Comunità Montana di Valle Trompia

Provincia di Brescia

N. 426 di rep.

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI, ATTREZZATURE E SERVIZI NECESSARI ALLA CONDUZIONE DELLA SEDE DELLA SOCIETA' IN HOUSE SE.VA.T SCRL

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno 8 del mese di agosto nella residenza della Comunità Montana di Valle Trompia in via G. Matteotti n. 327 in Gardone V.T. (BS)

TRA

- la COMUNITÀ MONTANA DI VALLE TROMPIA, rappresentata dall'Arch. Alessandro Abeni, nato a Brescia (BS) il 10.08.1965 C.F. BNALSN65M10B157J in qualità di Dirigente dell'Area Territorio, Agricoltura e Ambiente della Comunità Montana Valle Trompia, giusto decreto del Presidente n. 9485 del 30.07.2024, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Comunità Montana della Valle Trompia, codice fiscale 83001710173, di seguito "LOCATORE";

E

- la SOCIETÀ SE.VA.T. SERVIZI VALLE TROMPIA SCRL, rappresentata dal Direttore Generale Arch. Fabrizio Veronesi, nato a Brescia, il 12/11/1960, C.F:

VRNFRZ60S12B157L, intervenuto in nome e per conto della Società avente la sede legale in Via G. Matteotti 327 Gardone V.T. (BS), CF/ Partita IVA 03849630987, autorizzato al presente atto in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Società n. 34 del 07/08/2025, di seguito "CONDUTTORE";

PREMESSO

- in data 15/11/2018 la società Gal Golem Valle Trompia e Colline Prealpi Bresciane - Società Consortile a Responsabilità Limitata è stata trasformata in società Se.Va.T. Servizi Valle Trompia s.c.r.l., società interamente composta da soci pubblici adatta a ricevere affidamenti in house secondo quanto disposto dalla normativa vigente;
- che la società Se.Va.T. Servizi Valle Trompia s.c.r.l. prevede nell'oggetto del proprio statuto "il supporto e la prestazione di attività di consulenza ed organizzazione nel settore tecnico, amministrativo, tributario, contabile, commerciale, gestionale e di sviluppo delle risorse umane e finanziarie";
- che sono stati stipulati con Comunità Montana di Valle Trompia i contratti di affidamento in house alla società SE.VA.T. s.c.r.l. dei servizi di

supporto alle attività dell'area tecnica, tra i cui la gestione di istruttoria delle pratiche SUAP e della quota extragettito SUED, la commissione sovracomunale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo, il servizio turistico, la gestione associata della greenway, le pratiche antisismiche, il reticolo idrico minore, la centrale unica di committenza, lo sportello unico dell'edilizia (sued) e l'ufficio agricoltura;

- che per realizzare la propria attività statutaria e di riferimento per lo sviluppo del suo territorio la società necessita di una sede, necessaria a garantire e supportare le attività amministrative di specie;
- che Comunità Montana di Valle Trompia tramite precedente contratto aveva messo a disposizione gli ambienti, le attrezzature ed i servizi "global service" del caso, nell'ambito di un convenzionamento "in house" nei confronti della società partecipata;
- che in seguito all'ampliamento dei servizi erogati, la società necessita di una sede propria;
- che il Locatore è proprietario dell'immobile sito nel Comune di Gardone Val Trompia (BS), in Via Giacomo Matteotti n.325, di cui costituisce oggetto della locazione parte del Piano terra e il Primo Piano

con relativi accessori e pertinenze, e il tutto così distinto in catasto: CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA SEZIONE NCT - FOGLIO 36 - Mappale 385 - Subalterno 504, e parte del subalterno 506, z.c. U, classe --, categoria B/4, rendita catastale 1.919,68 , della superficie di ca 773,50 mq.

- che il Conduttore ha chiesto al Locatore di poter condurre in locazione gli spazi di detto immobile, della superficie di 773,50 mq per l'uso prevalente di uffici aperti al pubblico e relativi servizi, come indicati nell'area azzurra delle planimetrie allegate.
- che per gli immobili oggetto di locazione è stato acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)che si allega;

Tutto ciò premesso

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

1. La Comunità Montana concede in locazione alla Società nella persona del Direttore Generale Arch. Fabrizio Veronesi, per l'espletamento di attività istituzionali e statutarie, i locali ad uso uffici dell'edificio di proprietà della Comunità Montana

situato in Via Giacomo Matteotti al numero 325 contraddistinto dal mappale n. 385 Sub.504 e parte del sub. 506 del foglio 36 del censuario di Gardone VT, come meglio identificati nelle planimetrie allegate con evidenziazione azzurra, che sottoscritte dalle parti formano parte integrante del presente contratto. Il tutto in perfette condizioni di manutenzione in quanto oggetto di recenti opere di manutenzione straordinaria, completi di impianti a norma e pienamente funzionanti.

È compresa nella locazione la fornitura delle linee telefoniche ad eccezione del servizio di telefonia aggiuntivo (canone per la borchia aggiuntiva) e della rete internet, salvo eventuali modifiche relative a detto servizio aggiuntivo.

In riferimento all'utilizzo dell'infrastruttura del server, che CMVT concede a Se.Va.T., si concorda sin d'ora che:

1. Per un periodo di durata non definita, la Società SE.VA.T. non disporrà di server propri, ma utilizzerà l'infrastruttura server messa a disposizione dalla Comunità Montana Valle Trompia;
2. La CMVT si impegna a garantire l'accesso ai server tramite autenticazione mediante Active Directory, senza limitazioni nel numero di

utenti abilitabili da SE.VA.T.;

3. La CMVT assicura la gestione dei salvataggi (backup) e la registrazione dei log di accesso relativi agli account con privilegi amministrativi;
4. In caso di necessità operative o tecniche, la CMVT si impegna a consentire l'intervento dei sistemisti incaricati da SE.VA.T., fornendo loro le credenziali di accesso ai sistemi di virtualizzazione e ogni altra informazione o risorsa tecnica necessaria alla corretta gestione e manutenzione dell'infrastruttura informatica;
5. Al fine di garantire la condivisione e l'accesso a dati e risorse informatiche di interesse comune e in virtù della stretta collaborazione tra le due Entità, la CMVT si impegna ad estendere a SE.VA.T. i permessi di accesso alle cartelle e directory condivise, previamente individuate e concordate tra le Parti.

All'interno dell'infrastruttura server della CMVT è attualmente presente una macchina virtuale (Virtual Machine) basata su sistema operativo Linux, dedicata al funzionamento del centralino 3CX in uso presso SE.VA.T. La CMVT garantirà l'accessibilità a tale macchina da parte del personale tecnico di SE.VA.T.

e curerà il relativo backup periodico secondo modalità idonee a garantirne l'integrità e la disponibilità

2. La Società si impegna a conservare con la dovuta diligenza i locali assegnati e non potrà cederne a terzi il godimento neppure temporaneo né il possesso;

3. La Società si impegna a segnalare tempestivamente ogni situazione che richieda una pronta riparazione da parte del proprietario e in caso d'urgenza, ad adoperarsi per evitare l'aggravamento di eventuali danni o pericoli di danno;

4. La durata del presente contratto. al fine di consentire il pieno ammortamento della quota lavori sostenuta dalla società indicata al punto 6, è di n.10 anni, con decorrenza il 01/07/2025 e scadenza il 30/06/2035. Le parti dichiarano espressamente di aver concordato tale durata in deroga alla durata minima legale di 6 anni di cui all'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, ritenendo la durata di dieci anni conforme ai propri interessi e necessaria a garantire stabilità del rapporto locatizio. Il contratto si rinnova tacitamente di dieci anni in dieci anni, in assenza di disdetta di una delle parti.

5. Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta di una delle parti, esercitando il diritto

di recesso, da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, o tramite posta elettronica certificata dodici (12) mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di dieci anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392 con le modalità e i termini ivi previsti.

6. Si dà atto che nel corso del 2025 sono stati realizzati importanti lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile in oggetto ed in particolare relativamente alla dotazione di nuovi impianti completamente indipendenti, quali: pompa di calore, riscaldamento e raffreddamento, ricircolo aria, cablaggi e quadri elettrici, cablaggi di segnali. Sono stati inoltre realizzati ex novo pavimentazioni e tramezzature, tutti i controsoffitti, tutti i corpi illuminanti, tutti i servizi igienici, tutte le porte interne e realizzata la sostituzione del serramento di ingresso, ai quali il futuro locatore ha partecipato anche tramite risorse proprie al fine di propiziare condizioni di utilizzo e di locazione di maggior vantaggio.

7. La Società corrisponderà alla Comunità Montana il canone annuo pari € 58.700,00, quale canone di locazione annuo, forfettariamente pattuito anche in

ragione di quanto prima precisato e inoltre il rimborso del servizio di telefonia aggiuntivo (canone annuo per la borchia aggiuntiva). Il canone di locazione è fuori dal campo IVA in quanto si tratta di attività istituzionale per l'Ente Comunità Montana. Rimane a titolo gratuito l'utilizzo condiviso della connessione internet alle condizioni prestazionali in essere al momento di inizio del contratto.

8. Il pagamento del canone e della quota di rimborso concordato avverrà secondo rate semestrali anticipate al 15/01 e al 15/7 di ogni anno per il medesimo importo.

9. Il canone annuo di cui al comma 6 sarà integrato ed aggiornato annualmente a decorrere dal secondo anno di locazione in ragione del 75% delle variazioni indici ISTAT dei prezzi di consumo.

10. Il pagamento del canone dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario comunicato al Conduttore. In deroga a quanto previsto dall'art.1193 c.c., il Locatore avrà diritto di imputare qualsiasi pagamento al più antico tra i debiti del Conduttore.

11. Sono integralmente a carico del Conduttore gli oneri di gestione/manutenzione ordinaria, le spese di riscaldamento, di energia elettrica, acqua e ogni

altra per la gestione dei locali oggetto del presente contratto, ad eccezione della telefonia salvo il servizio aggiuntivo citato all'art. 1 e rete internet messa a disposizione dal locatore.

12. La locazione è destinata agli utilizzi di ufficio legati allo svolgimento delle attività di servizio della Società. Ogni eventuale variazione di utilizzo dei locali dovrà essere preventivamente autorizzata dal Locatore.

13. Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile locato e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto del Locatore. Resta inteso che al termine della locazione sarà facoltà del Locatore scegliere tra il mantenimento delle variazioni e migliorie o richiedere il ripristino dei locali, tenuto comunque conto che nessun compenso od indennizzo spetterà alla parte Conduttrice per migliorie, addizioni ed adeguamenti, ancorché autorizzati.

14. È vietata la sub-locazione, anche parziale.

15. Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito al proprietario in buono stato di conservazione, manutenzione e conservazione generale, salvo la normale usura, libero da persone o cose e completamente

ripristinato. Tutte le migliorie o modifiche apportate dalla parte conduttrice prima e durante la locazione alla porzione di immobile, resteranno alla proprietà al termine del contratto.

16. La parte proprietaria dichiara e garantisce che l'unità immobiliare concessa in locazione è in regola per uso e caratteristiche, con le norme urbanistiche, edilizie, sanitarie e fiscali, e possiede l'attestato di prestazione energetica.

17. Viene garantita dal locatore al conduttore la possibilità di utilizzo dell'ascensore esistente nel vano scala nord dell'edificio per assolvere alla normativa per l'accesso delle persone con disabilità.

18. La parte conduttrice è autorizzata a fine locazione, ad asportare tutte le attrezzature fisse e mobili, installate per la propria attività, con l'obbligo e l'onere di riparare eventuali danni causati durante la rimozione.

19. La parte conduttrice si obbliga a rispettare scrupolosamente le regole interne di utilizzo dello stabile.

20. La proprietaria potrà ispezionare i locali affittati previo appuntamento.

21. Il presente contratto è soggetto a registrazione, le spese di bollo e di registro sono a carico della parte conduttrice in ragione del 100%.

22. L'inosservanza anche di uno solo degli obblighi contenuti nel presente contratto, così come il mancato pagamento di una sola rata del canone daranno luogo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del CC alla risoluzione di diritto del contratto, fatto salvo il risarcimento del danno.

23. Si intendono espressamente richiamate e sottoscritte le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia e in particolare il Codice dei contratti.

24. Per ogni controversia che potesse sorgere in dipendenza dal presente contratto si farà riferimento al competente Foro di Brescia.

Letto. Approvato e sottoscritto.

per la COMUNITA' MONTANA DELLA VALLE TROMPIA

Il Dirigente dell'Area Territorio, Agricoltura e Ambiente della Comunità Montana Valle Trompia

Arch. Alessandro Abeni

per la SOCIETÀ SE.VA.T. SERVIZI VALLE TROMPIA SCARL

Il Direttore Generale

Arch. Fabrizio Veronesi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs.n. 82/2005 e rispettive norme collegate.

Comunità Montana di Valle Trompia

Ristrutturazione e riqualificazione energetica della sede comunitaria in via G. Matteotti 327
CUP C94B25000000008

R.U.P. Comunità Montana Valle Trompia - Geom. Giuseppe Mansini
R.U.P. Stazione Appaltante - Arch. Mauro Richiedei

PROGETTO ESECUTIVO

Oggetto	Attestato di prestazione energetica Ante Operam	Tavola
Scala	-	**M.04**
Data	Luglio 2025	

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

SEVAT
Via Giacomo Matteotti 327, 25063 Gardone Val Trompia (BS)
www.sevat.eu

COORDINAMENTO PROGETTAZIONE
Arch. Fabrizio Veronesi
Direttore tecnico Sevat

PROGETTO ARCHITETTONICO
Arch. Luigi Longo - Sevat
Ing. Matteo Manenti - Sevat

COORDINATORE SICUREZZA
Ing. Matteo Manenti - Sevat

PARTNERS DI PROGETTO

PROGETTISTI CAM E DNSH
HORIGON
Ing. Isaac Scaramella

IMPIANTI
SIGMAPROJECT ENGINEERING
Ing. Fabio Zenocchini

Regione Lombardia

D.d.u.o. 29 aprile 2025 - n. 5994
Approvazione del bando SEED PA - Sostenibilità ed efficienza energetica degli edifici pubblici PR FESR 2021-27 Asse 2, Azione 2.1.1 e Azione 2.1.2, in attuazione della d.g.r. n. XII/3741 del 30 dicembre 2024

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1707500015325 **VALIDO FINO AL:** 27/06/2035

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [ ] Residenziale
- [x] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: APE volontario

Dati identificativi

Regione : Lombardia
Comune : GARDONE VAL TROMPIA
Indirizzo : via Giacomo Matteotti 325
Piano :
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : Dopo il 2006
Superficie utile riscaldata (m^2) : 1169.06
Superficie utile raffrescata (m^2) : 150.47
Volume lordo riscaldato (m^3) : 4611.52
Volume lordo raffrescato (m^3) : 610.72

Comune catastale	GARDONE VAL TROMPIA								Sezione		NCT		Foglio		36		Particella		385	
Subalterni	da	506	a	506		da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

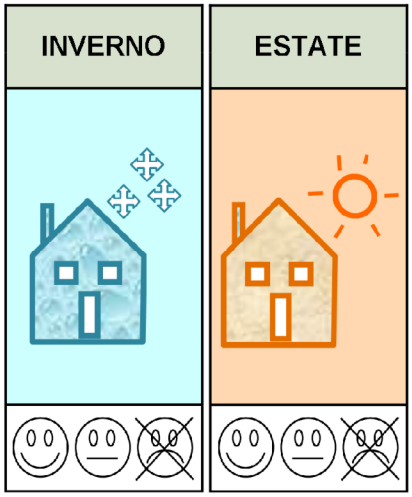
Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [x] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [x] Illuminazione
- [x] Trasporto di persone o cose

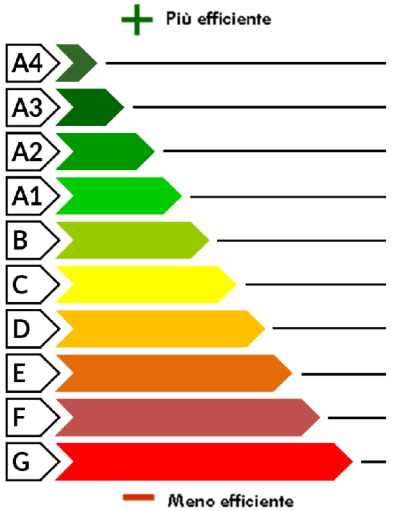
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

D

EP gl, nren

363.71

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1(172,61)

Se esistenti:

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	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	4242,02 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 363.71
☑	Gas naturale	39946,64 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 19.61
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☑	Solare fotovoltaico	20926,53 kWh	
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 69.43
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					kWh/m² anno
REN2					
REN3	CMV_ANTE_REV6_POMPA_DI_CALORE	NO	10.00	B (246.39)	
REN4					
REN5					
REN6					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	8963.08 kWh/anno	Vettore energetico: elettricità

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	4611.52	**m^3**
S – Superficie disperdente	2299.36	**m^2**
Rapporto S/V	0.50	
$EP_{H,nd}$	254.92	**kWh/m^2 anno**
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.1200	**-**
Y_{IE}	0.64	W/m^2K

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	Generatore a combustione	2002	HA2OP1925 0400403	Gas naturale	407.00	0.71	η_H	0.48	357.13
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2021		Energia elettrica	21.00	999.99	η_C	2.70	0.00
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	2002		Energia elettrica	6.00	2.09	η_W	2.98	1.16
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Impianto fotovoltaico				29.04				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					4.68			12.61	5.10
Trasporto di persone o cose	Ascensori				4.00			0.84	0.32

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.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 02/04/2025
INTERVENTO MIGLIORATICO PROPOSTO: POMPA DI CALORE ALTA EFFICIENZA PER RISCALDAMENTO

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Piardi
Indirizzo	via Piamarta 29, Gussago (Brescia)
E-mail	ing.piardi@gmail.com
Telefono	3389969617
Titolo	Laurea magistrale in ingegneria
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilita' di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.
Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 27/06/2025 **Firma e timbro del tecnico o firma digitale**_____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.
Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).
Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Regione Lombardia
Infrastrutture Lombarde

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1707500001417 **VALIDO FINO AL:** 02/02/2027

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
- ☑ Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☑ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

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

Dati identificativi

Regione : Lombardia
Comune : GARDONE VAL TROMPIA
Indirizzo : via Giacomo Matteotti 325
Piano : T;+1
Interno :
Coordinate GIS : 45,68 10,17

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1977-1992
Superficie utile riscaldata (m^2) : 600,08
Superficie utile raffrescata (m^2) : 408,46
Volume lordo riscaldato (m^3) : 2808,60
Volume lordo raffrescato (m^3) : 1897,24

Comune catastale	GARDONE VAL TROMPIA					Sezione		NCT		Foglio		36		Particella		385	
Subalterni	da	504	a	504		da		a		da		a		da		a	
Altri subalterni																	

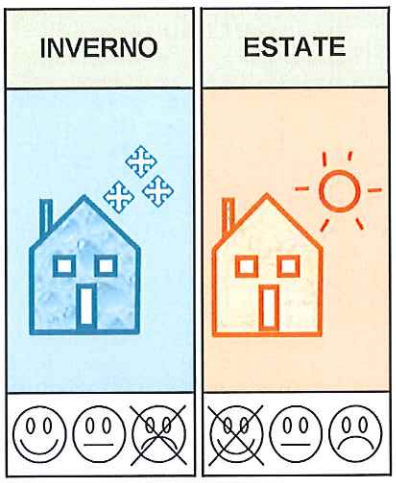
Servizi energetici presenti

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

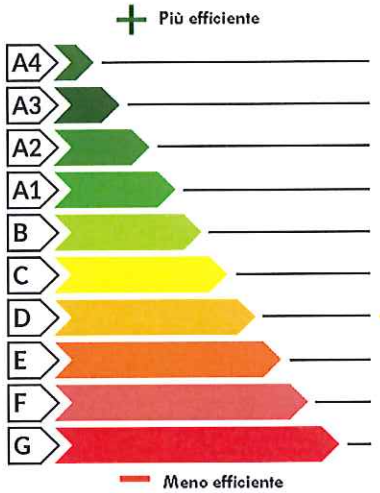
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

D

EP gl, nren

278,88

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 (161,02)

Se esistenti:

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	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	26932,74 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 278,88
☑	Gas naturale	11002,28 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 21,09
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 55,86
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Fabbricato - involucro opaco	NO	8,90	C (229,31)	C 201,98 kWh/m² anno
REN2	Fabbricato - involucro trasparente	NO	26,60	D (252,24)	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	2808,60	**m^3**
S – Superficie disperdente	715,36	**m^2**
Rapporto S/V	0,25	
$EP_{H,nd}$	130,44	**kWh/m^2anno**
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0,0300	**-**
Y_{IE}	0,00	W/m^2K

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	Generatore a combustione	2002	HA2OP1925 0400403	Gas naturale	407,00	0,69	η_H	0,64	187,85
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2003		Energia elettrica	6,80	0,00	η_C	0,00	0,00
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2002		Gas naturale	407,00	0,78	η_W	0,00	6,18
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					12,00			20,45	84,85
Trasporto di persone o cose									

Regione Lombardia
Infrastrutture Lombarde

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1707500001417 **VALIDO FINO AL:** 02/02/2027

APE 2015

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Novaglio
Indirizzo	Via Ronchi Bassi 1, Nave (BS)
E-mail	arch.novaglio@gmail.com
Telefono	3407801266
Titolo	Diploma di laurea in architettura
Ordine/iscrizione	Ordine degli architetti
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.
Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

dott. Andrea Novaglio
architetto ambientale
O.A.P.P.C. di Brescia
n° 1[illegible] sez. A

Data di emissione 02/02/2017 **Firma e timbro del tecnico o firma digitale**

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.
Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).
Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

dott. arch. Andrea Novaglio
O.A.P.P.C. BS sett. A - sez. B n. 2539
certificatore energetico SA^{cert} n. 368
certificatore energetico CESTEC n. 203

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

(ai sensi degli artt. 19 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)

Il sottoscritto Andrea Novaglio nato a Brescia (BS) il 04 aprile 1978, codice fiscale: NVG NDR 78D04 B157B - P. I.V.A. 02962030983, residente e con studio tecnico professionale a Cortine di Nave (BS) in via Ronchi Bassi al n. civico 1, iscritto all'Ordine professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia, settore A - sezione B al n. 2539, nonché nell'Elenco dei soggetti certificatori accreditati in Regione Lombardia, istituito presso l'Organismo Regionale di Accreditamento, CENED, al n. 203 fin al 31 dicembre 2017,

sotto la propria responsabilità, a norma degli artt. 19 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e dalle leggi in materia (art. 76 del D.P.R. 445/2000),

in merito all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) avente codice identificato n. **17075 - 000014 / 17** inerente l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Gardone Val Trompia (BS) in via Giacomo Matteotti al n. civico 325, meglio identificata alle mappe catastali del comune censuario di Gardone Val Trompia al catasto urbano nella sezione NCT con il foglio 36 mappale 385 subalterno 504,

DICHIARA

di non trovarsi al momento della stesura del predetto attestato in nessuna delle condizioni di incompatibilità comunque previste dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al disposto del punto 16.5 del Decreto dirigente unità organizzativa della Lombardia in data 30 luglio 2015 n. 6480, e, pertanto, attesta:

1. di non essere proprietario dell'edificio oggetto della certificazione;
2. di non essere stato coinvolto personalmente, o comunque in qualità di dipendente, socio o collaboratore di un'azienda terza, in una delle seguenti attività:
   a) progettazione dell'edificio o di qualsiasi impianto tecnico in esso presente;
   b) costruzione dell'edificio o di qualsiasi impianto tecnico in esso presente;
   c) amministrazione dell'edificio;
   d) fornitura di energia per l'edificio;
   e) gestione e/o manutenzione di qualsiasi impianto presente nell'edificio;
   f) connesse alla funzione di responsabile servizio prevenzione e protezione (RSPP) ai sensi del D.Lgs 19 settembre 1994 n. 626;
   g) connesse alla funzione di coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ai sensi del D.Lgs 9 aprile 2008 n. 81;
   h) connesse alla funzione di direzione lavori.

DICHIARA INOLTRE CHE

il citato Attestato di Prestazione Energetica (APE) e allegato alla presente dichiarazione, è stato da me redatto e sottoscritto ed è per formato e informazioni rese identico al file .PDF dell'APE stesso, sottoscritto con firma elettronica digitale, e depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER).

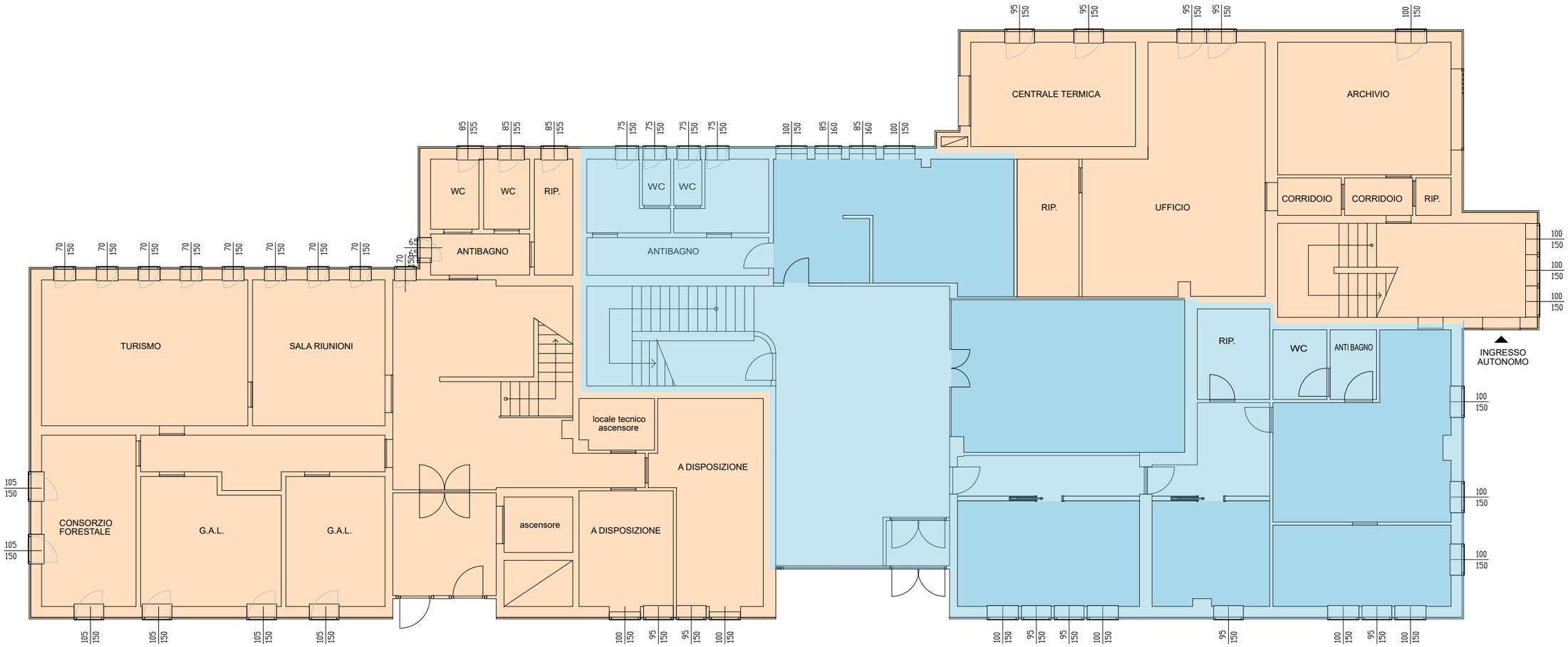
Cortine di Nave (BS), lì 02 febbraio 2017

Il tecnico professionista
dott. arch. Andrea Novaglio

Andrea Novaglio
architetto ambientale
O.A.P.P.C. di Brescia
sez. A sez. B n° 2539

via Ronchi Bassi, 1 - 25075
Cortine di Nave (BS)
C.F.: NVG NDR 78D04 B157B
tel. n.: +39 340 78 012 65
e-mail: arch.novaglio@gmail.com
P. I.V.A.: 02962030983

Pianta Piano Terra

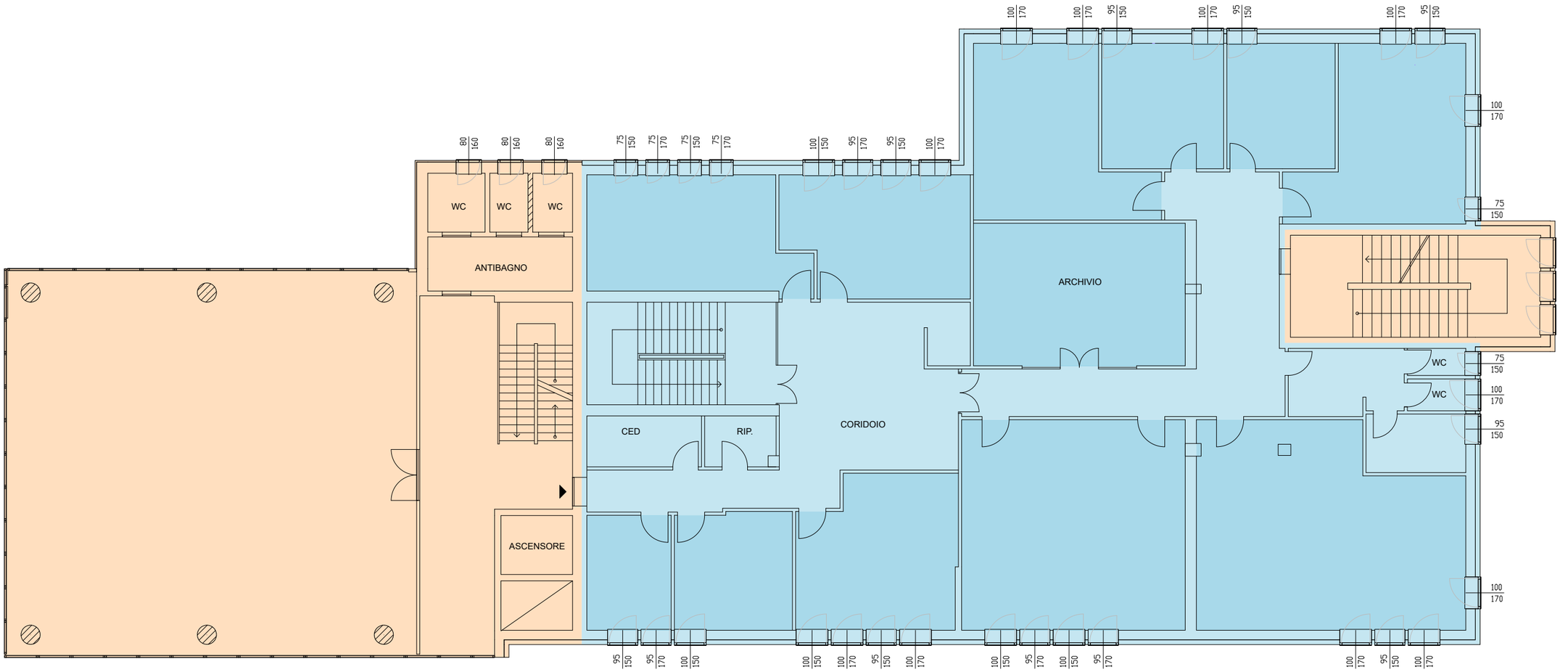


Legenda:

CMVT = Sup. 406,00 mq

SE.VA.T = Sup. 298,50 mq

Pianta Piano Primo



Legenda:

CMVT = Sup. 270,00 mq

SE.VA.T = Sup. 475,00 mq