

**FACSIMILE DI CONTRATTO D'AFFITTO DI AZIENDA**

Tra i signori:

Marco Carletto, amministratore unico e legale rappresentante della società Marina Navene s.r.l., con sede in Malcesine, in seguito detta anche "AFFITTANTE";

Testa Giovanni Sante, presidente della Fraglia Vela Malcesine a.s.d., per quanto previsto negli articoli 13 e successivi, per conto di Fraglia Vela Malcesine, e

XXX

in seguito detta anche "AFFITTUARIA",

**PREMESSA**

**A**

La società "MARINA NAVENE s.r.l." unipersonale è titolare del ramo di azienda corrente presso la propria sede sociale in Malcesine (provincia di Verona), Via Gardesana n. 205 ed avente per oggetto la gestione del bar - ristorante, costituita dal complesso organizzato degli elementi materiali ed immateriali che formano un unico inscindibile contesto e più precisamente:

a) parte immobiliare: locale ad uso bar e ristorante, locale cucina, locali ad uso WC, spogliatoio e deposito sostanze alimentari, superficie esterna da adibire a plateatico situati al piano terra dell'immobile identificato nel C.F. del Comune di Malcesine al foglio 3, particella edificiale 235, Via Gardesana n. 205, subalterno 4, Piani S1-T, Cat. C/1, Cl. 5,

cons. mq 163, sup. mq 176, R.C. Euro 4.234,38, il tutto meglio

evidenziato nella planimetria descrittiva bordata in rosso per

le porzioni immobiliari di pertinenza aziendale, che,

previamente approvata dalle Parti e previa dispensa dalla

lettura data dalle stesse a me Notaio, viene allegata al

presente atto sotto la lettera "B", perchè ne formi parte

integrante e sostanziale, immobile ora di proprietà del Comune

di Malcesine (provincia di Verona) ma nella piena

disponibilità dell'affittante giusta disciplina di concessione

demaniale lacuale n. 39 di data 4 aprile 2003;

b) parte mobiliare: impianti, attrezzature, mobili, arredi e

corredi come da elenco che, previamente approvato dalle Parti

e previa dispensa dalla lettura data dalle stesse a me Notaio,

viene allegato al presente atto sotto la lettera "C", perchè

ne formi parte integrante e sostanziale, per constatazione

d'esistenza, per l'accertamento di idoneità dei beni affittati

nonché per la presa in consegna;

c) parte immateriale: licenza amministrativa, avviamento

commerciale, insegna e quant'altro necessario al ramo di

azienda di bar ristorante e più in dettaglio: Autorizzazione

di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e

bevande di cui alla Legge della Regione Veneto 21 settembre

2007 n. 29, rilasciata dal Comune di Malcesine (provincia di

Verona) in data 8 maggio 2008 al numero 6709/08/2008.

**B**

La società "MARINA NAVENE s.r.l." unipersonale ha ritenuto opportuno affidare la gestione del ramo di azienda avente attività di bar e ristorante ad un gestore terzo, dotato dei requisiti di professionalità ed organizzazione necessari per le attività suddette.

**C**

In seguito a bando pubblico, è stata individuata quale gestore la società XXX

**D**

La società XXX si è di conseguenza dichiarata disponibile alla conduzione in affitto del ramo di azienda sopra citato ai sensi dell'art. 2556 del Codice Civile.

**E**

La società "MARINA NAVENE s.r.l." unipersonale ha affidato la gestione del ramo di azienda alla società XXX dal giorno 01 GENNAIO 2024 fino al 31 DICEMBRE 2024.

**F**

Si rende quindi necessaria la stipula di un contratto di affitto del ramo di azienda di bar e ristorante, come sopra identificato e descritto. Ai fini dell'iscrizione nel Registro delle Imprese del suddetto contratto di affitto di ramo di azienda, occorre ripeterlo in forma notarile.

Tanto premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti convengono quanto segue:

**Art. 1 - CONSENSO ED OGGETTO**

	Al solo fine di consentirne l'iscrizione nel Registro della	
	C.C.I.A.A. di Verona, la società "MARINA NAVENE s.r.l."	
	unipersonale e la società XXX, entrambe come sopra	
	rappresentate, danno atto con il presente atto notarile,	
	ripetendo il contratto di affitto di ramo di azienda di data	
	01 gennaio 2024, che la società "MARINA NAVENE s.r.l."	
	unipersonale, come sopra rappresentata, ha concesso in affitto	
	alla società XXX, che come sopra rappresentata, ha accettato,	
	a partire dal giorno 01 gennaio 2024, il ramo di azienda	
	avente ad oggetto l'attività di bar ristorante sito presso la	
	propria sede sociale in Malcesine (provincia di Verona), Via	
	Gardesana n. 205, meglio descritto in premessa.	
	Le Parti prendono atto che oggetto del contratto è il ramo	
	di azienda, inteso quale complesso di beni organizzati per	
	l'esercizio dell'impresa, comprensivo di tutti i beni	
	strumentali necessari, e quindi, quale "universitas facti" e	
	"universitas juris", e che l'attività commerciale è svolta in	
	una porzione immobiliare di proprietà del Comune di Malcesine	
	(provincia di Verona), e che sono di proprietà esclusiva	
	dell'affittante i mobili e le attrezzature utilizzati per la	
	gestione.	
	Non costituiscono oggetto del presente contratto tutti i	
	debiti e i crediti aziendali di qualsiasi natura, compresi	
	quelli fiscali, ad oggi esistenti, o che dovessero	
	manifestarsi in futuro, ma relativi a periodi anteriori	

all'inizio del presente rapporto, inerenti l'esercizio del ramo di azienda affittato, che resteranno a carico e a profitto dell'affittante.

Il rapporto di affitto è regolato dalle specifiche norme del codice civile e dalle clausole che seguono.

#### **Art. 2 - DURATA**

La durata dell'affitto è stabilita dal 01 gennaio 2024 fino al 31 dicembre 2024.

Dopo il primo periodo di durata sopra indicato, la durata dell'affitto si prorogherà, di tre anni in tre anni, qualora una delle Parti non comunichi all'altra disdetta, mediante Raccomandata A.R. da consegnare all'Ufficio Postale, o almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza convenuta o prorogata.

#### **Art. 3 - CANONE**

Il canone di affitto è stabilito in complessivi Euro XX.XXX,00 (XXX virgola zero zero) annui più I.V.A., da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di uguale importo, scadenti il 15 gennaio, il 15 aprile, il 15 luglio e il 15 ottobre di ogni anno (in caso di rinnovo) sul conto corrente bancario che l'affittante provvederà a comunicare all'affittuaria.

A far data dal terzo anno (in caso di rinnovo) sarà riconosciuto all'affittante un aumento del canone di affitto in base alla svalutazione indicata dagli indici I.S.T.A.T..

A garanzia del pagamento del canone viene consegnata fideiussione bancaria a prima richiesta di importo pari ad Euro XX.XXX,00 (XXX virgola zero zero), corrispondente ad un anno di affitto, I.V.A. compresa maggiorato del 20% (venti per cento).

**Art. 4 - CONTRATTI DI FORNITURA E POLIZZE ASSICURATIVE**

L'affittuaria subentrerà nel contratto di fornitura di energia elettrica e riscaldamento. A garanzia del pagamento delle utenze per il primo periodo di affitto (dal 01 gennaio 2024 fino al 31 dicembre 2024), l'affittuaria consegna contestualmente all'entrata in possesso del ramo di azienda una cauzione di Euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero) con assegno bancario tratto in data XX XXXX XXXX sul c/c n. XXX acceso presso la banca XXX all'ordine della società affittante, che rilascia corrispondente quietanza.

L'affittuaria provvederà a stipulare idonea copertura assicurativa, a proprie spese, relativa alle responsabilità per la conduzione del ramo di azienda oggetto del presente contratto.

**Art. 5 - DIRITTO D'ISPEZIONE**

L'affittante può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se l'affittuaria osserva gli obblighi scaturenti dal presente contratto. Resta inteso che l'accesso dovrà avvenire in presenza di delegato dell'affittuaria e con preavviso di almeno due giorni.

**Art. 6 - MODALITA' DI GESTIONE**

Preso atto che è volontà della società "MARINA NAVENE s.r.l." unipersonale gestire un centro nautico d'eccellenza, l'affittuaria, adeguandosi a questo obiettivo, dovrà gestire il ramo di azienda nel miglior modo possibile per conservare integra l'efficienza dell'attuale organizzazione e dovrà garantire una conduzione all'insegna dell'eccellenza, correttezza, serietà, zelo e decoro.

L'affittuaria si obbliga ad usare tutti i beni di cui il ramo di azienda è composta con la massima cura e diligenza, provvedendo a sue spese a tutte le opere di manutenzione ordinaria degli impianti e degli arredamenti.

Soltanto le spese di manutenzione straordinaria che si rendessero necessarie, anche in forza di eventuali prescrizioni di legge, saranno a carico dell'affittante.

Nessuna modifica od innovazione rispetto alla situazione esistente della componente immobiliare e mobiliare, che l'affittuaria dichiara di ben conoscere, sarà consentita, se non autorizzata dall'affittante. Eventuali spese per tali modifiche o innovazioni sono assunte in ogni caso dall'affittuaria, con rinuncia espressa ad ogni indennità o rimborso, ogni eccezione o riserva sin d'ora rimossa o rinunciata.

L'affittuaria non avrà in ogni caso diritto di pretendere alcun risarcimento danni o rimborso spese anche per

riparazioni necessarie alle attrezzature e anche se differibili.

#### **Art. 7 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

E' fatto espresso divieto all'affittuaria di subaffittare, dare in comodato, conferire in società, in tutto ed in parte, il ramo di azienda in parola o di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto. Si considererà cessione del contratto anche la variazione del controllo nella società affittuaria.

L'inosservanza del presente patto determina "ipso jure" la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

#### **Art. 8 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata del canone, l'affittante potrà, decorsi trenta giorni dal sollecito, inviato con Raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, risolvere il contratto con dichiarazione scritta da spedirsi all'affittuaria con Raccomandata A.R., fatta salva la possibilità di richiedere la rifusione di danni maggiori.

#### **Art. 9 - OBBLIGO DI COMUNICAZIONE A FINI AMMINISTRATIVI**

L'affittuaria s'impegna a comunicare all'autorità amministrativa il subentro nella conduzione del ramo di azienda ai sensi delle vigenti leggi.

Il subentro dell'affittuaria s'intende effettuata "pro



tempore", per la durata del presente contratto.

A fine contratto l'affittuaria si impegna a sottoscrivere gli atti necessari per consentire l'esercizio dell'attività del ramo di azienda all'affittante.

#### **Art. 10 - ESCLUSIONI**

Le Parti si dichiarano edotte che dal presente contratto non scaturisce a favore dell'affittuaria:

1. alcun diritto alla percezione di indennità di fine contratto, né per l'avviamento né ad altro qualsivoglia titolo;

2. alcun diritto di prelazione sull'immobile nel quale si esercita l'attività d'impresa, non rientrando assolutamente il presente contratto nelle norme di Diritto Civile e Speciale relativo alle locazioni immobiliari.

#### **Art. 11 - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DEI BENI AZIENDALI**

Al termine del contratto di affitto, l'affittuaria dovrà riconsegnare il ramo di azienda e tutti i beni che lo compongono in buono stato di conservazione e funzionamento, fatto salvo il normale deperimento derivante dall'uso ordinario e normale.

Le attrezzature esistenti nel ramo di azienda sono quelle risultanti dal citato elenco, che risulta già allegato al presente atto sotto la lettera "C", redatto e sottoscritto in contraddittorio tra le Parti.

#### **Art. 12 - INTERDIPENDENZA DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI**

	Le clausole del presente contratto sono tutte	
	interdipendenti ed essenziali per cui l'inosservanza anche di	
	una sola di esse produrrà, in favore dell'affittante, la	
	facoltà di ritenere risolto il contratto a norma dell'art.	
	1456 del codice civile.	
	<b>Art. 13 - OBBLIGHI PARTICOLARI DA OSSERVARE DA PARTE</b>	
	<b>DELL'AFFITTUARIA NEL RAPPORTO CON LA FRAGLIA DELLA VELA</b>	
	<b>MALCESINE ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA</b>	
	L'affittuaria prende atto che la base nautica è destinata	
	anzitutto alla vita sociale e sportiva della Fraglia della	
	Vela di Malcesine, una cui componente essenziale è	
	l'organizzazione di regate veliche, l'organizzazione della	
	scuola di vela e l'organizzazione di raduni di allenamento e	
	che in ogni caso l'organizzazione di tali attività ha la	
	priorità su tutte le altre attività sociali, per cui s'impegna	
	a collaborare e non eccepire nulla qualora durante lo	
	svolgimento di tali attività si dovessero manifestare dei	
	disagi nello svolgimento dell'attività propria. In particolare	
	tra l'Associazione "FRAGLIA DELLA VELA DI MALCESINE -	
	ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA" e la società XXX,	
	entrambe come sopra rappresentate, vengono stabiliti e	
	accettati senza riserve i seguenti patti particolari:	
	Referente necessario nel rapporto "Fraglia"/affittuaria	
	I rapporti con l'affittuaria che gestisce il bar - ristorante,	
	sono tenuti, da parte della Fraglia esclusivamente dal	

Presidente e, se nominato, dal Direttore di sede; per particolari questioni il Presidente può delegare anche altri consiglieri o dipendenti della "Fraglia" a trattare con l'affittante, dando informazione a questi. Nel rapporto con la "Fraglia", l'affittuaria è rappresentata esclusivamente da XXX, addetto effettivo alla gestione.

#### Posti auto riservati al bar-ristorante

Al bar-ristorante non sono riservati posti auto in via esclusiva né nei parcheggi interrati né nel parcheggio di superficie, in quanto la precedenza spetta in ogni caso agli associati "Fraglia", agli utenti della marina e ai concorrenti durante le regate. In ogni caso, comunque, sarà data la possibilità di parcheggiare almeno due auto di soci, dipendenti o collaboratori dell'affittuaria.

#### Servizi del gestore a favore della "Fraglia"

Se la "Fraglia" nel corso della propria attività ha necessità di usufruire di servizi erogati dall'affittuaria, i servizi stessi dovranno essere regolati nel modo seguente:

a) erogazione di pasti e bevande a personale autorizzato dalla "Fraglia" (giudici di regata, componenti di commissione di stazza, altro personale incaricato di servizio): il Presidente o il Direttore di sede, di comune accordo con l'affittuaria, definiscono un menù fisso a prezzo convenzionato per pasti da somministrare al personale di cui sopra; la "Fraglia" si obbliga a fornire al personale autorizzato un buono o altro

titolo per accedere alla consumazione, che viene ritirato dal personale incaricato dall'affittuaria per il conteggio delle spettanze a suo favore e a carico della "Fraglia". Ogni altra consumazione somministrata dall'affittuaria al personale autorizzato e non rientrante nella convenzione deve essere regolata direttamente. In nessun caso la "Fraglia" può essere chiamata dall'affittuaria a rispondere di consumazioni erogate al personale autorizzato al di fuori di quanto previsto nella convenzione. L'affittuaria si obbliga a far sì che, quando sia richiesto, vi siano posti a disposizione nella sala ristorante per l'erogazione dei pasti al personale autorizzato;

b) organizzazione di buffet in occasione di regate e altre manifestazioni: il Presidente o il Direttore di sede, di comune accordo con l'affittuaria, definiscono le modalità di somministrazione di buffet di apertura e di chiusura in occasione di regate e altre manifestazioni organizzate dalla "Fraglia"; di volta in volta viene definito il contenuto delle somministrazioni e il prezzo convenzionato che deve essere onnicomprensivo. L'affittuaria deve organizzare tali servizi in autonomia senza ulteriori sollecitazioni, una volta definito il loro contenuto con i rappresentanti della "Fraglia".

Pranzi e cene di rappresentanza della "Fraglia"

L'affittuaria, previo accordo con il Presidente o con il Direttore di sede, deve organizzare ed erogare il servizio in

occasione di pranzi e/o cene di rappresentanza della "Fraglia"

e a tale scopo si obbliga a fare sì che, quando richiesto, vi

siano nella sala ristorante posti a disposizione da destinare

a tale scopo. Il menù e il prezzo convenzionato di tali cene

di rappresentanza sono concordati di volta in volta con il

Presidente o il Direttore di sede.

Obblighi dell'affittuaria durante le regate e le

manifestazioni organizzate dalla "Fraglia"

Durante le regate o altre manifestazioni organizzate dalla

"Fraglia" o da questa autorizzate, l'affittuaria si obbliga ad

erogare il servizio di bar - ristorante dall'inizio della

manifestazione fino alla sua chiusura, per ogni giorno di

durata della stessa con orario (solamente indicativo) dalle

07,00 alle 22,00.

Agevolazioni a soci Fraglia Vela Malcesine e concessionari dei

posti barca

Ai soci della Fraglia Vela Malcesine e ai concessionari di

posti barca nel porto di Marina Navene dovranno essere

concesse condizioni di favore. Esse sono riassunte nel

documento che, previamente approvato dalle Parti e previa

dispensa dalla lettura data dalle stesse a me Notaio, viene

allegato al presente atto sotto la lettera "D", perchè ne

formi parte integrante e sostanziale. Fraglia Vela e Marina

Navene forniranno a soci e concessionari in regola con i

pagamenti delle quote un documento, che darà titolo alla

concessione delle condizioni di favore. L'affittuaria sarà tenuta ad applicare le condizioni di favore solo a chi presenti il documento suddetto. I soci e i concessionari di posto barca avranno diritto all'agevolazione per sé e per tre ospiti che consumano simultaneamente al socio/concessionario stesso.

#### Listino prezzi indicativo delle prestazioni

Il listino prezzi indicativo delle prestazioni descritte nei paragrafi precedenti, che risulta già allegato al presente atto sotto la lettera "D" di cui costituisce parte integrante.

Riserve a favore della "Fraglia"

La "Fraglia" si riserva in ogni caso il diritto di organizzare in proprio i buffet previsti al punto "Servizi del gestore a favore della "Fraglia" o altre iniziative aventi ad oggetto la somministrazione di pasti e bevande, senza che ciò costituisca per l'affittuaria ragione o azione di danno. In caso di affidamento a terzi di un servizio di catering l'affittuaria avrà comunque la preferenza, a parità di condizioni e servizi offerti. L'affittuaria è tenuta in ogni caso a collaborare con la "Fraglia" per la buona riuscita dell'iniziativa, fornendo o mettendo a disposizione quanto richiesto dalla "Fraglia" nel rispetto di quanto di volta in volta concordato e quantificato.

#### **Art. 14 - ATTESATATO DI PRESTAZIONE ENRGETICA**

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. di data 19 agosto 2005 n.

192, come modificato dall'art. 11 comma 1 bis e comma 1 ter del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e dall'art. 35 del D.Lgs. 112/2008 convertito in Legge 133/2008, Decreto Ministeriale Sviluppo Economico di data 26 giugno 2009 e Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito in Legge 3 agosto 2013 n. 90, le Parti sono state rese edotte dell'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica e dell'obbligo di consegna dello stesso all'affittuaria.

L'affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine alla prestazione energetica e di aver ricevuto la relativa documentazione (attestato di prestazione energetica di data 13 marzo 2014 a firma del Geom. Stefano CONCINI, che in copia conforme previamente approvata dalle Parti e previa dispensa dalla lettura data dalle stesse a me Notaio, viene allegata al presente atto sotto la lettera "E", perchè ne formi parte integrante e sostanziale.

#### **Art. 15 - SPESE DELL'ATTO E REGISTRAZIONE**

Le spese del presente atto e quelle conseguenti sono a carico dell'affittuaria che le assume.

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 186, viene richiesta la registrazione con l'applicazione della tassa fissa di registro, essendo i corrispettivi derivanti dall'esecuzione del presente contratto interamente assoggettati ad I.V.A..

Ai sensi dell'art. 35, comma 10, quater, del D.L. 4 luglio

2006 n. 223 convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248,

l'affittante dichiara che nel ramo di azienda affittata vi sono fabbricati il cui valore normale supera il 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo della stessa.

Il presente atto è, quindi, soggetto all'imposta di registro dell'1% (uno per cento) ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, da versarsi annualmente a cura e spese dell'affittuaria.

#### **Art. 16 - PATTI AGGIUNTIVI**

Qualsiasi modifica o variazione alle condizioni ed ai patti contenuti nel presente atto dovrà risultare da documento scritto, escluso ogni altro mezzo di prova.

#### **Art. 17 - RICONOSCIMENTO DELL'ESCLUSIONE DI VESSATORIETA'**

A norma dell'art. 25 della Legge 6 febbraio 1996, n. 52, le Parti si danno reciprocamente atto e dichiarano espressamente che in nessuna delle clausole previste nel presente contratto vi sono gli estremi della vessatorietà prevista dalla citata norma e che, comunque, le stesse sono frutto di trattative individuali.

#### **ATTO PUBBLICO**

**f. to**

**f. to**



## Allegato A - Prezzi e convenzioni

### CONVENZIONI BAR RISTORANTE FRAGLIA VELA MALCESINE

#### PASTI DIPENDENTI E PERSONALE FVM IN ORARIO DI LAVORO (COMPRESI DIPENDENTI REGATE)

- PRIMO \* + ACQUA + CAFFE' **7 Euro**
- SECONDO \* o INSALATONA o PIZZA+ ACQUA + CAFFE' **9 Euro**
- PRIMO \* + SECONDO \* + ACQUA + CAFFE' **12,5 Euro**

#### CENA GIURIE

- PRIMO \* + SECONDO \* + DOLCE + ACQUA + VINO SFUSO +CAFFE' **25 Euro**

#### LUNCH PACKET FVM (PERSONALE FVM REGATA E GIURIE)

- 2 PANINI + 1 FRUTTO + 1 BOTTIGLIA ACQUA **7 Euro**

#### PASTI SQUADRE AGONISTICHE FVM IN ALLENAMENTO

- PRIMO \* + ACQUA **7 Euro**
- SECONDO \* o INSALATONA + ACQUA **9 Euro**

#### PASTI SCUOLA VELA FVM

- PRIMO \* o GIRO PIZZA + ACQUA **6 Euro**
- SECONDO \* + ACQUA **8 Euro**

#### EVENTI FVM

- APERITIVO STANDARD **7/15 Euro**
- PRANZO/CENA BUFFET REGATE **12/20 Euro**
- **CENE REGATE:**
  - ANTIPASTO + PRIMO o SECONDO + DOLCE + ACQUA + VINO SFUSO +CAFFE' **20/25 Euro**
  - ANTIPASTO + PRIMO + SECONDO + DOLCE + ACQUA + VINO SFUSO +CAFFE' **25/30 Euro**

#### PASTA PARTY REGATE E EVENTI FVM

- MATERIE PRIME (PASTA SUGHI ACQUA VINO O BIRRA) FORNITE DA FVM
- PERSONALE DISTRIBUZIONE FORNITO DA FVM
- PREPARAZIONE FORNITA DA BAR/RISTORANTE

#### SPESE EXTRA FVM AL BAR / RISTORANTE FATTURATE

- *25 % DI SCONTO SUL BATTUTO IN CASSA*

#### SOCI E CONCESSIONARI:

4 TAVOLINI ESTERNI E 2 INTERNI DA 4 PP A LORO RISERVATI ANCHE DURANTE GLI EVENTI

#### PREZZI CONVENZIONATI PRANZO SELF SERVICE:

- PRIMO \* + ACQUA + CAFFE' **10 Euro**
- SECONDO \* o INSALATONA + ACQUA + CAFFE' **12 Euro**
- PRIMO \* + SECONDO \* + ACQUA + CAFFE' **17,50 Euro**

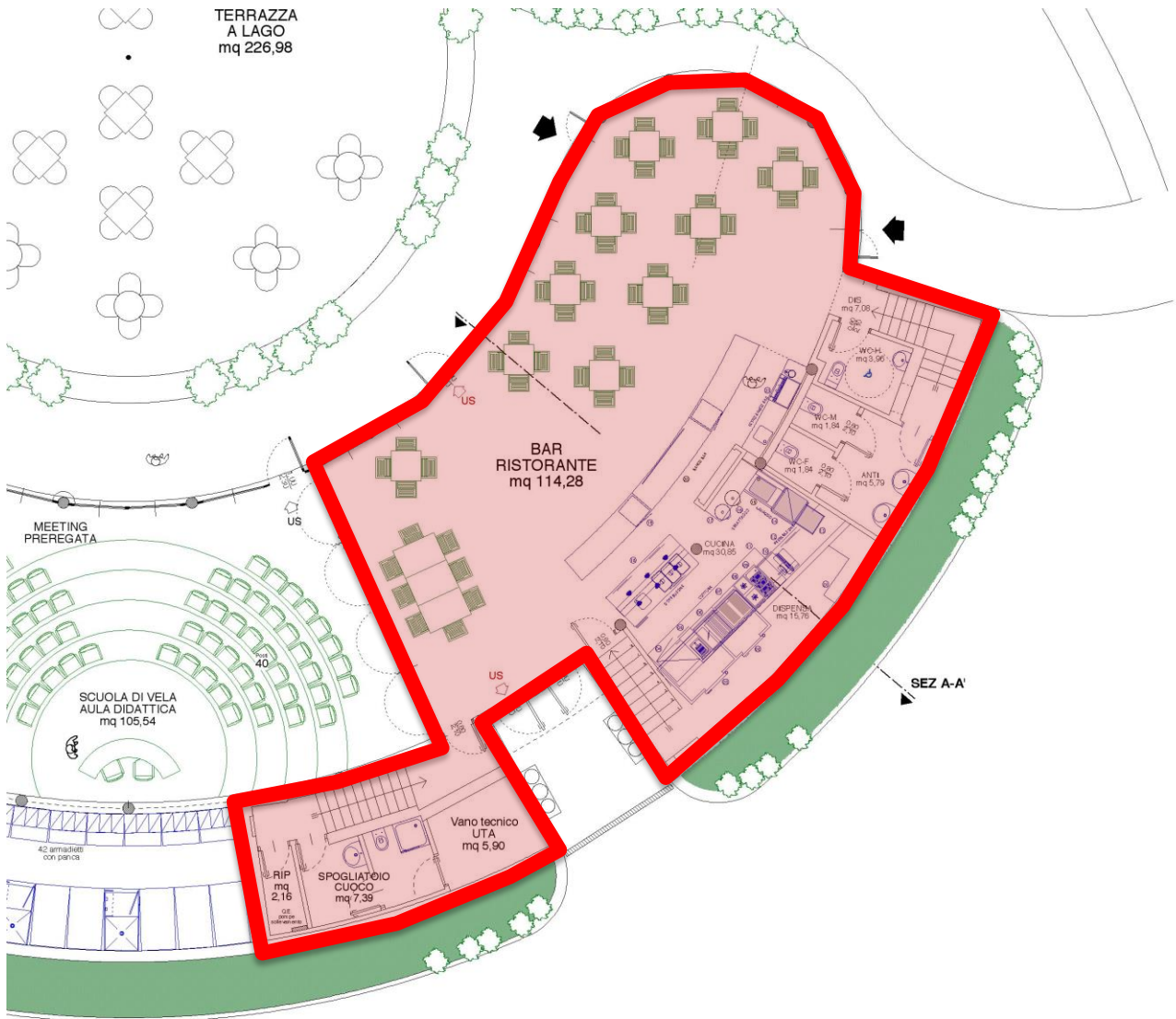
#### SCONTISTICA RISERVATA A SOCI, CONCESSIONARI E DIPENDENTI FVM

- 10% SCONTO ALLA CASSA (non valido per convenzione pranzo)

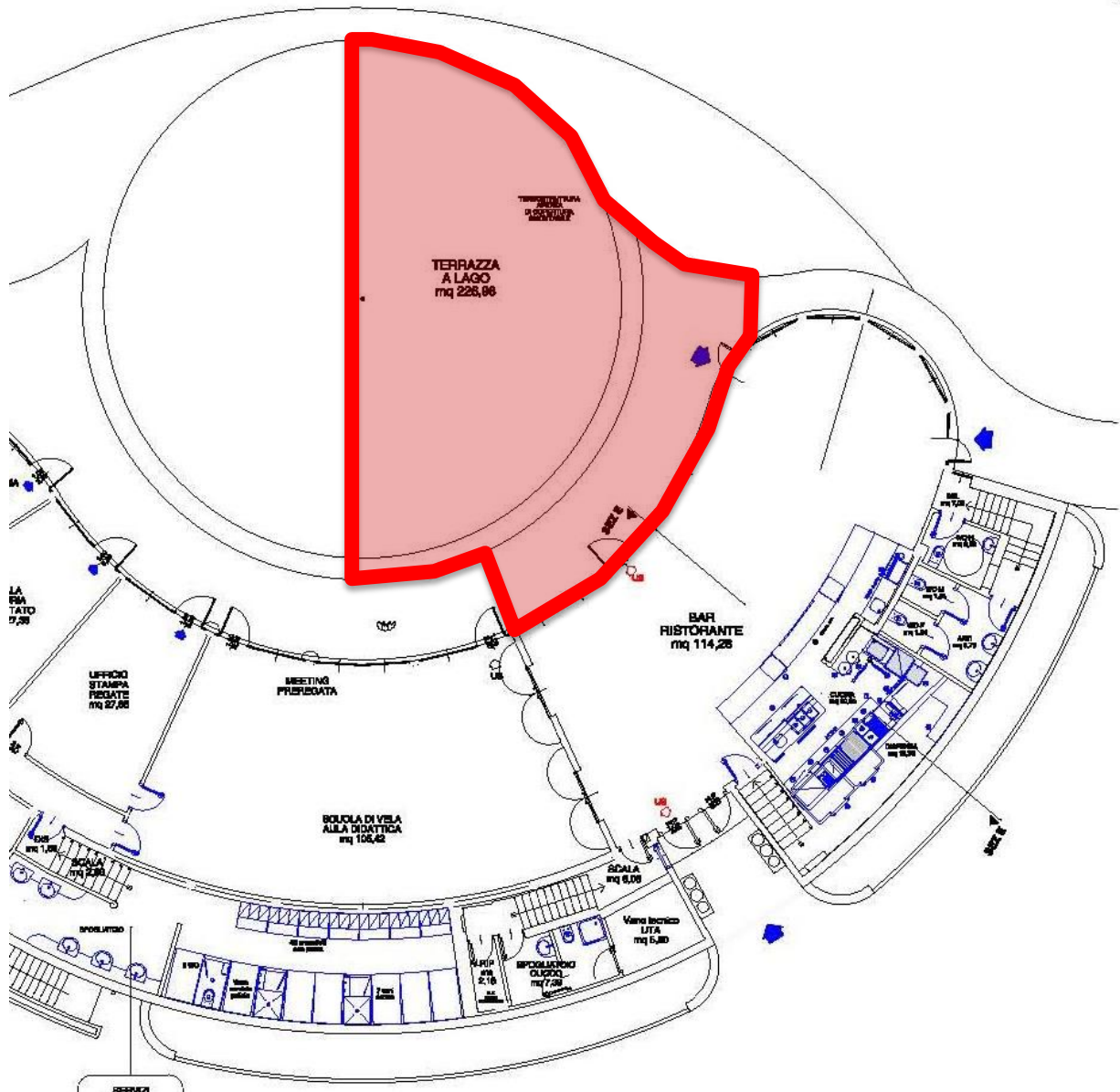
\* tra le 3 proposte di giornata.

# ALLEGATO SUB B

## PLANIMETRIE - INTERNO LIVELLO 0 E -1



# PLANIMETRIE – PLATEATTICO





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Attestato	42168/2014	Validità	10 anni dalla data di emissione salvo modifiche costruttive/impianistiche
Riferimenti catastali	MALCESINE (VR) FOGLIO 3, MAP 235, SUB 4, SEZ U		
Indirizzo edificio	VIA GARDESANA 235, MALCESINE (VR)		

Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>	Locazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Diagnosi energetica volontaria	<input type="checkbox"/>
-------------------	--------------------------	------------------------	--------------------------	-----------------------------	--------------------------	-----------	-------------------------------------	--------------------------------	--------------------------

Proprietà	FRAGLIA DELLA VELA DI MALCESINE-A.S.D.		
Indirizzo	VIALE ROMA 38, 37018 MALCESINE (VR)		
E-mail		Telefono	

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

EDIFICIO DI CLASSE: E

## 3. PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

Prestazione energetica globale	36,79 kWh/mc anno
Prestazione raffrescamento	N.D.
Prestazione riscaldamento	30,53 kWh/mc anno
Prestazione acqua calda	6,26 kWh/mc anno
Emissioni di CO2	7,42 kg/mc anno

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV



## 5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009.



## 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Note	Tempo di ritorno (anni)
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>			(< 10 anni)

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	RISCALDAMENTO	X	RAFFRESCAMENTO	ACQUA CALDA SANIT.	X	ILLUMINAZIONE

<b>A+</b>	< 7,25 kWh/mc anno
<b>A</b>	< 12,43 kWh/mc anno
<b>B</b>	< 18,30 kWh/mc anno
<b>C</b>	< 24,87 kWh/mc anno
<b>D</b>	< 30,74 kWh/mc anno
<b>E</b>	< 41,79 kWh/mc anno
<b>F</b>	< 58,71 kWh/mc anno
<b>G</b>	>= 58,71 kWh/mc anno

Riferimento legislativo  
24,87 kWh/mc anno

36,79  
kWh/mc  
anno

## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria(E <sub>Pe</sub> )	N.D.	Indice energia primaria(E <sub>Pi</sub> )	30,53	Indice energia primaria(E <sub>Pacs</sub> )	6,26	Indice energia primaria(E <sub>Pill</sub> )	N.D.
Indice energia primaria limite di legge	N.D.	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	27,48			Indice energia primaria limite di legge	N.D.
Indice involucro (E <sub>Pe</sub> ,invol)	12,18	Indice involucro (E <sub>Pi</sub> ,invol)	28,31				
Rendimento impianto	N.D.	Rendimento medio stagionale impianto(ng)	92,71				
Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.
Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.

## 9. NOTE

UTA EUROCLIMA ZHK 2000 S- PER TRATTAMENTO ARIA CON RECUPERATORE DI CALORE.  
LEGALE RAPPRESENTANTE: TESTA GIOVANNI SANTE.

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	NEGOZI E BOTTEGHE		
Tipologia costruttiva	ALTRO(MURATURA MISTA)		
Anno costruzione	2004	Numero unità immobiliari	1
Volume lordo riscaldato V(mc)	769,06	Superficie utile (mq)	177,60
Superficie disperdente S(mq)	606,71	Zona climatica / GG	E / 2131
Rapporto S/V	0,79	Destinazione d'uso	E.5

## 11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno installazione	2006	Tipologia	CENTRALIZZATO CDS (CAMERA STAGNA CONDESAZIONE)
	Potenza nominale (kw)	234,70	Combustibile	METANO
Acqua calda sanitaria	Anno installazione	2006	Tipologia	CENTRALIZZATO CDS (CAMERA STAGNA CONDESAZIONE)
	Potenza nominale (kw)	234,70	Combustibile	METANO
Raffrescamento	Anno installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kw)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno installazione		Tipologia	
	Energia elettrica annua prodotta (kwh)		Tipologia	
Illuminazione	Anno installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kw)			

## 12. PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	DONATINI ARCH. LUCIO		
Indirizzo	VIA MORGAGNI, 14	Telefono/email	
Progettista/i impianti	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	

## 13. COSTRUZIONE

Costruttore	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	
Direttore lavori	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	





## 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/organismo pubblico		Tecnico abilitato	X	Energy manager		Organismo società	
Nome e cognome / Denominazione	STEFANO CONCINI						
Indirizzo	VIA SALITA MONTE BALDO 16 MALCESINE CASSONE (VR)		Telefono/email	3471284095 / CONCINI. STEFANO@LIBERO.IT			
Titolo	GEOM.						
Ordine	GEOMETRI		Iscrizione	3282	PROV.	VR	
Dichiarazione di indipendenza e di imparzialità di giudizio resa ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P.	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti, con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.						
Informazioni aggiuntive							

## 15. SOPRALLUOGHI

11.03.2014

## 16. DATI DI INGRESSO

Provenienza	RILIEVO SUL POSTO
Responsabilità	SOGGETTO CERTIFICATORE

## 17. SOFTWARE

Denominazione	TERMUS	Produttore	ACCA SOFTWARE SPA
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Software conforme alle disposizioni contenute nell'art. 11 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.			
DATA EMISSIONE	13/03/2014		

