



Rep. n. 15148 / 11542.

6 (sei) novembre 2023 (duemilaventitre)

CONTRATTO DI AFFITTO

DI RAMO DI AZIENDA

SCRITTURA PRIVATA

Tra le sottoscritte parti contraenti:

1) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] domiciliata ai fini della carica presso la sede della società di cui *infra*, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di **unica Socia Accomandataria**, in nome e per conto della società:

1.a) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] società di diritto italiano, con sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale sociale euro 4.957,99 (quattromilanovecentocinquantasette virgola novantanove), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese dell'Emilia: [REDACTED] R.E.A.: [REDACTED] durata al 31 dicembre 2030,

società ammessa a concordato preventivo con decreto del Tribunale di Piacenza in data 11 febbraio 2022, provvedimento numero 1/2022

(società di seguito indicato anche "**parte affittante**" e/o "**affittante**"),

munita degli occorrenti poteri in forza di legge e dei vigenti patti sociali;

2) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

3) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

entrambi [REDACTED] [REDACTED] domiciliati ai fini della carica presso la sede della società di cui *infra*, i quali intervengono al presente atto non in proprio, ma nella loro qualità di **Unici Soci nonché unici soci Amministratori**, in nome e per conto della società:

2.3.a) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] società di diritto italiano, con sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale sociale euro 5.164,57 (cinquemilacento sessantaquattro virgola cinquantasette), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese dell'Emilia: [REDACTED] R.E.A.: [REDACTED]

(società di seguito indicato anche "**parte affittuaria**" e/o "**affittuaria**"),

muniti degli occorrenti poteri in forza di legge e dei vigenti patti sociali

(società nel loro complesso indicate come "**parti contraenti**");

PREMESSO

a) che la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è titolare del ramo di azienda commerciale corrente nel Comune

REGISTRATO

A PIACENZA

IL 10/11/2023

AL N. 11234

SERIE 1T

EURO 785,00

di Castelvetro Piacentino (PC), località Case Nuove, eserci-

tata sotto l'insegna "**OSTERIA CA' NOVA**", avente per oggetto l'attività di ristorante - pizzeria, in possesso delle necessarie autorizzazioni amministrative e precisamente:-----

- autorizzazione sanitaria per l'esercizio di somministrazione al pubblico alimenti e bevande tipologia "A" rilasciata dal Comune di Castelvetro Piacentino in data 2 gennaio 1999 numero 280/99;-----

- licenza per l'esercizio di somministrazione al pubblico alimenti e bevande tipologia "A" rilasciata dal Comune di Castelvetro Piacentino in data 2 gennaio 1999 numero 132;-----

b) che la predetta attività viene attualmente svolta nei locali censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro Piacentino (PC) come segue:-----

- Foglio 6, Mappale 848, Subalterno 78, graffato al Subalterno 77, via Statale n. 2/A, Piano Sl-T-1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 189, superficie catastale totale 269 mq., rendita catastale euro 3.394,98;-----

- Foglio 6, Mappale 848, Subalterno 76, via Giuseppe Verdi, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 11, superficie catastale totale 11 mq., rendita catastale euro 48,86, intestati alla stessa Società ivi affittante, che dichiara di averne la materiale e giuridica disponibilità;-----

c) che la società ██████████ è stata ammessa a concordato preventivo con decreto del Tribunale di Piacenza in data 11 febbraio 2022, provvedimento numero 1/2022;-----

d) che nell'ambito del detto concordato preventivo, a seguito di provvedimento del Tribunale di Piacenza in data 24 luglio 2023, è stato emesso "*Avviso di apertura di procedura competitiva per l'affitto e la vendita di ramo di azienda (attività di ristorazione) e di bene immobile*" da parte del pre-commissario giudiziale, Avvocato Caltabiano Salvatore in data 29 luglio 2023;-----

e) che in data 12 settembre 2023, presso lo studio del commissario giudiziale, Avvocato Caltabiano Salvatore, si è svolta l'asta avente ad oggetto l'affitto del ramo di azienda in esame e, a fronte della presentazione di un'unica offerta, è stata pronunciata l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, la società ██████████ sopra costituita;-----

f) che, pertanto, si rende necessario procedere alla stipula del contratto di affitto di ramo di azienda, come previsto nel bando d'asta autorizzato dal Tribunale e nello stesso verbale di aggiudicazione sopra indicato;-----

-----tutto ciò premesso e confermato,-----

-----quale parte integrante e sostanziale del presente atto,-----

-----**si conviene e stipula quanto segue:**-----

-----**Articolo 1)**-----

1.1 - La società ██████████ a

mezzo del Legale Rappresentante, **concede a titolo di affitto,**

ai sensi dell'articolo 2562 del codice civile, alla società
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che, come sopra rappre-
sentata, a tale titolo, accetta e riceve, **il ramo d'azienda
commerciale** della quale essa è titolare, **corrente in Castel-
vetro Piacentino (PC), località Case Nuove**, attualmente eser-
citata sotto l'insegna "**OSTERIA CA' NOVA**", avente per oggetto
l'attività di ristorante - pizzeria, in possesso di tutte le
necessarie autorizzazioni amministrative e precisamente:-----
- autorizzazione sanitaria per l'esercizio di somministrazio-
ne al pubblico alimenti e bevande tipologia "A" rilasciata
dal Comune di Castelvetro Piacentino in data 2 gennaio 1999
numero 280/99;-----
- licenza per l'esercizio di somministrazione al pubblico
alimenti e bevande tipologia "A" rilasciata dal Comune di Ca-
stelvetro Piacentino in data 2 gennaio 1999 numero 132;-----

-----**Articolo 2)**-----

2.1 - Fermo restando quanto sopra precisato, le parti con-
traenti dichiarano e riconoscono che a costituire il ramo
d'azienda ceduto in affitto si intendono compresi tutti gli
elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale,
compreso l'avviamento e, in particolare, l'arredamento, le
attrezzature, gli impianti e l'utensileria, il cui elenco,
previa visione ed approvazione, si allega al presente atto
sotto **la lettera "A"** e che la parte affittuaria riconosce e
dichiara di ricevere tutti regolarmente funzionanti.-----

2.2 - Si intende, inoltre, compreso nel patrimonio aziendale
affittato anche l'immobile sito nel Comune di Castelvetro
Piacentino (PC) via Statale n. 2/A, come sopra meglio identi-
ficato, ove viene svolta l'attività aziendale.-----

La parte affittante dichiara, quindi, che, ai sensi dell'ar-
ticolo 5 della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa del-
l'Emilia Romagna n. 156 del 4 marzo 2008, e successive modi-
fiche ed integrazioni, l'unità immobiliare in oggetto è do-
tata dell'**attestato di prestazione energetica (A.P.E.)** che,
in copia conforme all'originale digitale, si allega al pre-
sente atto sotto **la lettera "B"** e che, successivamente, al
suo rilascio non sono intervenute cause di decadenza dello
stesso. In particolare, la parte affittante dichiara che lo
stesso è pienamente valido ed efficace, stante l'assenza di
cause sopravvenute che ne determinino la decadenza e dichiara
altresì l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle pre-
scrizioni per le operazioni di controllo di efficienza ener-
getica degli impianti installati. La parte affittuaria, a
propria volta, dichiara di avere ricevuto dalla parte affit-
tante tutte le necessarie informazioni e la documentazione,
comprensiva dell'attestato di prestazione energetica
(A.P.E.), in ordine alla attestazione della prestazione ener-
getica dell'edificio.-----

2.3 - Sono esclusi dal presente contratto di affitto i credi-

ti e i debiti aziendali, i quali resteranno, rispettivamente,

a favore e a carico della parte affittante; così pure i crediti e i debiti per rapporti sorti nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione dell'affitto, sono rispettivamente a vantaggio e a carico della parte affittuaria.-----

E' espressamente convenuto che rimarranno ad ogni effetto in capo all'affittante debiti e sopravvenienze passive per imposte, tasse, soprattasse, pene pecuniarie o altro nei confronti dell'amministrazione finanziaria e per sanzioni amministrative e/o penali e in generale per sanzioni, addebiti, contestazioni o altri oneri da parte di autorità amministrative o giurisdizionali, pubbliche amministrazioni, istituti previdenziali e amministrativi, altri enti e uffici pubblici e simili, per inosservanza di leggi o regolamenti di qualsiasi genere sorti in relazione a fatti anteriori alla data di stipula del presente contratto.-----

2.4 - Ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 2558 del Codice Civile, le Parti convengono che la parte affittuaria NON subentrerà nei contratti stipulati per l'esercizio del ramo d'azienda affittato, con la sola eccezione dei contratti concernenti le utenze (acqua, energia elettrica, gas), per le quali l'affittuaria dovrà provvedere tempestivamente ad effettuare le relative vulture.-----

2.5 - La società affittante dichiara di avere in corso e che avrà in corso, relativamente al ramo di azienda ivi affittato, ad oggi e alla data di efficacia del presente contratto, i seguenti rapporti di lavoro subordinato con i signori:-----

— [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

rapporti che continueranno in capo alla parte affittuaria, alle medesime condizioni, senza soluzione di continuità, a far data dal 1 gennaio 2024, data di efficacia dell'affitto del ramo di azienda.-----

A tale riguardo, si precisa che:-----

- il signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha già presentato domanda di recesso del rapporto di lavoro a far data dal 1 gennaio 2024.

- il signor █████ █████ █████ risulta assunto con contratto a tempo determinato (scadenza al 31 dicembre 2023)-----

e, pertanto, detti lavoratori, attualmente dipendenti della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] non risul-

teranno più in forza al momento dell'efficacia del presente

contratto.-----

La parte affittante espressamente garantisce, al riguardo, che i dipendenti sono stati regolarmente retribuiti per tutte le prestazioni eseguite nel corso del rapporto di lavoro in conformità alle applicabili disposizioni di legge e di contratto e che rispetto alle retribuzioni corrisposte ai lavoratori subordinati sono stati regolarmente effettuati tutti i versamenti dovuti in relazione alle assicurazioni sociali obbligatorie, ai contributi e alle ritenute di legge, e che il T.F.R. è rappresentativo dell'effettiva spettanza dei dipendenti.-----

La parte affittante si obbliga inoltre a tenere indenne la parte affittuaria da qualsiasi onere relativo ai rapporti di lavoro cessati in periodi precedenti alla data di efficacia dell'affitto del ramo di azienda in oggetto.-----

-----**Articolo 3)**-----

3.1 - La durata del presente affitto di azienda viene convenuta ed accettata **in numero anni 3 (tre)**, decorrenti dalle **ore 00:01 del giorno 1 (uno) gennaio 2024 (duemilaventiquattro)**.-----

-----**Articolo 4)**-----

4.1 - La parte affittuaria si obbliga a mantenere i beni aziendali, quali elencati in allegato, con ogni diligenza possibile, impegnandosi a restituirli integri al termine dell'affitto, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.-----

Saranno a carico della parte affittuaria tutte le spese necessarie a mantenere in efficienza i beni stessi; in particolare, sono a carico dell'affittuaria le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relativamente ai beni mobili ed immobili di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza, nonché tutte le spese relative all'esercizio dell'attività, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, telefono, energia elettrica, acqua, ecc.-----

4.2 - All'atto della risoluzione del contratto, in qualunque momento avvenga (anche alla scadenza convenzionale) e qualunque ne sia la causa, in osservanza a quanto previsto dall'art. 2561 Codice Civile, sarà riconosciuto all'affittante un conguaglio in denaro nel caso in cui la parte affittuaria non avesse adempiuto all'obbligo di conservazione dell'efficienza degli impianti e dell'organizzazione.-----

4.3 - La parte affittuaria non può procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie del ramo d'azienda affittato, senza il preventivo consenso scritto della parte affittante.-----

L'eventuale apporto di nuove attrezzature da parte dell'affittuaria potrà essere fatto senza alcuna autorizzazione da parte della società affittante.-----

Resta inteso che detti beni rimarranno di proprietà esclusiva dell'affittuaria, che avrà diritto di asportarli a sue spese alla scadenza del contratto di affittanza.-----

4.4 - Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione,

la parte affittante potrà effettuare sopralluoghi presso il ramo d'azienda concesso in affitto, a mezzo di rappresentanti o dei tecnici incaricati.

4.5 - Qualora necessitassero interventi di competenza dell'affittante, l'affittuaria dovrà immediatamente informarla per iscritto.

4.6 - La parte affittuaria si impegna a gestire il ramo d'azienda senza modificarne l'attuale destinazione e si impegna a mantenere in condizioni di efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda; a tal fine, essa opererà cercando di migliorare ed incrementare la produttività aziendale con i mezzi che riterrà più efficaci.

4.7 - Alla scadenza dell'affittanza, la parte affittuaria non potrà pretendere, rinunciandovi espressamente fin da ora, alcun compenso, liquidazione, provvigione o quant'altro per l'eventuale incremento dell'avviamento intervenuto per effetto dell'affitto del ramo di azienda.

Articolo 5)

5.1 - Il canone annuale di affitto viene stabilito in complessivi **euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zerozero)**, oltre ad IVA come per legge, di cui:

- euro 18.000,00 (diciottomila virgola zerozero), oltre ad IVA come per legge, per l'affitto del ramo di azienda,

- ed euro 18.000,00 (diciottomila virgola zerozero), oltre ad IVA come per legge, per la locazione degli immobili,

da pagarsi in rate mensili anticipate dell'importo di euro 3.000,00 (tremila virgola zerozero) ciascuna, oltre ad IVA come per legge, con scadenza il giorno 1 (uno) di ogni mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura di concordato preventivo, IBAN IT 10 Q 05034 12600 0000 0000 6450.

Il detto canone include, pertanto, la disponibilità materiale degli immobili in cui il ramo d'azienda è attualmente esercitato, siti in Castelvetro Piacentino, già sopra descritti catastalmente.

5.2 - L'inadempienza da parte della società affittuaria dell'obbligo di pagare il canone pattuito nel presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento anche solo di due rate consecutive di affitto, potrà costituire motivo di risoluzione del presente contratto ed, in tal caso, l'affittuaria sarà obbligata a restituire il ramo d'azienda come sopra indicato, nonché a liberare contestualmente i locali ove si svolge l'attività.

Articolo 6)

6.1 - La parte affittuaria si obbliga a non subaffittare il presente ramo d'azienda, né a cedere ad altri il presente contratto sotto qualunque forma, né a conferire a terzi la gestione del ramo d'azienda.

Articolo 7)

7.1 - La parte affittante garantisce il pieno e pacifico godimento dei beni ivi affittati.-----

In particolare, l'affittante si impegna a sollevare l'affittuaria da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi al ramo d'azienda affittato, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.-----

7.2 - La parte affittante dichiara, infine, che i beni strumentali ricompresi nel compendio aziendale sono in regola, in ogni aspetto di rilievo, con le disposizioni di legge in materia di sicurezza sul lavoro, ambiente e delle altre normative loro applicabili, con ciò intendendosi anche che tali beni sono dotati di ogni documento o autorizzazione prescritti.-----

-----**Articolo 8)**-----

8.1 - La parte affittante si impegna a compiere, entro ragionevole tempo, quanto occorrente e necessario affinché tutte le licenze e le autorizzazioni relative all'attività in oggetto del presente contratto di affitto vengano intestate alla parte affittuaria per l'intera durata del presente contratto.-----

A propria volta, la parte affittuaria si impegna fin da ora a compiere quanto occorrente e necessario affinché tutte le licenze ed autorizzazioni siano reintestate alla parte affittante alla scadenza del presente contratto d'affitto.-----

8.2 - L'affittuaria si impegna a mantenere in essere i contratti di assicurazione già in corso o a stipularne di nuovi a copertura di tutti i rischi del ramo d'azienda affittato, quali danni alla struttura e alle attrezzature utilizzate, furti, rapine, incendi o altri fatti non prevedibili, fatti riconducibili alla responsabilità civile nei confronti di terzi per danni arrecati o subiti nell'esercizio dell'attività del ramo d'azienda.-----

8.3 - Alla cessazione del presente contratto di affitto, la parte affittuaria dovrà documentare l'avvenuto pagamento di tutti gli acquisti fatti, dei corrispettivi contratti di somministrazione, dei contributi previdenziali ecc..-----

-----**Articolo 9)**-----

9.1 - Oltre per le ipotesi indicate nel precedente articolo 5.2, il presente contratto si risolve di diritto, salvo il risarcimento del danno, a fronte di:-----

a) gravi e documentati inadempimenti della parte affittuaria agli obblighi di buona gestione e corretta manutenzione dei beni aziendali affittati;-----

b) gestione del ramo d'azienda in modo palesemente contrastante con le prescrizioni indicate nelle autorizzazioni relative al presente affitto;-----

c) sottoposizione della parte affittuaria a procedura concorsuale (fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata ecc.).-----

-----**Articolo 10)**-----

10.1 - In deroga a quanto espressamente previsto dall'art.

2557 Codice Civile, come concordato dalle Parti, l'affittante si obbliga, per tutta la durata del presente contratto di affitto di ramo d'azienda, a non iniziare né direttamente né per interposta persona, una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altra circostanza sia idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata limitatamente al solo Comune di Castelvetro Piacentino.-----

La parte affittante si impegna a tenere riservate le informazioni relative al ramo d'azienda affittato e a non utilizzarle a vantaggio proprio e/o di terzi.-----

-----**Articolo 11)**-----

11.1 - Spese e tasse del presente atto sono a carico della parte affittuaria.-----

Tutti gli oneri inerenti alla presente convenzione sono a carico della società affittuaria, compresi quelli necessari per la volturazione delle autorizzazioni amministrative, conseguenti al presente contratto.-----

11.2 - Il presente contratto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) e sconta, inoltre, l'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento) per quanto concerne la parte del canone annuale da imputare alla disponibilità materiale e giuridica dei locali in cui viene esercitata l'attività aziendale in oggetto.-----

-----**Articolo 12)**-----

12.1 - Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti contraenti si rimettono alle disposizioni del codice civile in materia di affitto d'azienda.-----

F.to: [REDACTED] [REDACTED]-----

F.to: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]-----

F.to: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]-----

N. 15148 Repertorio

N. 11542 Raccolta.---

-----**AUTENTICAZIONE DI FIRME**-----

Certifico io sottoscritta, **dott.ssa Eloisa Alessandra Luini**, Notaio in Piacenza, iscritta presso il Collegio Notarile di Piacenza, che i signori :-----

1) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] domiciliata ai fini della carica presso la sede della società di cui *infra*, nella sua qualità di **unica Socia Accomandataria**, in nome e per conto della società:-----

1.a) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] società di diritto italiano, con sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale sociale euro 4.957,99 (quattromilanovecentocinquantesette virgola novantanove), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese dell'Emilia: [REDACTED] R.E.A.: [REDACTED] durata al 31 dicembre 2030,-----
società ammessa a concordato preventivo con decreto del Tribunale di Piacenza in data 11 febbraio 2022, provvedimento

munita degli occorrenti poteri in forza di legge e dei vigenti patti sociali;-----

3) [REDACTED]

entrambi [REDACTED] [REDACTED] domiciliati ai fini della carica presso la sede della società di cui *infra*, i quali intervengono al presente atto non in proprio, ma nella loro qualità di **Unici Soci Amministratori nonché unici soci**, in nome e per conto della società:-----

2.3.a) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] società di diritto italiano, con sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale sociale euro 5.164,57 (cinquemilacento-sessantaquattro virgola cinquantasette), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese dell'Emilia: [REDACTED] R.E.A.: [REDACTED]

muniti degli occorrenti poteri in forza di legge e dei vigenti patti sociali,-----

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma alla mia presenza in calce e a margine dell'atto che precede, nonché su quanto allegato, dopo avere ricevuto la lettura dell'atto stesso, essendo le ore diciassette e minuti trentacinque circa.-----

Piacenza, via Nicolini n. 2/A, il giorno 6 (sei) novembre 2023 (duemilaventitre).-----

F.to: Eloisa Alessandra Luini. Notaio. Impronta del sigillo.--

MOBILI E ARREDAMENTO

1 - SCAFFALATURE METALLI PER RIST.

2 - ARRED. CUCINA RIST. E BANCO PIZZERIA (COMP.
DI LAVASTOVIGLIE, FRIG, MACCH SOTTOVUOTO,
FRIGGITRICE, FORNO-VAP, GRIGLIA, MENSOLE,
CUCINA FUOCHI, LAVELLO, ASPIR. ESTERNO)

7 - ARREDAMENTO RISTORANTE

6 - VETRINA POSITIVA VENTILATA STAR 42 IARP

10 - N.3 ATTACCAPANNI A PIEDE E N. 15 A PARETE
IN FERRO, N.3 TAVOLINI ACCIAIO INOX, N.4
CARRELLI ACCIAIO, N.8 MANIGLIE FERRO

18 - N.32 TAVOLI E N.70 SEDIE DA ESTERNO

26 - VETRATE RISTORANTE

ATTREZZATURA

5 - ARMADIO PER SPOGLIATOIO

9 - ROBOT KITCHENAID DA ACQ. AZIENDA

2 - SCAFFALATURA

4 - MENSOLE SCATOLATE

7 - TAVOLO ARMADIATO E MENSOLA GRIGL

18 - N.1 ESTINTORE KG 2
N.1 ESTINTORE KG 6 E N.2 CARTELLI EST.

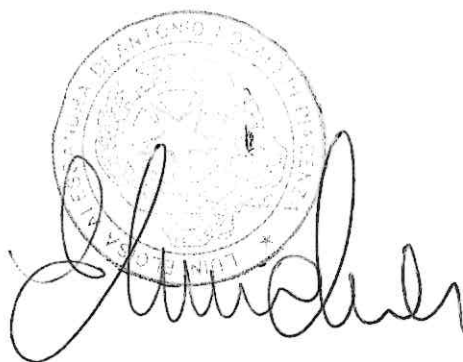
27 - CARRELLO MAXI JOLLY LT. 30

29 - COMPRESSORE "BOXI 2" 1.5 HP

32 - ESTINTORE POLV. KG 6

41 - VASCA CUOCIPASTA

43 - PIANI DA LAVOROE ALZATINA IN ALLUMINIO
PER TOP



IMPIANTI GENERICI

3 - IMPIANTO PER LAMPADE DA RISCALDAMENTO
ESTERNO

4 - IMPIANTO RISCALDAMENTO ESTERNO

6 - BARRIERA D'ARIA INST. BRIANZA

8 - CONDIZIONATORE MITSUBISHI

IMPIANTI SPECIFICI

3 - IMPASTATRICE FIMAR, AFFETTATRICE E
CASSETTE DA ACQ AZIENDA

8 - CONGELATORE IGNIS DA ACQ. AZIENDA

1 - CELLA FRIGORIFERA

9 - CONGELATORE POZZO IGNIS AFE 957/4

10 - FRIGORIFERO CON SOPRACOLONNA

12 - BASE REFRIGERATA

13 - ATTREZZ. DA CUCINA E ARREDI VARI

16 - FORNO CONVENZIONE MBM MOD.FGMD107

18 - PORTABACINELLE REFRIGERATO 200 CON
KIT BACINELLE

19 - DEPURATORE ACQUA LT 12

22 - ARMADIO FRIGORIFERO VERTICALE

25 - CESSAZIONE NOLEGGIO LAVASTOVIGLIE

20 - MODEM TIM NIP/ULL

22 - PC NCR PER CASSA

1 - PIANTE PER ESTERNO RISTORANTE

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: CASTELVETRO PIACENTINO

Indirizzo: Località Fornace n.1

Piano - Interno: Terra-/

Coordinate Gis: LAT: 9.97592 LON: 45.0941

Proprietario: Vedi Sezione 12

Destinazione d'uso: E4 (3) - Edifici adibiti a bar, ristoranti, sale da ballo e assimilabili

ALLEGATO "B" AL N. 15148/US42/DI REP.

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
C288	/	6	848	77	

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

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

Finalità dell' APE: Locazione

Zona climatica: E

Anno di costruzione (presunto): 1930

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



Illuminazione artificiale



Trasporto di persone o cose non presente

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione Energetica del Fabbricato		Prestazione Energetica Globale	Riferimenti
INVERNO 	ESTATE 	A4 Eptot<443 A3 443<=Eptot<665 A2 665<=Eptot<887 A1 887<=Eptot<1109 B 1109<=Eptot<1331 C 1331<=Eptot<1663 D 1663<=Eptot<2218 E 2218<=Eptot<2884 F 2884<=Eptot<3882 G Eptot>3882	Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: C 1502,22 kWh/m² anno Se esistenti: Edificio a energia quasi zero
		CLASSE ENERGETICA A3 EP gl,nren 635,82 kWh/m² anno	

SOGGETTO CERTIFICATORE

01248 GEOM. MIGLIORATI DANIELE

Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI

01248 GEOM. MIGLIORATI DANIELE

Timbro e Firma

ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA

01248-488846-2023

RILASCIATO IL 26/10/2023

VALIDO FINO AL 26/10/2033

5. IMPIANTI PRESENTI

CLIMATIZZAZIONE INVERNALE H	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 PRINCIPALE	2016		14,40	61.39%	82,93 [kWh/m2/anno]	344,08 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	28200,39 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	12216,41
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 ACS	2015		1,20	215.52%	41,22 [kWh/m2/anno]	171,01 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	14016,00 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	6071,73
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA C	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 Raffrescamento	2016		12,60	16.80%	1,75 [kWh/m2/anno]	7,27 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	595,65 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	258,04
ILLUMINAZIONE L	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 Illuminazione artificiale	2000		3,72	51.28%	27,35 [kWh/m2/anno]	113,47 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	9300,00 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	4028,76

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

 Climatizzazione invernale	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m²/anno]
	803,05	159,82	556,62	0,69	266,77
 Climatizzazione estiva	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	A _{sol,est} [m²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m²k]
	803,05	159	3,48	0,022	0,1727

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO2
EP _{gl,nren} kWh/m² anno	EP _{gl,ren} kWh/m² anno	kg/m² anno
635,82	335,00	141,25

SOGGETTO CERTIFICATORE

01248 GEOM. MIGLIORATI DANIELE

Timbro e Firma

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

01248-488846-2023

RILASCIATO IL 26/10/2023

VALIDO FINO AL 26/10/2033

8. RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	Tipo di intervento e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 5	Altri impianti - Sostituzione del generatore per l'ACS	NO	6	616,59	A3	616,59	A3

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Origine dei dati: Rilievo in sito

Software di calcolo utilizzato: TerMus

11. 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.

L'intervento di sostituzione del generatore per l'ACS permette di raggiungere un maggiori prestazioni e la diminuzione dei costi di mantenimento.

12. PROPRIETARI

13. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SI NO

☒

☐

in data: 16/10/2023

14. SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI NO

☒

☐

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

SI NO

☐

☒

SOGGETTO CERTIFICATORE

01248 GEOM. MIGLIORATI DANIELE

Timbro e Firma

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

01248-488846-2023

RILASCIATO IL 26/10/2023

VALIDO FINO AL 26/10/2033

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

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

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

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

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

SEZIONE 3

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

SEZIONE 4

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

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



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- riferimenti: viene riportato il confronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SEZIONE 5

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

SEZIONE 6

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

SEZIONE 7

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

SEZIONE 8

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

SEZIONE 9

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

SEZIONE 10

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

SEZIONE 11

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.

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

087721C8-BC58-4390-B6C4-27F6604E4296

SOGGETTO CERTIFICATORE

01248 GEOM. MIGLIORATI DANIELE

Timbro e Firma

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

01248-488846-2023

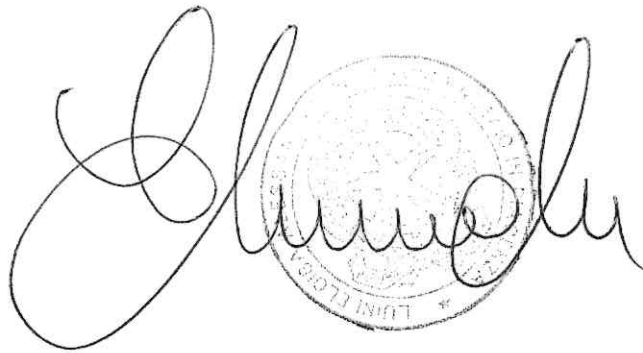
RILASCIATO IL 26/10/2023

VALIDO FINO AL 26/10/2033

Certifico io sottoscritta dottoressa **Luini Eloisa Alessandra**, Notaio in Piacenza, iscritta presso il Collegio Notarile di Piacenza, che la presente copia, composta di due fogli per quattro facciate scritte oltre la presente, è conforme all'originale su supporto informatico firmato digitalmente.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale rilasciata al geometra **DANIELE MIGLIORATI**, il cui certificato numero di serie: 324E68786C7757FFA68765D98CD309F1 è stato rilasciato, per l'esercizio delle sue funzioni da ArubaPEC SpA, in veste di autorità di certificazione della firma digitale, e verificata positivamente tramite il software di verifica E-sign in data 30 ottobre 2023 alle ore 14:00:27, CRL numero 106782, emessa in data 30 ottobre 2023 alle ore 12:00:27.

Piacenza, via Nicolini n. 2/a, 30 (trenta) ottobre 2023 (duemilaventitre).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eloisa Luini', is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'NOTAIO ELOISA LUINI' around the perimeter and 'PIACENZA' at the bottom. The signature is fluid and cursive, with the 'L' being particularly large and looping.

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI COPIA INFORMATICA A ORIGINALE ANALOGICO (art. 22, comma 1, d.lgs. 7/3/2005, n. 82 - art. 68-ter, Legge 89/1913) Certifico io sottoscritto, Dott.ssa Eloisa Alessandra Luini, Notaio in Piacenza, iscritta al Collegio Notarile Piacenza, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di validità fino al 31 luglio 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), che la presente copia composta di numero diciannove pagine e redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Ai sensi dell'art. 22, comma 1, D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, la presente copia di documento cartaceo è formata su supporto informatico.

Piacenza, 10 novembre 2023, nel mio studio in Piacenza, via Nicolini n. 2/a
File firmato digitalmente dal Notaio Eloisa Alessandra Luini