

MINISTERO DELLA CULTURA
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI
ARCHIVIO DI STATO DI FROSINONE
CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

L'**ARCHIVIO DI STATO DI FROSINONE**, in Piazzale De Matthaeis 41, pec: as-fr@pec.cultura.gov.it, avente codice fiscale 80007490602, nella persona del Dott. Dario Fugali, nato a Messina il 23-06-1979, Direttore dell'Archivio di Stato di Frosinone, domiciliato per la carica presso la sede del suddetto Archivio di Stato, di seguito indicato anche come **Conduttore**

E

La **ORTOPEDIA CIOCIARA SRL**, con sede in Sora (FR), Via Goffredo Mameli 4, avente numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Frosinone - Latina, numero di codice fiscale e partita IVA 01550170607, numero R.E.A. FR - 86411, pec: ortopediaciociera@pec.it, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante p.t. Dr. Ugo Casinelli, nato a Capistrello (AQ) il 02/04/1953 e domiciliato per la carica presso Ortopedia Ciociara srl, di seguito indicato anche come **Locatrice**

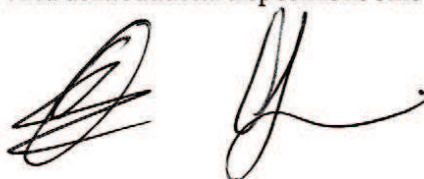
PREMESSO CHE

A. la **ORTOPEDIA CIOCIARA SRL** è proprietaria di un immobile, sito in Frosinone, con duplice accesso dalla Piazza Giovanni Augusta 1 e dalla Via Casale Ricci n. 3, che lo delimitano a livello perimetrale, al Catasto Fabbricati del Comune di Frosinone al foglio 14 mapp. 640, subb. 4, 6, 9, 10 e 11, avente una superficie di circa metri quadrati 3500 (tremilacinquecento/mq) ubicato su n. 3 livelli collegati da ascensore - terreno, piano primo e secondo, oltre area di parcheggio di circa 1600 mq (milleseicento/mq), il tutto meglio evidenziato nelle planimetrie catastali ed elaborati planimetrici architettonici che si allegano al presente contratto, rispettivamente, sotto le lettere A e B per costituirne parte integrante e sostanziale.

Il predetto immobile è costituito da un fabbricato indipendente di recente costruzione disposto su n. 3 livelli appartenente ad unico proprietario.

B. la Locatrice intende cedere in locazione al Conduttore l'immobile di cui al punto A, che sarà adibito esclusivamente ad uso Archivio di Stato;

C. l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Lazio - con nota del 04/05/2023 prot. 4874_2023_901, acquisita in pari data al ns. prot. n. 884, ha dichiarato che non vi sono immobili demaniali disponibili in loco ed ha rilasciato, in data 11/03/2024, prot. n. 3163, acquisito in pari data al ns. prot. n. 641-A, il nulla osta alla stipula al canone di € 228.000,00 (duecentoventottomila/00) annui oltre IVA. Tale ultimo importo è stato ritenuto congruo dal Nucleo Tecnico di Congruità dell'Agenzia del Demanio, giusto verbale prot. n. 30165/CG del 15/12/2023, e successiva comunicazione del 21/12/2023 prot. 15591_2023_901, acquisita in pari data al ns. prot. n. 2506, e non è soggetto alle riduzioni di legge, in applicazione dell'art. 3, comma I, del DL 30 dicembre 2023 n. 215, convertito con modificazioni dalla Legge n. 18 del 23 febbraio 2024, recante, in particolare, la proroga sino al 31/12/2024 della disciplina transitoria introdotta dall'art. 16-sexies del DL n. 146/2021, convertito in Legge n. 215/2021 che, nello specifico, per i contratti di locazione passiva stipulati dalle amministrazioni pubbliche centrali dalla data di entrata in vigore della disposizione fino al 31 dicembre 2023, adesso in virtù della suddetta disposizione sino al 31 dicembre



2024, prevede che non si applichino le riduzioni previste dall'articolo 3, commi 4, 6 e 10, della legge n. 135 del 2012, ove la classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione, come quello de quo, sia non inferiore alla classe B;

D. il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha rilasciato l'assenso all'assunzione di impegno pluriennale a norma dell'art. 34, comma 5, della L. n. 196/2009 e ss.mm.ii;

E. la Locatrice ha prodotto, in riferimento allo status quo ed all'attività in atto svolta, la documentazione amministrativa e tecnica di sicurezza degli impianti, quella attestante l'avvenuta verifica di vulnerabilità sismica, e le relative certificazioni di collaudo ed energetica relativi all'adeguamento strutturale ed impiantistico dell'immobile, nonché la dichiarazione di agibilità da parte del Comune di Frosinone;

F. la Locatrice si impegna a garantire, per tutta la durata del contratto, autonoma polizza assicurativa a copertura dei rischi inerenti l'immobile derivanti da incendio, allagamento, terremoto, eventi atmosferici, fulmini, ecc. (escluso i danni derivanti e riconducibili dalla attività svolta dal Conduttore), da consegnare all'Amministrazione prima della presa di possesso del bene;

G. la consistenza e lo stato manutentivo dell'immobile oggetto del presente contratto risultano dalla relazione tecnico descrittiva con allegata documentazione fotografica (All. C), conformi al sopralluogo effettuato presso il compendio;

H. Il Conduttore ha effettuato le verifiche previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla criminalità mafiosa, giusto prot. PR_FRUTG_Ingresso_0022875_20240419;

I. Con Decreto n. 172 del 13/03/2024 la Direzione Generale Archivi ha delegato il Dott. Dario Fugali, in qualità di Direttore dell'Archivio di Stato di Frosinone, alla sottoscrizione del presente contratto di locazione.

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e gli allegati al presente contratto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso. In virtù di quanto descritto nelle premesse, sono parti del presente contratto il **Conduttore**: Archivio di Stato di Frosinone; la **Locatrice**: ORTOPEDIA CIOCIARA Srl

Art. 2 - Oggetto

2.1 La Locatrice cede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile indicato in premessa per adibirlo a sede dell'Archivio di Stato di Frosinone.

2.2 Il bene è locato unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio ed ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dell'immobile.

2.3 La Locatrice garantisce che sul bene non insistono diritti reali o personali di terzi che possono in alcun modo limitarne il libero godimento, ovvero la piena e completa disponibilità dello stesso.



Art. 3 – Destinazione d'uso

3.1 Il Conduttore assume l'impegno di utilizzare l'immobile conformemente all'uso cui è stato destinato, nonché in conformità alle norme applicabili agli immobili con riferimento alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili, degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica.

3.2 La Locatrice assume l'obbligo, entro e non oltre mesi 12 dalla sottoscrizione del presente contratto, di completare la procedura volta all'acquisizione del cambio di destinazione d'uso - da insediamento produttivo ad ufficio pubblico - dell'immobile oggetto della locazione, il cui esito dovrà essere tempestivamente comunicato all'Amministrazione ed il cui inadempimento è da considerarsi come clausola risolutiva espressa.

Art. 4 – Durata

4.1 L'immobile viene ceduto in locazione per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01 (primo) settembre 2024 (duemilaventiquattro) e scadenza il 31 (trentuno) agosto 2030 (duemilatreinta).

4.2 Almeno 18 (diciotto) mesi prima della scadenza del contratto, sarà cura della Locatrice comunicare al Conduttore la propria disponibilità al rinnovo del contratto a norma dell'art. 3, comma 4, del D.L. 95/2012, convertito in L. 135/2012.

4.3 In ogni caso il Conduttore procederà, in via preventiva, alla ricerca della situazione allocativa meno onerosa, secondo le normative vigenti in materia di locazioni passive. Qualora la ricerca non dia esito positivo, il contratto potrà essere rinnovato, con atto espresso, alle condizioni di cui al comma 2 e previo rilascio del nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio.

4.4 Qualora l'Amministrazione trovi una soluzione allocativa meno onerosa, il Conduttore comunicherà alla Locatrice, dodici mesi prima della scadenza, formale disdetta del contratto che, pertanto, avrà scadenza al termine indicato al comma 1 del presente articolo, ovvero comunicherà che l'immobile continuerà ad essere occupato per il tempo strettamente necessario all'acquisizione della disponibilità dell'immobile nel quale il Conduttore trasferirà i propri uffici, fatta salva la facoltà della Locatrice di ridurre il canone di locazione nella misura pari a quella della situazione allocativa meno onerosa trovata dall'Amministrazione.

4.5 Alla prima scadenza contrattuale è riconosciuta in capo alla Locatrice la facoltà di negare la rinnovazione del contratto alle condizioni e nelle forme di cui all'articolo 29 della legge n. 392 del 27 luglio 1978, fermo restando l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31 della medesima legge.

Art. 5 - Recesso

5.1 È in facoltà del Conduttore, per sopraggiunte esigenze, recedere liberamente ed in qualunque momento dal contratto di locazione, dandone avviso alla Locatrice mediante lettera raccomandata a/r o messaggio di posta elettronica certificata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 22, da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle prescrizioni contrattuali, il Conduttore può avvalersi dell'art. 27 della L. 392/78.

Art. 6 – Canone e modalità di pagamento

6.1 Il canone annuo di locazione, considerato che l'immobile, giusta APE allegata, ha una classe di efficienza energetica pari a B, non risulta soggetto, in applicazione della normativa richiamata al punto C delle premesse, alle

riduzioni di legge e, pertanto, corrisponde all'importo ritenuto congruo di € 228.000,00 (duecentotrentottomila/00) oltre IVA, pagabili in rate semestrali posticipate, con decorrenza dal 01/09/2024. Il Locatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, co. 1 nn. 8 e 8-ter del DPR 633/1972 come modificato dal DL 223/2006, convertito con modificazioni nella L. 248/2006, dichiara espressamente di optare per l'imposizione al regime IVA del presente contratto di locazione.

6.2 A decorrere dal secondo anno locativo e salvo diversa disposizione normativa, su richiesta della Locatrice, ai sensi dell'art. 32 della L. n.392/1978, il canone di locazione sopra pattuito potrà essere aggiornato annualmente, in misura pari al 75% della variazione dell'indice Istat calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tenendo come riferimento l'indice del mese precedente a quello di decorrenza del contratto. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore, da inoltrarsi tassativamente tramite posta elettronica certificata presso il domicilio eletto ai sensi dell'art. 22. Il Conduttore ha la facoltà di richiedere, sempre a mezzo pec, l'aggiornamento, in diminuzione, del canone, nel caso in cui l'indice ISTAT risulti negativo.

6.3 In caso di esercizio della facoltà di recesso parziale ovvero nei casi di cui all'articolo 14, il canone verrà ridotto in misura stabilita dalle parti in via consensuale, secondo i parametri tecnico/economici in virtù dei quali è stato determinato.

6.4 Il Conduttore attesta, ai fini dell'art. 9 del decreto legge n. 78 del 1° luglio 2009, convertito nella Legge del 3 agosto 2009, n. 102, di aver accertato la compatibilità dei pagamenti conseguenti la stipula del presente contratto di locazione con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica.

6.5 Il pagamento di ciascuna rata avverrà dietro emissione di fattura elettronica da parte della Locatrice al Conduttore, e sarà effettuato mediante bonifico domiciliato presso l'istituto di credito di seguito indicato:

Beneficiario: ORTOPEDIA CIOCIARA Srl

Istituto: Banca Popolare del Frusinate – Agenzia di Frosinone

Cod. IBAN: IT98H0529714801CC1030062683

6.6 In caso di variazione dei dati, la Locatrice si impegna a comunicare al Conduttore, mediante lettera raccomandata a/r o messaggio di posta elettronica certificata, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo articolo 22 del presente contratto, almeno 60 (sessanta) giorni prima della successiva scadenza di pagamento, la nuova domiciliazione, che si intenderà unica ed in tutto sostitutiva della precedente.

6.7 Fino al momento in cui la comunicazione recante i nuovi dati bancari non sarà pervenuta al Conduttore, i pagamenti da questa effettuati presso la precedente domiciliazione di pagamento avranno pieno effetto liberatorio.

6.8 In tutti i casi in cui il Conduttore, in conseguenza del succedersi di comunicazioni anche notificate nelle forme previste dal codice di procedura civile, relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento di quanto dovuto ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento, è facoltà del medesimo di sospendere il pagamento stesso senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno, fintanto che l'Autorità Giudiziaria, adita dalla parte che ne ha interesse, abbia statuito in merito.

6.9 La Locatrice si impegna, in ogni caso, a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento in loro favore.



Art. 7 - Modifiche, addizioni, migliorie ed insegne

7.1 Previa comunicazione alla Locatrice, da inviare tramite lettera raccomandata a/r o messaggio di posta elettronica certificata, è facoltà del Conduttore effettuare, a proprie spese, sul bene, sulle strutture e sugli impianti tecnologici ivi ubicati, i lavori, gli ampliamenti e le modifiche che riterrà opportuni in relazione alle proprie esigenze operative, anche per un ottimale e funzionale utilizzo del suddetto immobile, strutture ed impianti, nonché in relazione all'insorgere di nuove attività.

7.2 A tale proposito la Locatrice si impegna a prestare il relativo consenso entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione di cui al comma 1. Il consenso si intenderà comunque prestato qualora la Locatrice non abbia comunicato contrarie determinazioni entro il predetto termine.

7.3 Alla cessazione, anche parziale, del godimento del bene da parte del Conduttore, ferma restando la disciplina delle addizioni di cui all'art. 1593 c.c., le eventuali migliorie effettuate resteranno acquisite dalla Locatrice, senza che quest'ultima debba pagare rimborsi o indennità, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello *status quo ante*.

7.4 La Locatrice consente al Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, di applicare all'esterno dell'edificio insegne (anche pubblicitarie), bandiere, targhe, cartelli ovvero altri segnali inerenti i propri uffici.

Art. 8 – Consegna e custodia - Riconsegna

8.1 L'immobile sarà consegnato al Conduttore, che ne acquisirà la piena ed incondizionata disponibilità, entro e non oltre il 01/09/2024, libero e sgombro da persone e/o cose.

8.2 La Locatrice si impegna, prima della consegna, a rimuovere le insegne esterne presenti sul fabbricato recanti la denominazione "Officine Ortopediche - Ortopedia Italia".

8.3 Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, il Conduttore dovrà riconsegnare il bene alla Locatrice, previa redazione, in contraddittorio con quest'ultima, del relativo verbale attestante lo stato manutentivo del bene; in relazione all'art. 1590 c.c., il Conduttore sarà tenuto alla riconsegna dell'immobile nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il deterioramento dovuto all'uso del bene in conformità al contratto e salvo quanto previsto in tema di migliorie al paragrafo 7.3.

Art. 9 – Decorrenza giuridica ed economica del contratto

9.1 La decorrenza giuridica ed economica del contratto avrà inizio nel momento in cui la Locatrice consegnerà l'immobile al Conduttore libero e sgombro da persone e/o cose. Tale consegna, per come individuata al precedente art. 8, ovvero entro e non oltre il 01/09/2024, verrà confermata in apposito verbale da allegarsi al presente per costituirne parte integrante.

9.2 Le parti concordemente stabiliscono e convengono che la decorrenza e l'efficacia giuridica del presente contratto è subordinata al cambio di destinazione di uso dell'immobile oggetto della locazione (da insediamento produttivo ad ufficio pubblico).



Art. 10 – Oneri accessori

10.1 Per quanto riguarda la manutenzione dei locali, le parti fanno riferimento alle disposizioni contenute negli artt. 1576 e 1609 del c.c.. Sono interamente a carico del Conduttore i canoni relativi alla fornitura di acqua, dell'energia elettrica, telefonia, riscaldamento e raffrescamento e comunque tutte le utenze, nonché alla fornitura di altri servizi. Prima di effettuare il pagamento, il Conduttore dovrà ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, secondo quanto previsto dall'art. 9 della legge 27.7.1978, n. 392.

10.2 Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile e dei relativi impianti, comprese quelle per l'adeguamento alla normativa in materia di prevenzione incendi, idoneità antisismica, igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro, restano a carico esclusivo della Locatrice che, altresì, dovrà far eseguire tempestivamente le verifiche e le riparazioni occorrenti al ripristino e/o mantenimento in buono stato dei locali e dei relativi impianti. A tal proposito, come espressamente previsto nell'avviso di indagine di mercato immobiliare presupposto ns. prot. 947-P del 15/05/2023, sarà obbligo della Locatrice compiere tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi, con specifico riferimento ai locali archivi, alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al DPR 151/2011, in relazione al particolare utilizzo richiesto e, di preciso, a quello corrispondente all'attività istituzionale di Archivio di Stato svolta dal Conduttore.

Si intende dunque a carico della Locatrice l'adeguamento, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1467 c.c., dell'impianto antincendio a requisiti e condizioni previste per l'attività del Conduttore, così come ai presupposti necessari per l'ottenimento del C.P.I.

10.3 Le spese di manutenzione ordinaria sull'immobile e tutti gli interventi e lavori, anche di ripristino, necessari al corretto funzionamento degli impianti tecnici a servizio dell'attività dell'Archivio (impianto di rilevazione fumi e spegnimento automatico, con i relativi impianti e dispositivi di attivazione, impianti di videosorveglianza e antintrusione, nonché impianto di videoproiezione) sono a carico del Conduttore che provvederà ad affidare direttamente gli incarichi per dette attività a ditte specializzate e qualificate ed attuare il coordinamento, ove necessario, con tutti i restanti manutentori per gli impianti comuni.

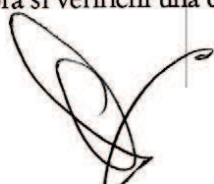
10.4 In caso di lavori urgenti di competenza della Locatrice ovvero qualora gli interventi di competenza della Locatrice non fossero eseguiti dalla stessa entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta formulata dal Conduttore a mezzo raccomandata A.R. o tramite posta elettronica certificata, si potrà disporre l'esecuzione a spese della Locatrice medesima senza intimazione di mora, ed il relativo importo sarà trattenuto sul canone, fermo restando quant'altro disposto dal Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, salvo ogni ulteriore risarcimento dei danni.

Art. 11 - Clausola risolutiva espressa

11.1 La Locatrice avrà la facoltà di risolvere il presente contratto, per fatto e colpa del Conduttore, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., qualora si verifichi una delle ipotesi di seguito elencate:

- a) destinazione dell'immobile ad utilizzo diverso da quello pattuito al precedente articolo 3, ad eccezione di quanto previsto all'art. 13;
- b) inosservanza degli impegni di cui all'articolo 7 (in tema di modifiche, addizioni e migliorie).

11.2 Il Conduttore avrà la facoltà di risolvere il presente contratto, per fatto e colpa della Locatrice, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., qualora si verifichi una delle ipotesi di seguito elencate:



- a) impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile, a decorrere dal quarantacinquesimo giorno successivo al verificarsi di tale impossibilità;
- b) mancato cambio di destinazione d'uso dell'immobile oggetto della locazione per come indicato all'articolo 3.2;
- c) mancato assolvimento degli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi ed ai necessari e relativi adeguamenti e certificazioni, così come meglio dettagliati al punto 10.2;
- d) mancato ottenimento della documentazione liberatoria di cui alla BDNA.

11.3 La risoluzione si verificherà di diritto nel momento in cui il Conduttore ovvero la Locatrice riceverà, mediante raccomandata a/r o messaggio di posta elettronica certificata, la comunicazione con la quale l'altra parte manifesti l'intenzione di avvalersi della presente clausola.

11.4 Nelle ipotesi di risoluzione sopra elencate è fatto salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento del danno.

Art. 12 - Accesso e obblighi di informazione

12.1 Su richiesta scritta della Locatrice, il Conduttore consentirà a questa e/o a persone dalla stessa autorizzate, di accedere al bene descritto in premessa in tempi e modalità da concordarsi contemperando le esigenze di servizio, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile ed identificare lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari, ovvero di procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze, nonché di verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni di cui al presente contratto.

Art. 13 - Autorizzazioni e licenze

13.1 Come previsto nel verbale di consegna che si allegherà al presente atto, il Conduttore dovrà osservare i regolamenti e le prescrizioni di pulizia e igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nell'immobile oggetto di locazione. Dovrà, altresì, munirsi a sua cura e spese, di tutte le concessioni, licenze ed autorizzazioni prescritte per la propria attività.

13.2 La Locatrice dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che la Locatrice si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

13.3 La Locatrice - previa comunicazione come da art. 7.1 - concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese del Conduttore.

Art. 14 - Impossibilità di utilizzo

14.1 In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza alla Locatrice e, qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.



14.2 Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 45 (quarantacinque) giorni, il Conduttore avrà facoltà di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 11.2, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 15 - Sublocazione

15.1 È riconosciuta al Conduttore la facoltà di sublocare l'immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta alla Locatrice.

Art. 16 – Controversie, tentativo di conciliazione e foro competente

16.1 Nel caso di controversie di qualsiasi natura, che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione o all'applicazione del contratto o, comunque, relative alla corresponsione dei canoni, ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.

16.2 Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione della contestazione, ed a pervenire ad una composizione entro il successivo termine di 10 (dieci) giorni.

16.3 Per qualsiasi controversia o disputa derivante dal presente contratto, sarà competente il Foro di Frosinone, anche in deroga, espressa e convenuta dalle parti, a quanto previsto dal codice civile e dalla normativa applicabile al presente contratto.

Art. 17 - Spese contrattuali

17.1 Le spese del presente contratto saranno poste a carico della Locatrice, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16-bis del R.D. n. 2440/1923, integrato dall'art. 1 della legge 27.12.1975 n. 790 e dall'art. 57, comma 7, del D.P.R. n. 131 del 26.04.1986.

Art. 18 - Divieto di cessione del contratto

18.1 Fatto salvo quanto previsto dal presente contratto, non è consentita la cessione, in tutto o in parte, dello stesso a terzi in qualsiasi forma o mezzo, senza il consenso scritto della Locatrice.

Art. 19 - Cessione del credito – Mandato all'incasso

19.1 La Locatrice garantisce che non perverranno al Conduttore comunicazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente contratto fintanto che non siano divenuti certi e liquidi.

19.2 Le eventuali cessioni del credito dovranno essere effettuate nelle forme ed alle condizioni di cui agli articoli 69 e 70 del R.D. n. 2440 del 18 novembre 1923 e, altresì, accompagnate dall'autorizzazione al trattamento dei dati personali prevista dal D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003, ai sensi della Circolare n. 29 del 8 ottobre 2009 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Tali cessioni dovranno essere notificate al Conduttore almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del pagamento, con l'indicazione espressa dell'Istituto di credito, del numero di conto corrente e del codice IBAN del Cessionario, al fine di consentire il pagamento.



19.3 La Locatrice si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili". Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dalla Locatrice a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore, che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente alla Locatrice.

Art. 20 – Alienazione del bene e diritto di prelazione

20.1 La Locatrice si impegna, nel caso in cui intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, a darne comunicazione al Conduttore con atto notificato a mezzo pec al domicilio eletto ai sensi dell'art. 22.

20.2 Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

20.3 Il Conduttore, per conto dello Stato, deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

20.4 Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del c.c., per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

Art. 21 – Obbligatorietà del contratto nei confronti del Conduttore

21.1 Il presente contratto è fin da ora vincolante per la Locatrice, mentre nei confronti del Conduttore e nel suo esclusivo interesse, non è impegnativo fino a che non sarà approvato in forma amministrativa e reso esecutivo a norma di legge.

Art. 22 - Elezione di domicilio – Comunicazioni e notificazioni

22.1 Tutte le comunicazioni richieste o consentite dal presente contratto dovranno essere fatte per iscritto.

22.2 Le comunicazioni e notificazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario.

22.3 A tal fine e per ogni effetto di legge, i contraenti eleggono domicilio come segue:

La Locatrice **ORTOPEDIA CIOCIARA Srl**, con sede in Sora, Via Goffredo Mameli 4, cap 03039; indirizzo pec: **ortopediacociara@pec.it**;

Il Conduttore **ARCHIVIO DI STATO DI FROSINONE**, con sede in Frosinone, Piazza Giovanni Augusta 1 – Via Casale Ricci n. 3, cap 03100; indirizzo pec: **as-fr@pec.cultura.gov.it**;

22.4 Ogni eventuale variazione del domicilio o dell'indirizzo pec, come sopra indicato, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

Art. 23 - Trattamento dei dati personali

23.1 Ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e del Regolamento Europeo GDPR 2016/679, le Parti stabiliscono che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente contratto e per gli adempimenti di legge.



Art. 24 - Modifiche contrattuali

24.1 Ogni variazione del presente atto dovrà risultare mediante atto aggiuntivo fra le Parti, e le comunicazioni fatte in attuazione del contratto devono essere recapitate agli indirizzi ove i contraenti hanno eletto domicilio.

24.2 Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile ed alle norme della legislazione speciale in materia di locazioni di immobili urbani.

Elenco allegati

Allegato A, planimetrie catastali;

Allegato B, elaborati planimetrici architettonici;

Allegato C, relazione tecnico descrittiva dell'immobile;

Allegato D, relazione tecnico asseverata;

Allegato E, certificato prestazione energetica (APE).


Letto, confermato e sottoscritto

Frosinone, lì 30/05/2024

Per la Locatrice

Dott. Ugo Casinelli

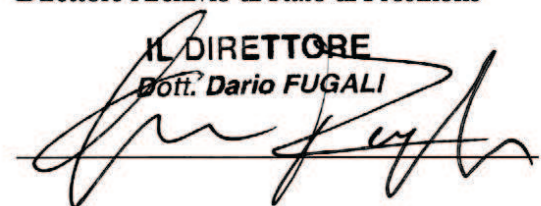
Amministratore Unico e L.R.p.t. Ortopedia Ciociara Srl


ORTOPEDIA CIOCIARA s.r.l.
unipersonale
Car. Ugo Casinelli
Amministratore Unico

Per il Conduttore

Dott. Dario Fugali

Direttore Archivio di Stato di Frosinone


IL DIRETTORE
Dott. Dario FUGALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, comma 2, cod. civ., la Locatrice approva specificamente le clausole di cui ai seguenti articoli: 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11) 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22).

Frosinone, lì 30/05/2024

Firma della Locatrice

Dott. Ugo Casinelli

Amministratore Unico e L.R.p.t. Ortopedia Ciociara Srl


ORTOPEDIA CIOCIARA s.r.l.
unipersonale
Car. Ugo Casinelli
Amministratore Unico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Colafranceschi Marcello

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Frosinone N. 974

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Frosinone

Comune di Frosinone

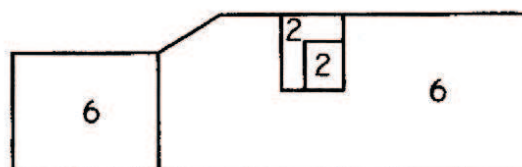
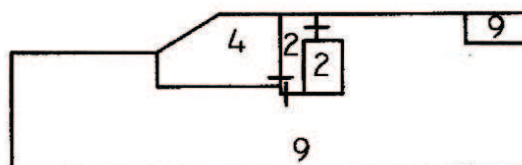
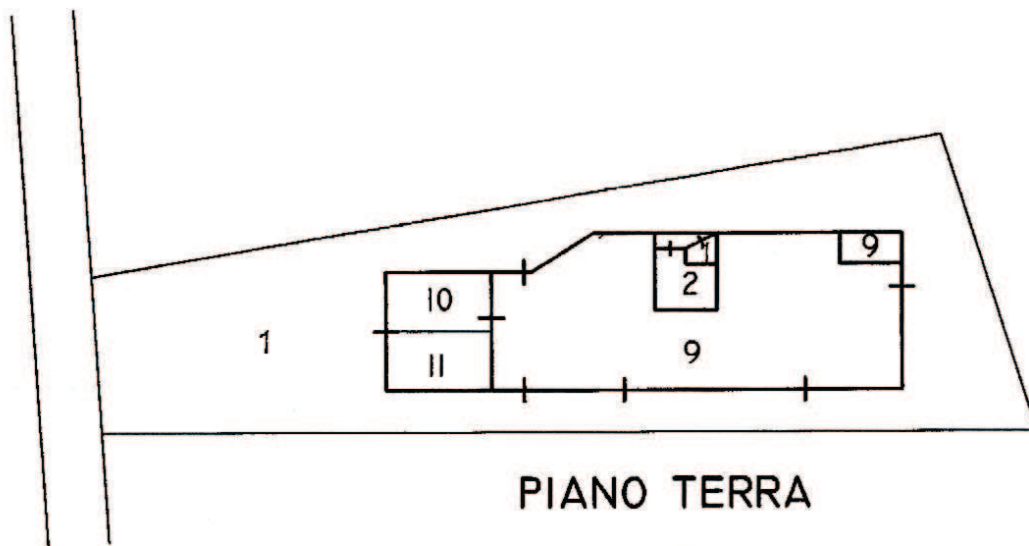
Sezione: Foglio: 14 Particella: 640

Protocollo n. FR0329843 del 09/08/2007

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



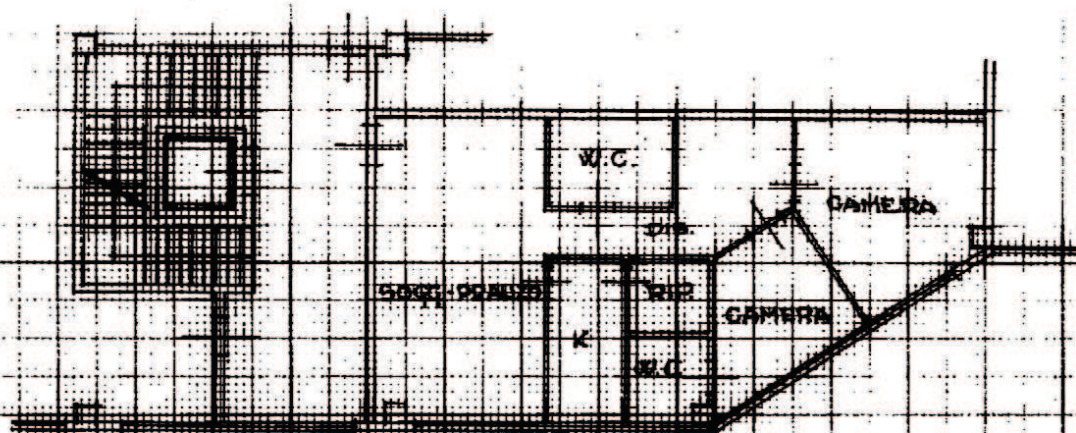

Ultima planimetria in atti

Data: 21/11/2022 - n. T278351 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. Catasto 214MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)Planimetria di u.i.u. in Comune di **FROSINONE** via **G. AGUSTA** civ. **540****PIANO PRIMO 1:20****ORIENTAMENTO****SCALA DI****PIASTER**Dichiarazione di N.C. ☒Denuncia di variazione ☐

Compilata dal

(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atto

Data presentazione: 27/12/2001 - Data: 21/11/2022 - n. T296459 - Richiedente: CHPLSN83E05D810P

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

n. **640** sub. **4**della provincia di **FROSINONE**

GEOMETRI

n. **974**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Frosinone

Dichiarazione protocollo n. FR0268683 del 19/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frosinone

Via Giovanni Agusta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 640

Subalterno: 9

Compilata da:

Colafranceschi Marcello

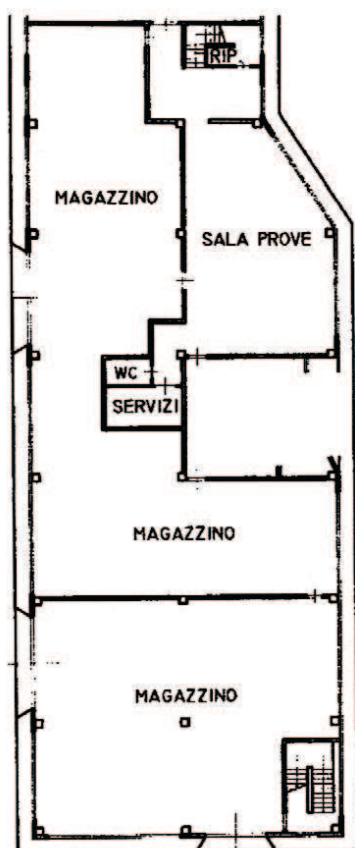
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Frosinone

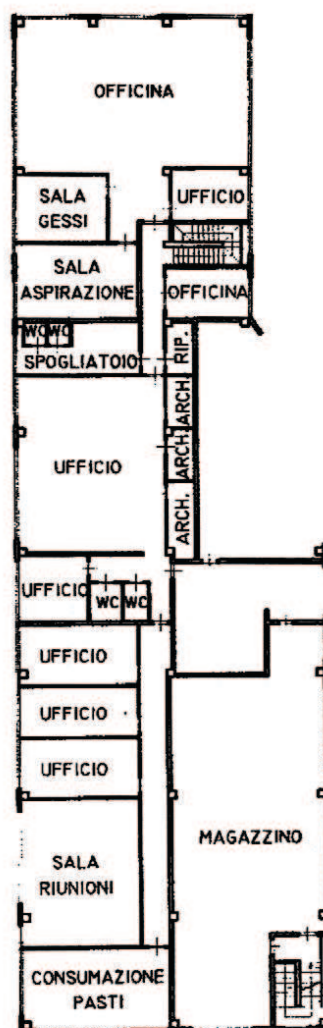
N. 974

Scheda n. 1

Scala 1:500



PIANO TERRA H 4.00



PIANO PRIMO H 3.20



Firma planimetria in atti

Data: 21/11/2022 - n. T296460 - Richiedente: CHPLSN83E05D810P

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

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Frosinone**

Dichiarazione protocollo n. FR0329843 del 09/08/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frosinone

Giovanni Agusta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 640

Subalterno: 10

Compilata da:

Colafranceschi Marcello

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Frosinone

N. 974

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H 4.00



Ultima planimetria in atti

Data: 21/11/2022 - n. T296461 - Richiedente: CHPLSN83E05D810P

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

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Frosinone**

Dichiarazione protocollo n. FR0329843 del 09/08/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frosinone

Giovanni Agusta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 640

Subalterno: 11

Compilata da:

Colafranceschi Marcello

Iscritto all'albo:

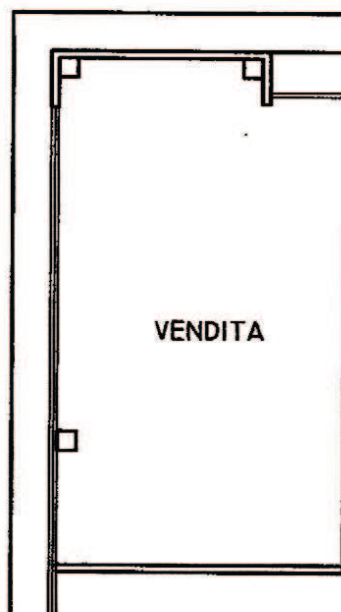
Geometri

Prov. Frosinone

N. 974

Scheda n. 1

Scala 1:200



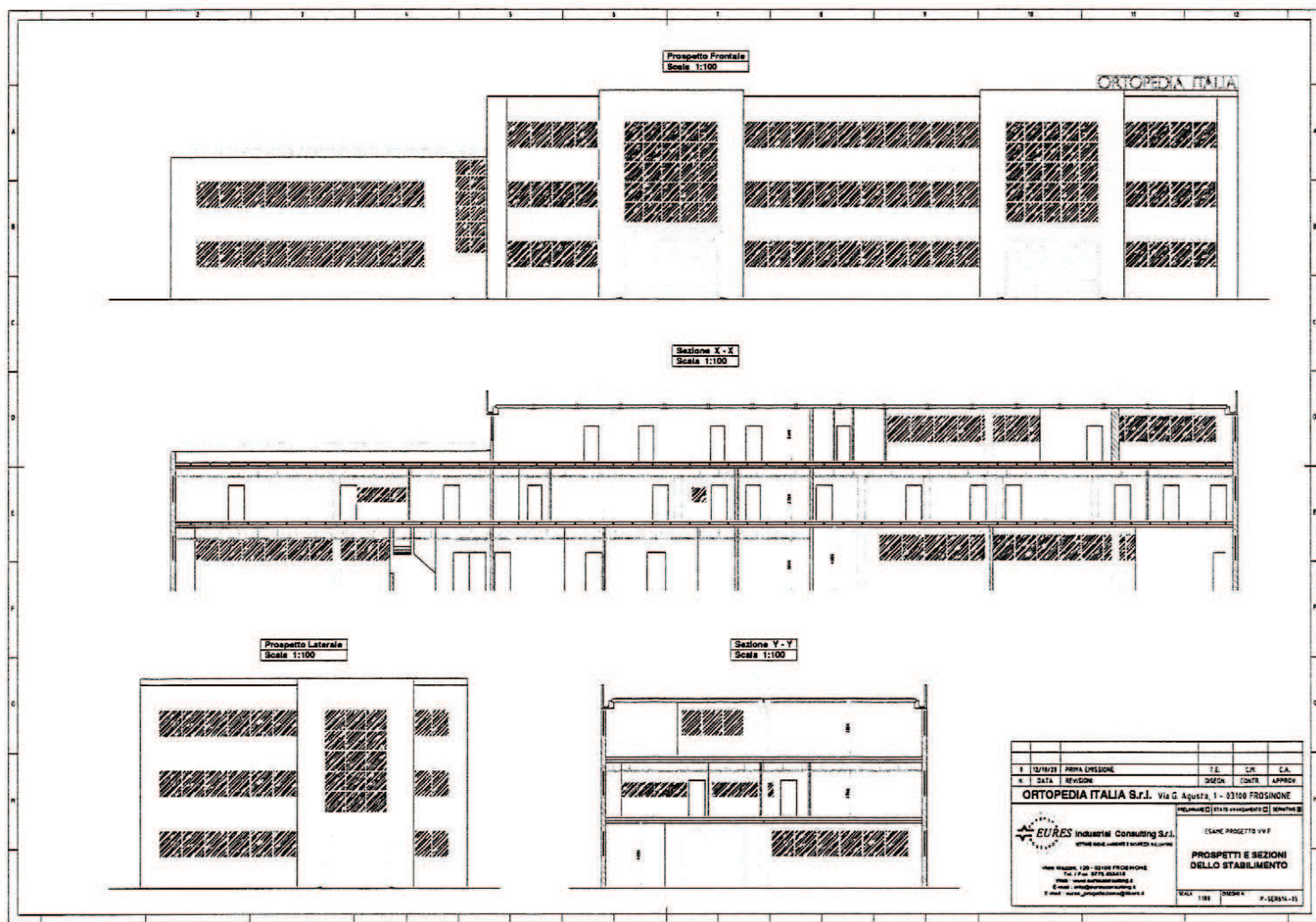
PIANO TERRA H 4.00



Ultima planimetria in atti

Data: 21/11/2022 - n. T296463 - Richiedente: CHPLSN83E05D810P

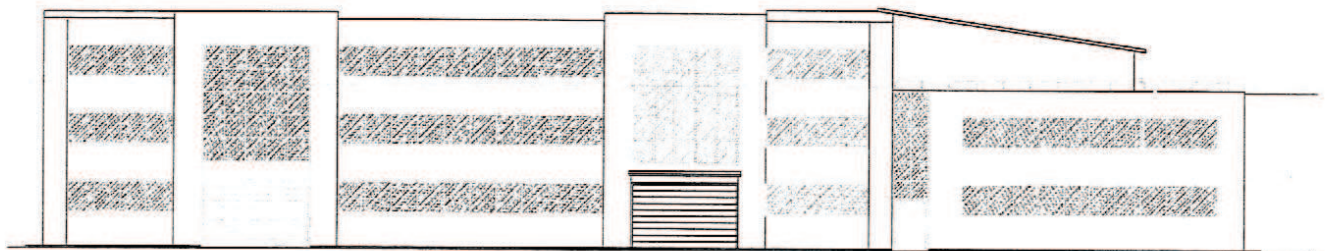
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



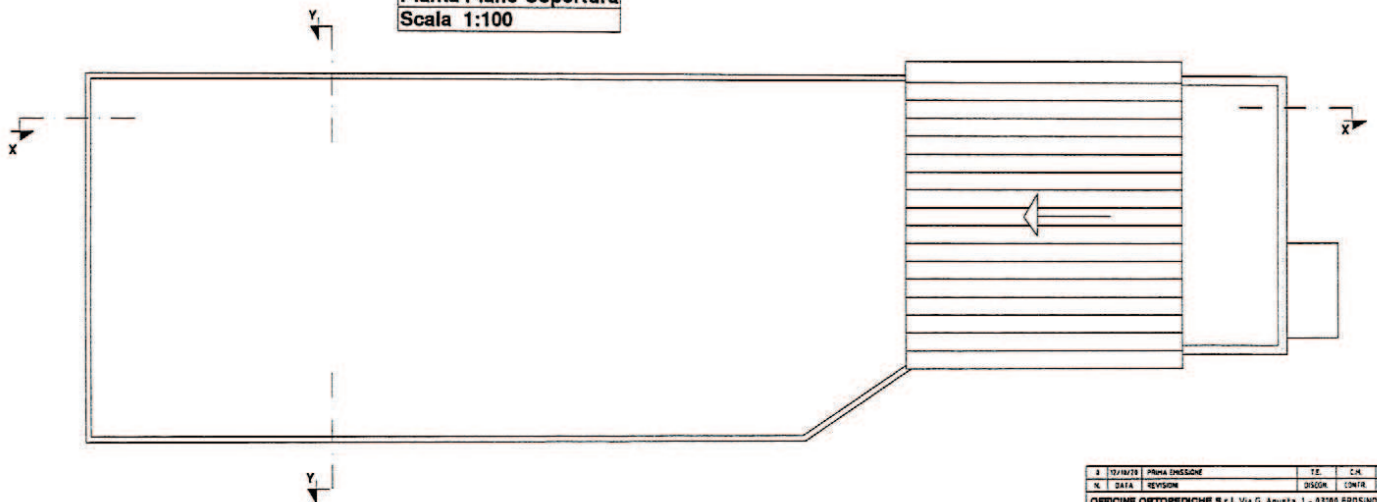
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

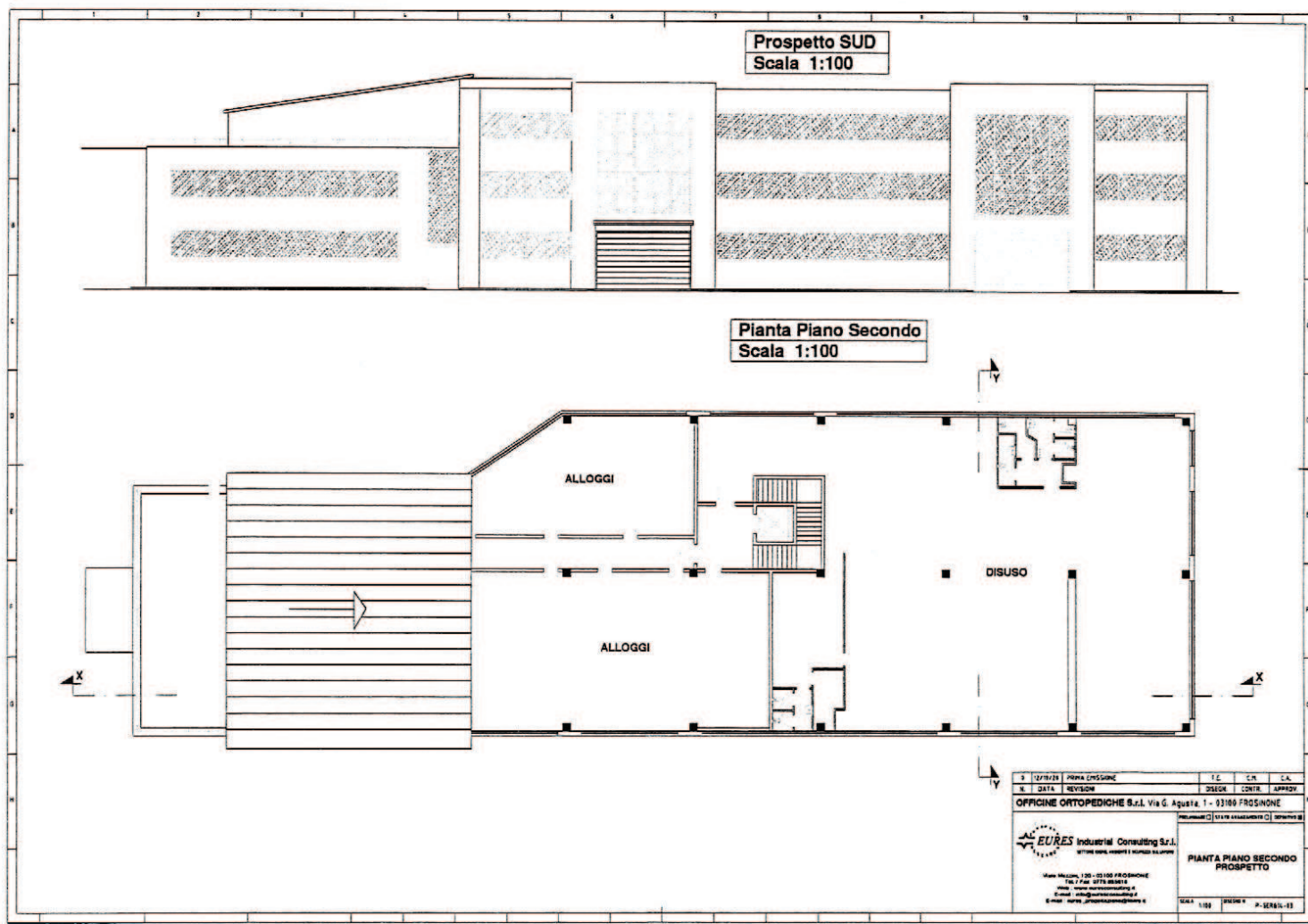
Prospetto NORD
Scala 1:100



Pianta Piano Copertura
Scala 1:100

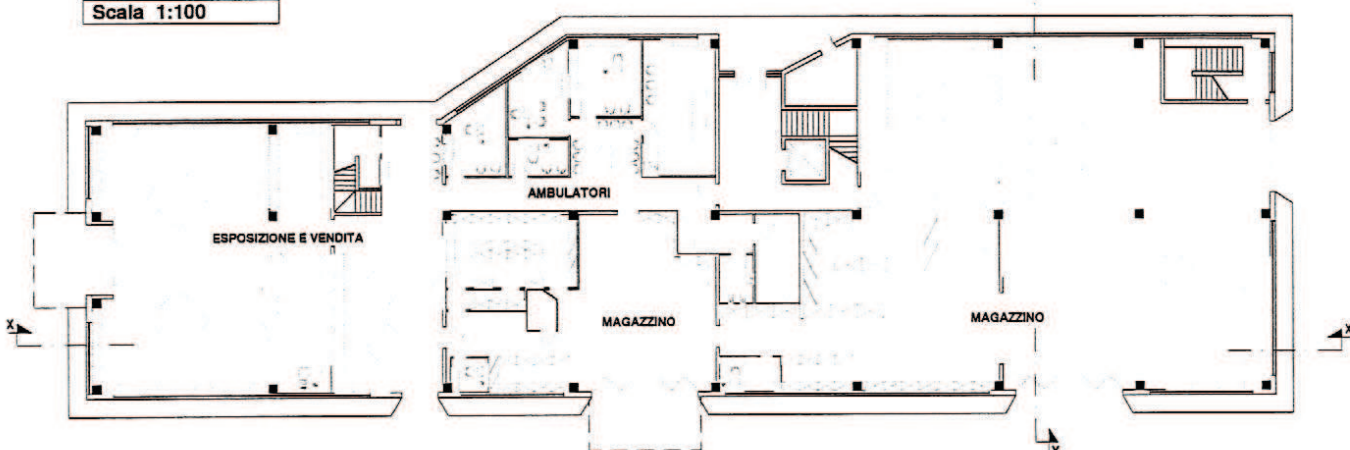


1	15/10/15	PIANTA DISEGNO	TE	CH	CA
2	15/10/15	REVISION	DISON	CONTA	APPROV
OFFICINE ORTOPEDICHE S.r.l. Via G. Agusta, 1 - 03100 FROSINONE					
EURES Industrial Consulting S.r.l.			PIANTA COPERTURA		
Via Mazzini, 120 - 03100 FROSINONE			SCALA 1:100		
Tel. / Fax 0776 854618			P. 03/01/15		
E-mail: eu@euresconsulting.it					
E-mail: eu@euresconsulting.it					

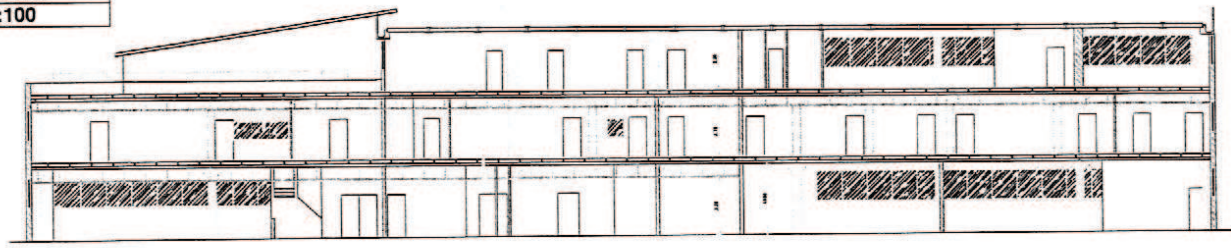



Two handwritten signatures are present at the bottom of the page.

Pianta Piano Terra
Scala 1:100



SEZIONE X-X
Scala 1:100



3	12/12/20	PRIMA EMISSIONE	TE.	CA.	CA.
4	DATA	REVISIONE	DISSEGNA	CONFERMA	APPROVA
OFFICINE ORTOPEDICHE S.r.l. Via G. Agosta, 1 - 13100 FROSINONE					
 EURES Industrial Consulting S.r.l. <small>SEMPRE CONE, SEMPRE E VINCENDO ALTERNATIVE</small>			PIANTA PIANO TERRA SEZIONE X-X		
<small>VIALE PIEMONTE, 130 - 01100 FROSINONE Tel. 0775 850418 Email: info@eur.esindustrial.it Email: eur.es_industrialconsulting@eur.es</small>			SCALA	1:100	PROGETTO P.12/2010-10

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
IMMOBILE VIA CASALE RICCI, 3 FROSINONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato nel Comune di Frosinone, con doppio accesso sia dalla Via Giovanni Agusta n. 1 che dalla Via Casa Ricci n.3, nell'area dell'Aeroporto Militare "G. Moscardini", della sede dell'ARPA Lazio, delle scuole I.I.S. e Liceo Musicale Bragaglia, degli uffici del Comune di Frosinone, dell'Ospedale Civile di Frosinone "Spaziani" e numerose altre attività pubbliche e private; la zona di inserimento, è connotata dalla presenza di diverse attività commerciali e terziarie.

Il fabbricato completamente indipendente, è stato realizzato negli anni 2000-2001, con struttura portante in c.a.p., copertura con tegoli prefabbricati, tamponatura con pannelli prefabbricati e si articola su 3 livelli, per un totale di circa **3.373,40 mq**:

- al piano terra si trovano la parte l'area archivio/deposito/magazzini ed uffici, interamente rifiniti e dotati di impianti a norma, il tutto finalizzato al regolare esercizio dell'attività. La superficie lorda si estende per m^2 1.217,60 "Portata minima 1.200 Kg/mq";
- al piano primo vi sono situati altri spazi ufficio , sale riunioni, sale studio con ambienti provvisti di finiture e impianti in ottimo stato di conservazione "Portata minima 300 Kg/mq"; il tutto per una superficie lorda pari a m^2 1.234;
- il piano secondo è suddiviso in un terrazzo, che presenta una superficie di m^2 310 ca "Portata minima 300 Kg/mq", e in altri locali uso archivio/deposito per m^2 921,80 "Portata minima 300 Kg/mq";



L'immobile de quo risulta urbanisticamente regolare ed è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 7.644 del 23/06/2000 rilasciata dal Comune di Frosinone, previa assegnazione del terreno da parte del Consorzio di Sviluppo Industriale Frosinone con atto n. 85 del 28/04/2000 (**allegato 1**);
- Concessione Edilizia n. 8.264 del 18/07/2001 rilasciata dal Comune di Frosinone;
- Denuncia Inizio Attività del 24/04/2002 prot. n. 13.46S;
- Denuncia Inizio Attività del 10/05/2002 prot. n. 1.051;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 10.260/S rilasciata dal Comune di Frosinone in data 10/08/2007;
- Certificato di agibilità (**allegato 2**);
- Licenza comunale commerciale (**allegato 3**);
- Certificato di vulnerabilità sismica (**allegato 4**);

L'immobile è censito al catasto di Frosinone come nel seguito:

- Foglio 14, Mappale 640 sub. 4, zona censuaria 2 Piano T-1, Categoria A/2, Classe 3 Consistenza 5 vani, sup. catast. 117 m², Rendita € 387,34;
- Foglio 14, Mappale 640 sub. 6, Piano 2, in corso di costruzione;
- Foglio 14, Mappale 640 sub. 9, zona censuaria 2', Piano T-1, Categoria D/7, Rendita € 14.400,00;
- Foglio 14, Mappale 640 sub. 10, zona censuaria 2, Piano T, Categoria C/1, Classe 4^a, Consistenza 103 m², sup. catast. 105 m², rendita € 1.547,98;
- Foglio 14, Mappale 640 sub. 10, zona censuaria 2, Piano T, Categoria C/1, Classe 4^a, Consistenza 101 m², sup. catast. 104 m², rendita € 1.517,92.



La destinazione d'uso è commerciale/magazzino/produzione e l'immobile acquisirà la destinazione d'uso "Ufficio Pubblico" con istanza di deroga ai sensi dell'art 14 del DPR 380/2001, dopo aver sottoscritto il contratto di affitto con il pubblico ente;

I tre piani sono collegati tra loro tramite ascensore come da normativa vigente idoneo per disabili e n 3 rampe di scale;

L'immobile è corredato degli impianti elettrico con messa a terra, idrico-sanitario, di climatizzazione estate/inverno (separato per ambienti e per piani) , di impianto di videosorveglianza e antincendio;

L'immobile è di classe energetica B e rispondente alla normativa in tema di igiene, sicurezza come da decreto 81/08 ed in materia antisismica ;

Lo stabile ha la possibilità di installazione di montacarichi destinato al movimento della documentazione archivistica è altresì completamente modulabile con possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenze specifiche di ufficio e magazzinaggio essendo realizzato in CAP;



Lo stabile è già predisposto ad accessi separati per la parte pubblica e privata con annesso parcheggio anteriore, posteriore e lungo i lati dello stabile della superficie di circa 1.600 mq, inoltre confinanti con il parcheggio dello stabile vi sono due ampi

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, both appearing to be stylized and illegible.

parcheggi pubblici che possono essere comodamente sfruttati dall'utenza dell'archivio di Stato in caso di insufficienza degli spazi privati di parcheggio.

Gli accessi sono idonei ai portatori di handicap essendo stato progettato per tale finalità. Il reparto adibito a magazzino prevede un'area adatta al movimento di carico e scarico con accesso carrabile idoneo ai mezzi di trasporto e all'esecuzione di tale azione con tre portoni carrabili in un'area interna all'edificio con accesso al cortile perimetrato da idonea recinzione confinante con pubblica via.

L'accesso e i collegamenti sia verticali che orizzontali sono ad uso esclusivo dello stabile, così come la rete informatica già dotata di dorsali in fibra completamente cablata.

Il fabbricato presenta una recinzione che mette in completa sicurezza lo stabile e lo rende utile e adibito a uso esclusivo di attività per uffici, magazzino, archivio.

Nelle immediate vicinanze ci sono numerosi punti di fermate a richiesta di mezzi pubblici quali bus urbani ed extraurbani collegati direttamente con la stazione ferroviaria nonché al casello autostradale.



TECNICO DELLA PREVENZIONE
Nell'Ambiente e nei Luoghi di Lavoro
Dott. Antonio Casinelli
Del Sanniti, 571 - 03042 ATINA (FR)
7986 - e-mail: antoniocasinelli51@gmail.com

Oggetto: richiesta documenti integrativi al fine del rilascio del parere di congruità del Demanio su canone di locazione.

Relazione Tecnica asseverata

(articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000)

Il sottoscritto Architetto Roberto De Donatis

codice fiscale DDNRRT67C21I838W

nato il 21/03/1967 a Sora prov FR, residente in Sora prov.FR indirizzo Via Ancona n.1 C.A.P 03039 con

studio in Sora prov. _____ Fr indirizzo Via Ancona n. 1 C.A.P 03039 **Iscritto/a**

all'ordine/albo degli Architetti della provincia di Frosinone al n. 493 cell. 340 3720490 posta elettronica certificata robertodedonatis@pec.it

in qualità di **professionista incaricato dalla proprietà** Società Ortopedia Ciociara srl
dell'immobile oggetto dell'offerta

In qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi di legge, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo nell'immobile, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione di quanto previsto dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti

ASSEVERA

che l'immobile oggetto dell'offerta, sito nel Comune di FROSINONE C.A.P. 03100 PROV FR Indirizzo
Via Casale Ricci, 3, 03100 Frosinone FR, censito al Catasto NCEU al foglio 14 mappale 640 sub.3-4

1 Legittimità urbanistico- edilizia

È legittimo sotto il profilo urbanistico – edilizio come risulta dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, o che ne ha legittimato la stessa, e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali



titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (ai sensi dell'art. 9-bis, DPR 380/2001) e avrà destinazione Ufficio pubblico

2 Barriere architettoniche

L'immobile offerto è **conforme** alla normativa vigente (nazionale e regionale) in materia di **accessibilità e superamento delle barriere architettoniche** per gli edifici pubblici e aperti al pubblico. (DPR. 380/2001. Art. 82)

3 Sicurezza degli impianti

È **rispondente alla normativa** vigente in **materia di conformità impiantistica** ed è in possesso delle dichiarazioni di conformità e del collaudo, ove richiesto dalla normativa vigente

4 Requisiti dei luoghi di lavoro

L'immobile è rispondente ai “**Requisiti dei luoghi di lavoro**” di cui all'allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

Luogo e data FROSINONE Lì 19/01/2024

IL TECNICO

Architetto Roberto De Donatis

Roberto De Donatis






REGIONE
LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO 6003824000942887

VALIDO FINO AL 19/01/2034

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E8

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : 5

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☒ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro :

Dati identificativi



Regione : Lazio
Comune : Frosinone (FR)
Cod. Istat : 60038
Indirizzo : Via Giovanni Agusta
CAP 03100

Piano : T-1 - Interno : -

Coord. GIS : Lat : 41.64 ; Long : 13.3538888888889

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 2008
Superficie utile riscaldata (m²) : 2387.33
Superficie utile raffrescata (m²) : 2387.33
Volume lordo riscaldato (m³) : 9884.77
Volume lordo raffrescato (m³) : 9884.77

Comune catastale	Frosinone - D810	Sezione		Foglio	14	Particella	640
Subalterni	da 9 a 11	da 4 a 4	da	a		da	a
Altri subalterni							

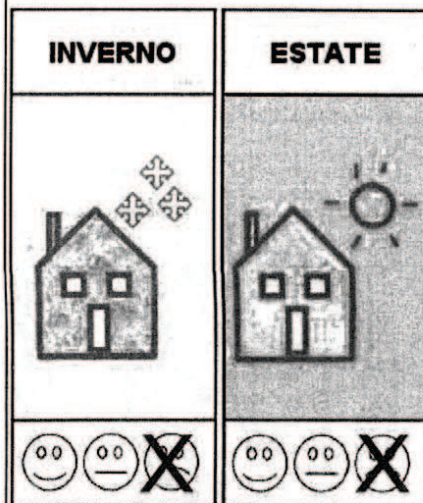
Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☒ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☐ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

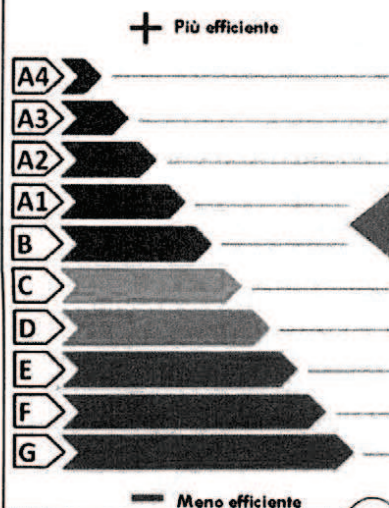
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA

B

EP gl,nren

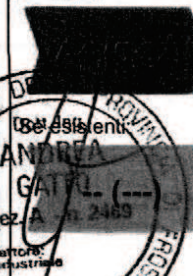
58.59

kWh/m² ann

Riferimenti

Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:





PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e 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	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	71730.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 58.59 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 56.01 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	33692.00	kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 13.02 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o 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 a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione infissi	NO	10.0	A2 (41.04)	A2 41.04 (kWh/m ² anno)





ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	14536 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	----------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	9884.77	m ³
S - Superficie disperdente	3860.47	m ²
Rapporto S/V		0.39
EPH,nd	54.0900	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0722	-
YIE	0.7769	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2010	0000	energia elettrica	66.00	0.55 η_H	45.55	52.77
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2010	0000	energia elettrica	63.80	1.45 η_C	10.46	5.82
Prod acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	Impianto fotovoltaico	2010	0000	altro	50.00	0.00	0.00	0.00
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





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.

Sostituzione in fissi con la possibilità di accedere alle detrazioni fiscali

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Gatto
Indirizzo	Via Tiburtina 321/A
E-mail	frosinone.certificatocasa@gmail.com
Telefono	3394508633
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri della provincia di Frosinone
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</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	Data 18/01/2024
---	----	-----------------

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 e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 19/01/2024



Firma e timbro del tecnico



REGIONE
LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 6003824000942887

VALIDO FINO AL: 19/01/2034

APE

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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 07/06/2024 alle ore 17:25 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 24060717252317875 il file
23729829_0_RLI12.rli

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 02254090604

denominazione : L.V. CONSULENZE IMMOBILIARI SRL

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 2.460,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 07/06/2024

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di FROSINONE
Codice Identificativo del contratto TJJ24T002802000PG

In data 07/06/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24060717252317875 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 80007490602 e trasmessa da
L.V. CONSULENZE IMMOBILIARI SRL

Il contratto e' stato registrato il 07/06/2024 al n. 002802-serie 3T
e codice identificativo TJJ24T002802000PG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : ARCHSTATOORTOPEDIA
Durata dal 01/09/2024 al 31/08/2030 Data di stipula 30/05/2024
Importo del canone 228.000,00 n.pagine 10 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
001 80007490602 A 001 01550170607 B
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 2.460,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 2.280,00 Imposta di bollo 180,00

Risultano dichiarati 12 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 387,34
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di FROSINONE Prov. FR
VIA GIOVANNI AGUSTA 4
-N.progr. 002 Categoria cat. F3 Rendita cat. 0
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di FROSINONE Prov. FR
VIA GIOVANNI AGUSTA 4
-N.progr. 003 Categoria cat. D7 Rendita cat. 14400,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di FROSINONE Prov. FR
VIA GIOVANNI AGUSTA 4
-N.progr. 004 Categoria cat. C1 Rendita cat. 1547,98
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di FROSINONE Prov. FR
VIA GIOVANNI AGUSTA 4
n.b. sono presenti piu' di quattro immobili.

Li, 07/06/2024

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 24060717252317875

NOME DEL FILE : 23729829_0_RLI12.rli

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	80007490602	-----