m²/anno]                      | 25,89 [kWh/m²/anno]                 |
|                                                        | Vettore Energetico Utilizzato                                                                                         | Energia elettrica da rete         |                          | Quantità annua consumata in uso standard | 25961,16 [kWh/anno]                | Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]  | 11246,37                            |
|                                                        | Vettore Energetico Utilizzato                                                                                         | Energia elettrica da solare FV    |                          | Quantità annua consumata in uso standard | 1002,49 [kWh/anno]                 | Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]  | 0,00                                |
| VENTILAZIONE MECCANICA V                               | Descrizione                                                                                                           | Anno di installazione             | Codice Catasto Regionale | Potenza Nominale [kW]                    | Efficienza media stagionale        | EP <sub>ren</sub>                       | EP <sub>nren</sub>                  |
|                                                        |  Impianto di ventilazione meccanica | 2007                              |                          | 10,00                                    | 41.32%                             | 20,34 [kWh/m²/anno]                     | 78,69 [kWh/m²/anno]                 |
|                                                        | Vettore Energetico Utilizzato                                                                                         | Energia elettrica da rete         |                          | Quantità annua consumata in uso standard | 78912,14 [kWh/anno]                | Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]  | 34184,74                            |
|                                                        | Vettore Energetico Utilizzato                                                                                         | Energia elettrica da solare FV    |                          | Quantità annua consumata in uso standard | 2687,86 [kWh/anno]                 | Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]  | 0,00                                |
|                                                        |                                                                                                                       |                                   |                          |                                          |                                    |                                         |                                     |
| ILLUMINAZIONE L                                        | Descrizione                                                                                                           | Anno di installazione             | Codice Catasto Regionale | Potenza Nominale [kW]                    | Efficienza media stagionale        | EP <sub>ren</sub>                       | EP <sub>nren</sub>                  |
|                                                        |  Impianto di illuminazione         | 2007                              |                          | 4,10                                     | 41.32%                             | 5,48 [kWh/m²/anno]                      | 21,13 [kWh/m²/anno]                 |
|                                                        | Vettore Energetico Utilizzato                                                                                         | Energia elettrica da rete         |                          | Quantità annua consumata in uso standard | 21191,73 [kWh/anno]                | Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]  | 9180,26                             |
|                                                        | Vettore Energetico Utilizzato                                                                                         | Energia elettrica da solare FV    |                          | Quantità annua consumata in uso standard | 749,40 [kWh/anno]                  | Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]  | 0,00                                |
|                                                        |                                                                                                                       |                                   |                          |                                          |                                    |                                         |                                     |
| PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA DA SOLARE TERMICO        | Descrizione                                                                                                           | Anno di installazione             | Codice Catasto Regionale | Superficie Captante [m²]                 | Quantità annua di energia prodotta | Quantità annua di energia autoconsumata | Quantità annua di energia esportata |
|                                                        |  Solare Termico                    | 2007                              |                          | 8,00                                     | 3219,21 [kWh/anno]                 | 3219,21 [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 |
|                                                        |  Impianto fotovoltaico             | 2007                              |                          | 4,05                                     | 4733,95 [kWh/anno]                 | 4733,95 [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 <sub>Hnd</sub> [kWh/m²/anno] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------------|
|                                                                                                               | 8621,99           | 1955,56               | 3817,64                     | 0,44         | 170,23                          |

## SOGGETTO CERTIFICATORE

00850 GEOM. PACASSONI EMANUELE

Timbro e Firma



| <br>Climatizzazione estiva | Volume lordo<br>[m <sup>3</sup> ] | Superficie utile<br>[m <sup>2</sup> ] | A <sub>sol,est</sub><br>[m <sup>2</sup> ] | A <sub>sol,est</sub> / A <sub>sup</sub> | Y <sub>IE</sub><br>[W/m <sup>2</sup> k] |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                             | 7921,66                           | 1811                                  | 54,95                                     | 0,028                                   | 0,0740                                  |

## 7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

| Indice della prestazione energetica<br>non rinnovabile | Indice della prestazione energetica<br>rinnovabile | Emissioni di CO2       |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|
| <b>EP<sub>gl,nren</sub></b> kWh/m <sup>2</sup> anno    | <b>EP<sub>gl,ren</sub></b> kWh/m <sup>2</sup> anno | kg/m <sup>2</sup> anno |
| 310,16                                                 | 37,23                                              | 64,54                  |

## 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<br>e descrizione                            | Comporta una<br>ristrutturazione<br>importante | Tempo del<br>ritorno<br>dell'investimento<br>(anni) | Indice EP <sub>gl,nren</sub><br>raggiungibile<br>con l'intervento<br>(kWh/m <sup>2</sup> anno) | Classe<br>Energetica<br>raggiungibile<br>con l'intervento | Indice EP <sub>gl,nren</sub><br>raggiungibile<br>con tutti gli<br>interventi<br>(kWh/m <sup>2</sup> anno) | Classe<br>Energetica<br>raggiungibile<br>con l'intervento |
|--------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| REN 1  | Fabbricato - Involucro opaco - coibentazione<br>pareti esterna | NO                                             | 9                                                   | 302,93                                                                                         | C                                                         | 302,93                                                                                                    | C                                                         |

## 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 metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)

**Origine dei dati:** Rilievo in sito

**Software di calcolo utilizzato:** NAMIRIAL TERMO

## 11. 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: 11/06/2024

## SOGGETTO CERTIFICATORE

00850 GEOM. PACASSONI EMANUELE

Timbro e Firma



**12. 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                       |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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

| SI                       | NO                                  |
|--------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

00850 GEOM. PACASSONI EMANUELE

Timbro e Firma



## 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<sub>g</sub>, 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>.

### 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:

**0EE73FB7-0060-4A81-BFDB-5F34EB8B9906**

## SOGGETTO CERTIFICATORE

00850 GEOM. PACASSONI EMANUELE

Timbro e Firma



PROPOSTA N. PDET 700 del 26/09/2025

**Centro di Responsabilità:**

**OGGETTO:** Area prevenzione ambientale Est. Approvazione contratto di locazione con la società Immobiliare Marecchiese sas di Amati Lucia & C. per l'immobile ubicato in Rimini Via Luigi Settembrini 17/d, durata 6 anni, a decorrere dal 1/11/2025 al 31/10/2031.

**PARERE CONTABILE**

La sottoscritta Tinti Alessandra - Unità Amministrazione Area Est e Struttura Oceanografica Daphne esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 06/10/2025

Tinti Alessandra

---