Carlo Giovanni Barone
NOTAIO

N. 8.383 del repertorio N. 6.148 della raccolta

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA SOGGETTO AD I.V.A.

Tra i sottoscritti

- PICONESE Emanuele, nato a Firenze (FI) il giorno trenta agosto millenovecentosettanta (30 agosto 1970) in qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società a responsabilità limitata **"AREA CASA S.R.L."**, con sede legale in Melendugno (LE), frazione San Foca, alla via Lungomare Matteotti n. 157, ove domicilia per la carica, n. 03851080758 di codice fiscale, partita iva e di iscrizione al Registro delle Imprese di Lecce, Repertorio Economico Amministrativo n. LE - 249671, capitale sociale Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) interamente versato, PEC: areacasa@gigapec.it, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri che derivano dal vigente Statuto sociale

nonché

in qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società a responsabilità limitata **"DIMAGO S.R.L."**, con sede legale in Melendugno (LE) alla via Roca n. 103, ove domicilia per la carica, n. 04585730759 di codice fiscale, partita iva e di iscrizione al Registro delle Imprese di Lecce, Repertorio Economico Amministrativo n. LE - 303359, capitale sociale Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) interamente versato, PEC: dimagosrl@legalmail.it, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri che derivano dal vigente Statuto sociale.

PREMESSO

- che la società "AREA CASA S.R.L." svolge due distinte attività consistenti nell'attività di gestione di albergo con annesso ristorante, bar, centro benessere e bazar e l'attività di impresa edile per lavori di costruzione per conto proprio e per conto terzi;
- che le società "AREA CASA S.R.L." e "DIMAGO S.R.L." hanno raggiunto un accordo per la concessione in affitto, a quest'ultima società, del ramo di azienda relativo all'attività di albergo con annesso ristorante, bar e centro benessere e bazar con efficacia dal 1° gennaio 2023;
- che detta attività è svolta in una struttura alberghiera, denominata "POSIA", di proprietà della società "AREA CASA S.R.L." sita nel Comune di Melendugno (Le), frazione San Foca, alla via Lungomare Matteotti n. 157, riportata nel Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 19, p.lla 266, sub. 7 e p.lla 268 sub. 9 graffate, ctg. D/2 e foglio 19, p.lla 266, sub. 10, ctg. C/2;
- che per l'esercizio della suddetta attività alberghiera sono state presentate telematicamente, presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Melendugno, le seguenti Segnalazioni Certificate di Inizio Attività:

° S.C.I.A. codice pratica 03851080758-19112018-1149, per avvio attività di Hotel e Spa con preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, protocollata dall'ufficio in data 3 dicembre 2018 prot. REP_PROV_LE/LE-SUPRO 0084543;

° S.C.I.A. codice pratica 03851080758-10122018-1050, per avvio attività di bar, ristoranti e altri esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in zone non tutelate), protocollata dall'ufficio in data 10 dicembre 2018, prot. REP_PROV_LE/LE-SUPRO 0086218;

° S.C.I.A. codice pratica 03851080758-21022019-0855, per avvio attività di

Registrato a LECCE
il 30 dicembre 2022
al n. 30937 / 1T

Lecce - Viale Francesco Lo Re 14 - Tel. 0832.306517 Alessano - P.tta Padre D.E. Pedone 1 - Tel 0833.781138
www.studionotarilebarone.it

acconciatore e/o estetista, protocollata dall'ufficio in data 11 marzo 2019, prot. REP_PROV_LE/LE-SUPRO 0018224;
° S.C.I.A. codice pratica 03851080758-06032019-1255, per avvio attività di un impianto natatorio destinato ad utenza pubblica, protocollata dall'ufficio in data 14 aprile 2019, prot. REP_PROV_LE/LE-SUPRO 0028452;
° S.C.I.A. codice pratica 03851080758-06052019-0931, per avvio attività di un altro impianto natatorio destinato ad utenza pubblica, protocollata dall'ufficio in data 25 maggio 2019, prot. REP_PROV_LE/LE-SUPRO 0039830;
° S.C.I.A. codice pratica 03851080758-27042019-1059, per avvio attività di un altro impianto natatorio destinato ad utenza pubblica, protocollata dall'ufficio in data 11 giugno 2019, prot. REP_PROV_LE/LE-SUPRO 0044987;
° S.C.I.A. codice pratica 03851080758-20042022-0955, per avvio attività di estetista anche nei confronti di utenti non ospiti della struttura, protocollata dall'ufficio in data 20 aprile 2022, prot. REP_PROV_LE/LE-SUPRO 0035629;
° S.C.I.A. codice pratica 03851080758-09082022-1055, per avvio attività di commercio al dettaglio di articoli sportivi e per il tempo libero , di giochi e giocattoli, di articoli di profumeria, di prodotti per la toletta e per l'igiene personale, di chincaglieria e bigiotteria, di calzature e di filati per maglieria e merceria, protocollata dall'ufficio in data 9 agosto 2022, prot. REP_PROV_LE/LE-SUPRO 0085682;
inoltre sono state presentate:
° S.C.I.A. codice pratica 03851080758-0112018-1951, per agibilità dell'immobile, protocollata dall'ufficio in data 3 dicembre 2018, prot. REP_PROV_LE/LE-SUPRO 0084465;
° S.C.I.A. codice pratica 03851080758-01122018-1548, per certificazione impianti ai fini del rilascio del certificato antincendio protocollata dall'ufficio in data 3 dicembre 2018, prot. REP_PROV_LE/LE-SUPRO 0084382, quest'ultima indirizzata anche al comando dei Vigili del Fuoco di Lecce;
- che la società "AREA CASA S.R.L." ha concesso in affitto alla società "TRECENTOSESSANTACINQUE S.R.L." il ramo di azienda commerciale organizzata per l'esercizio di ristorante e bar, ricadente nella struttura alberghiera sopra citata, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Federico Colletti in data 25 maggio 2022 (registrata a Lecce il giorno 16 maggio 2022 al n. 11.692 e iscritto presso la la C.C.I.A.A. di Lecce in data 18 maggio 2022 prot. LE-2022-27275), fino a tutto il 31 dicembre 2022 con rinnovo tacito di anno in anno salvo disdetta di una delle parti entro due mesi antecedenti;
- che con raccomandata a mano del 17 ottobre 2022, reiterata con PEC in pari data, la società "TRECENTOSESSANTACINQUE S.R.L." ha comunicato la disdetta del contratto, il cui rapporto, di conseguenza, deve intendersi cessato a far data dal 31 dicembre 2022, come previsto dall'articolo 2 (due) del medesimo contratto; detta raccomandata a mano, firmata per ricevuta dal legale rappresentante della società "AREA CASA S.R.L." e la ricevuta della Pec si allegano al presente atto **(Allegato "A");**
- che, pertanto, a far data dal 1° gennaio 2023 la società "AREA CASA S.R.L." ritornerà nel possesso del ramo di azienda concesso in affitto.
Tanto premesso fra i sottoscritti si conviene e stipula quanto segue:

CONSENSO E OGGETTO

La società a responsabilità limitata **"AREA CASA S.R.L.",** come rappresentata, concede in affitto alla società a responsabilità limitata **"DIMAGO S.R.L."**, che, come rappresentata, accetta il ramo di azienda avente

ad oggetto l'attività di albergo con annesso ristorante, bar, centro benessere e bazar, svolta in una struttura di proprietà della concedente denominata "POSIA", corrente in Melendugno (Le), frazione San Foca, alla via Lungomare Matteotti n. 157, meglio individuata nelle planimetrie che si allegano al presente atto sotto la **lettere "B e C"** per formarne parte integrante e sostanziale dell'atto e alle quali le parti fanno espresso riferimento per la consistenza di quanto concesso in affitto. Detta struttura è censita nel Catasto fabbricati del Comune di Melendugno al **foglio 19:**

p.lla 266 sub. 7 e p.lla 268 sub. 9 graffate, cat. D/2, rendita Euro 16.000,00 (Lungomare Giacomo Matteotti n. 157 piano: S1-T-1-2).

p.lla 266, sub.: 10, cat C/2, classe 2, metriquadrati 15, Superficie Catastale metriquadri 18, rendita Euro 26,34 (Lungomare Giacomo Matteotti n. 157 piano: T).

DECORRENZA E DURATA

L'affitto ha decorrenza dal giorno 1 (uno) gennaio 2023 (duemilaventitré), avrà la durata di anni 1 (uno) e sarà tacitamente rinnovato di anno in anno, qualora quattro mesi prima della sua scadenza, non venga data disdetta, con lettera raccomandata A.R. o tramite Pec, all'altro contraente.

Resta espressamente convenuto tra le parti che il rilascio dell'azienda, per qualunque motivo avvenga, non darà mai diritto ad indennizzi per perdita di avviamento commerciale o per altro titolo.

CONSISTENZA

L'affitto comprende, oltre il ramo di azienda, anche l'immobile in cui è svolta l'attività le attrezzature e strutture mobili di proprietà e il subentro nel possesso e nell'uso dei beni oggetto di contratti di noleggio o di Leasing; beni tutti risultanti dagli elenchi allegati alla PEC inviata in data 30 novembre 2022 che la parte affittuaria dichiara di aver ricevuto e con la quale ha preso visione delle attrezzature, che si obbliga di conservare in buono stato, salvo il deterioramento dovuto all'uso.

Le parti si danno reciprocamente atto che non esistono scorte di magazzino facenti parte del ramo di azienda affittato.

CANONE

Il canone dell'affitto complessivo è stabilito in Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero) oltre iva come per legge annue da pagarsi in quattro rate trimestrali posticipate di Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento virgola zero zero) ciascuna, oltre iva.

Il suindicato canone di affitto sarà pagato entro il giorno dieci dei mesi di aprile, luglio, ottobre e gennaio, con bonifico bancario su conto corrente intestato alla società concedente.

La parte affittuaria non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento delle rate di canone oltre i 60 (sessanta) giorni dalla scadenza stabilita per ogni rata comporterà la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c., del presente contratto con obbligo dell'immediato rilascio del ramo di azienda affittato.

Le parti precisano che il suddetto canone, sia in termini di importi che in termini di modalità di pagamento, potrà subire delle variazioni in itinere con l'accordo di entrambe.

OBBLIGHI DELLA PARTE AFFITTUARIA

La parte affittuaria si obbliga a condurre il ramo d'azienda secondo le norme di diligenza che l'attività gestoria impone.

La parte affittuaria dà atto che il ramo di azienda viene consegnato con la firma del presente contratto in stato da servire all'uso e alla produzione cui è destinato secondo la norma dell'art. 1617 cod. civ. e che i beni che lo compongono sono in ottimo stato di funzionamento e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto.

Sono a carico della parte affittuaria le spese inerenti il consumo di acqua, luce e impianti fognanti, nonchè tutti gli oneri comunque afferenti, connessi e dipendenti dalla gestione dell'azienda, nessuno escluso.

Sono a carico della parte affittuaria gli oneri di manutenzione dei beni strumentali.

L'inadempienza da parte della parte affittuaria di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà di diritto la sua risoluzione, oltre il risarcimento danni, con obbligo per la parte affittuaria di consegnare le strutture aziendali e rilasciare il locale, nel cui possesso la parte concedente si intenderà reimmessa di fatto e di diritto.

AUTORIZZAZIONI

La parte concedente presta ogni più ampio assenso a che sia resa possibile l'intestazione al nome della parte affittuaria delle autorizzazioni amministrative al commercio e alla voltura delle eventuali licenze amministrative richieste per l'esercizio del ramo d'azienda locato. Per il periodo necessario ad esperire le pratiche necessarie all'intestazione delle autorizzazioni e licenze al suo nome, la parte affittuaria eserciterà l'attività utilizzando l'autorizzazione amministrativa della parte concedente.

Il presente contratto si risolverà di diritto se le competenti autorità non dovessero rilasciare la prescritta autorizzazione alla parte affittuaria.

La parte concedente è esonerata da ogni responsabilità in caso di mancato rilascio della detta autorizzazione in favore della parte affittuaria.

DEBITI E CREDITI - CONTRATTI

Sono espressamente esclusi dal ramo d'azienda tutti i debiti ed i crediti della parte concedente, ivi inclusi quelli specificamente afferenti il medesimo ramo d'azienda che rimarranno, rispettivamente, a carico e beneficio della sola medesima parte concedente.

In particolare la parte concedente si impegna a sollevare la parte affittuaria da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi al ramo di azienda concesso in affitto, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

Resta inteso che dei debiti contratti dalla parte affittuaria durante l'affitto del ramo d'azienda e fino alla sua cessazione, risponderà esclusivamente l'affittuaria medesima, anche dopo la cessazione dell'affitto.

La parte affittuaria subentra ai sensi dell'art. 2558 c.c. nei contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa relativa al ramo d'azienda affittata, con l'esclusione di quelli di natura strettamente personale.

Nessun diritto, indennità o rimborso competerà al termine del contratto all'Affittuario per eventuali lavori di riparazione, innovazione, sostituzione, miglioramenti ed addizioni eseguiti od apportati all'immobile, ai suoi impianti od alle attrezzature del ramo di azienda con il consenso esplicito o tacito del Locatore, a meno che lo stesso non se ne sia assunto espressamente e

specificamente l'onere per iscritto, restando espressamente convenuto ed accettato che tutto ciò che si troverà nell'azienda, anche se non inventariato, dovrà considerarsi di proprietà del Locatore, esclusi soltanto quegli effetti mobili che risulteranno da documentazione contabile intestati all'Affittuario.
Le parti convengono che gli ammortamenti di tutti i beni che fanno parte del ramo d'azienda locato, restano in campo alla parte concedente.

CESSIONE E SUBAFFITTO

La parte affittuaria è autorizzata a concedere in subaffitto anche parziale o di cedere il contratto di affitto anche senza il consenso scritto della parte concedente che sin da ora autorizza le eventuali dette operazioni.

GARANZIE

La parte concedente garantisce la piena proprietà e libera disponibilità del ramo di azienda e dei singoli beni che lo compongono e la libertà degli stessi da diritti reali spettanti a terzi, da pesi, sequestri e pignoramenti, ed in particolare per quanto riguarda gli immobili e i beni mobili registrati la libertà degli stessi da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche ad eccezione del pignoramento trascritto in data 16 settembre 2021 ai nn. 32534/25897, di cui la parte affittuaria dichiara di avere conoscenza.
Al riguardo l'alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale..

RENDIMENTO ENERGETICO

Le parti, come rappresentate, dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di informazione e di dotazione dell'attestato di prestazione energetica energetica relativo all'unità immobiliare oggetto del presente atto ed in proposito la parte affittuaria dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni necessarie e il suddetto attestato emesso in data 10 settembre 2018 dall'ingegnere Enrica Lopez, iscritto al n. 6922, dell'albo degli ingegneri della provincia di Bari.
Detto attestato viene allegato in originale al presente atto **(Allegato "D").**

CLAUSOLE FINALI

Le clausole del presente atto sono valide ed efficaci fra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia.
Ai sensi dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985 n.52:
- si precisa che i dati di identificazione catastale di quanto forma oggetto del presente atto sono quelli sopra indicati e fanno riferimento agli immobili raffigurati nelle planimetrie depositate in catasto che in copia si allegano al presente atto dopo essere stata visionate ed approvate dalle parti **(Allegato "B e C")**;
- la parte cedente e intestataria dichiara, e la parte cessionaria ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e che non sussistono difformità tali da determinare una variazione di consistenza, di classe o di categoria e, quindi tali da influire sulla determinazione della rendita degli immobili oggetto del presente atto e tali da imporre l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, il tutto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE

Le parti dichiarano che il valore normale del fabbricato facente parte dell'azienda affittata è superiore al 50% del valore complessivo del ramo d'azienda, per cui si applica al presente contratto l'imposta di registro nella misura dell'1 per cento, ai sensi dell'articolo 35, comma 10 - quater, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 che le parti dichiarano di voler corrispondere annualmente e non per l'intera durata del

contratto di affitto.
Le spese del presente atto sono a carico della parte concedente.
Firmato: PICONESE Emanuele
N. 8.383 del repertorio N. 6.148 della raccolta

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventinove dicembre duemilaventidue, a Lecce, nel mio studio in viale Francesco Lo Re n.14.

29 dicembre 2022

Io sottoscritto dottor **Carlo Giovanni Barone,** Notaio in Lecce, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Lecce, dopo aver dato lettura, insieme a quanto allegato della scrittura privata che precede ed aver verificato la corrispondenza dei dati di identificazione catastale riportati con le planimetrie allegate ed aver verificato la conformità dell'intestazione catastale di quanto forma oggetto dell'atto con le risultanze dei registri immobiliari, ,

attesto che:

- PICONESE Emanuele**,** nato a Firenze (FI) il giorno trenta agosto millenovecentosettanta (30 agosto 1970) in qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società a responsabilità limitata **"AREA CASA S.R.L."**, con sede legale in Melendugno (LE), frazione San Foca, alla via Lungomare Matteotti n. 157, ove domicilia per la carica, n. 03851080758 di codice fiscale, partita iva e di iscrizione al Registro delle Imprese di Lecce, Repertorio Economico Amministrativo n. LE - 249671, capitale sociale Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) interamente versato, PEC: areacasa@gigapec.it, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri che derivano dal vigente Statuto sociale

nonché

in qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società a responsabilità limitata **"DIMAGO S.R.L."**, con sede legale in Melendugno (LE) alla via Roca n. 103, ove domicilia per la carica, n. 04585730759 di codice fiscale, partita iva e di iscrizione al Registro delle Imprese di Lecce, Repertorio Economico Amministrativo n. LE - 303359, capitale sociale Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) interamente versato, PEC: dimagosrl@legalmail.it, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri che derivano dal vigente Statuto sociale, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo, ha firmato in margine e sottoscritto alla mia presenza l'atto che precede, insieme a quanto allegato, alle ore diciotto e quindici.

Firmato: Carlo Giovanni BARONE - Sigillo -

allegato "A"
all'atto n. 8383/6148

TRECENTOSESSANTACINQUE SRL
Via Roca, 103
-73026- Melendugno (LE)

Raccomandata a mano

AREA CASA SRL
Via Lungomare Matteotti, 157
-73026- San Foca (LE)

OGGETTO: DISDETTA CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA REGISTRATO A LECCE IL 16/05/2022 AL N. 11692

Gentili,
con riferimento all'art. 2 del contratto d'affitto di ramo d'azienda, comunichiamo la volontà espressa in oggetto.

Cordiali saluti.

Melendugno 17/10/2022

per ricevuta
San Foca, 17/10/2022

AREA CASA S.r.l.
Via Lungomare Matteotti, 157
San Foca - 73026 Melendugno LE
P.IVA: 08851080758

TRECENTOSESSANTACINQUE SRL
TRECENTOSESSANTACINQUE srl
L'AMMINISTRATORE

allegato "B"
all'atto n. 8383/6148

Compilata da:
De Giorgi Antonio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov.Lecce N.1886

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 266
Subalterno: 7

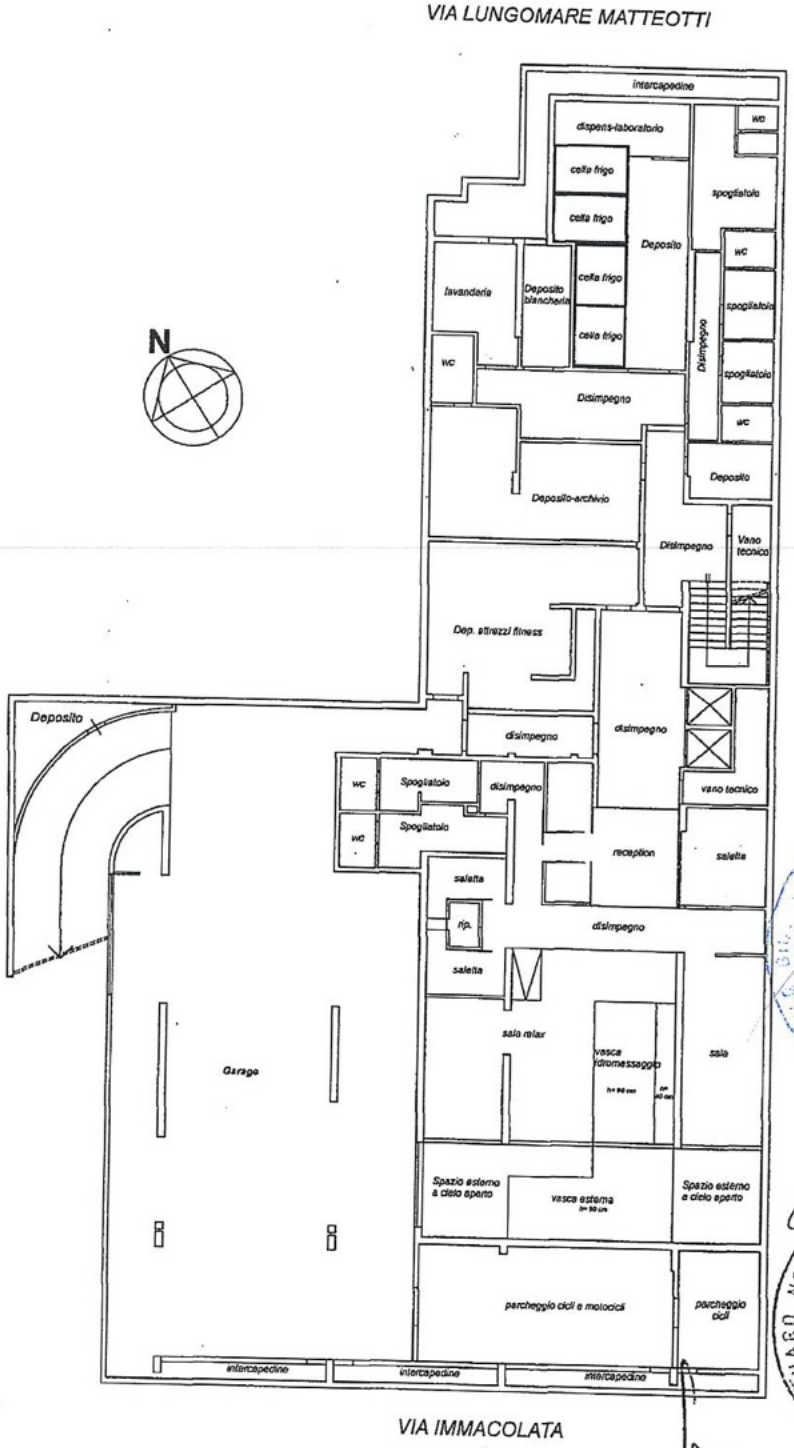
Dichiarazione protocollo n. LE0163891 del 15/11/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Melendugno
Lungomare Giacomo Matteotti (san Foca) civ. 157

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lecce

Scala 1: 200

Scheda n. 1

# PIANO INTERRATO
h=300



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2020 - Comune di MELENDUGNO (F101) - < Foglio: 19 - Particella: 266 - Subalterno: 7 >
LUNGOMARE GIACOMO MATTEOTTI n. 157 piano: S1-T-1-2;

Compilata da:
De Giorgi Antonio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov.Lecce N.1886

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 266
Subalterno: 7

Dichiarazione protocollo n. LE0163891 del 15/11/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Melendugno
Lungomare Giacomo Matteotti (san Foca) civ. 157

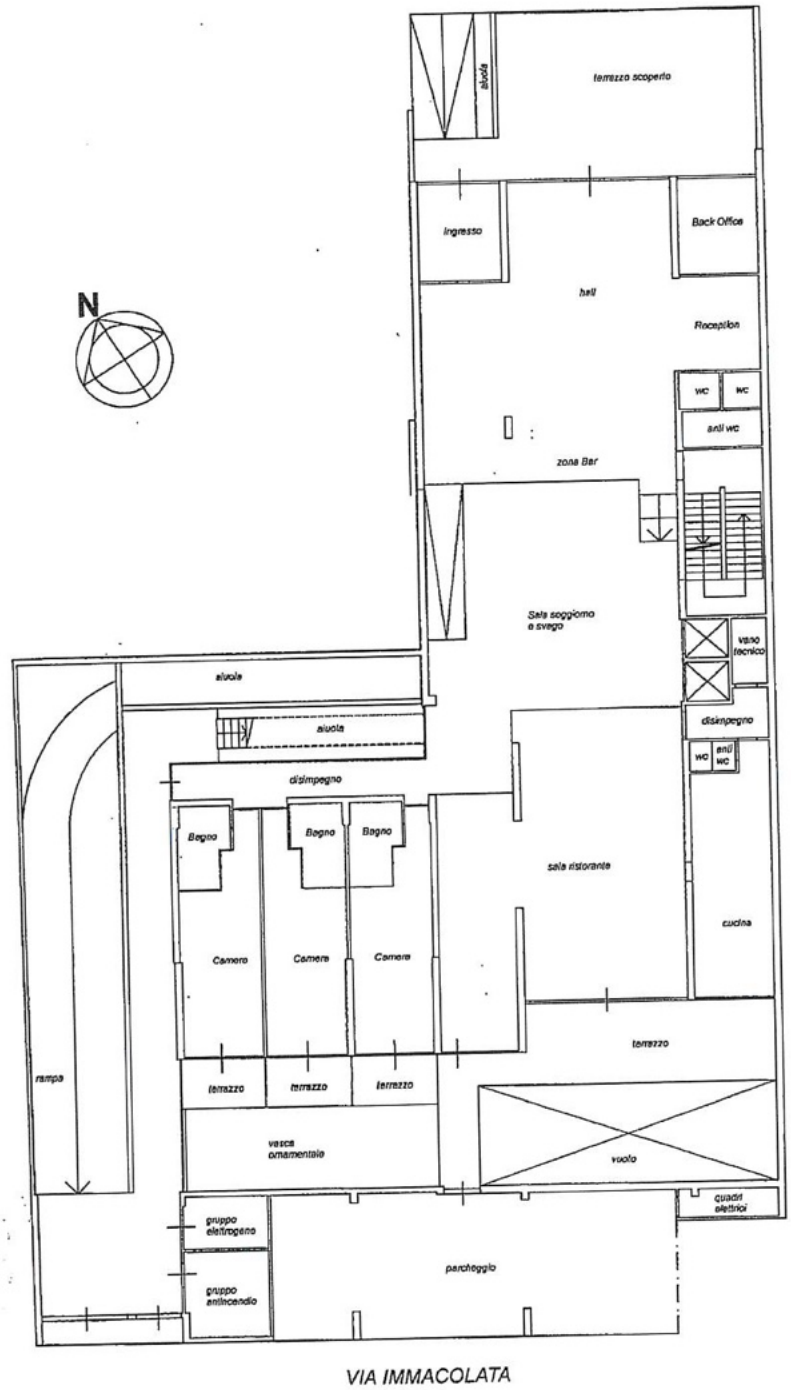
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Lecce

Scala 1:200

Scheda n. 2

# PIANO TERRA
h=350

VIA LUNGOMARE MATTEOTTI



VIA IMMACOLATA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2020 - Comune di MELENDUGNO (F101) - < Foglio: 19 - Particella: 266 - Subalterno: 7 >
LUNGOMARE GIACOMO MATTEOTTI n. 157 piano: S1-T-1-2;

Compilata da:
De Giorgi Antonio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Lecce N. 1886

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 266
Subalterno: 7

Dichiarazione protocollo n. LE0163891 del 15/11/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Melendugno
Lungomare Giacomo Matteotti (san Foca) civ. 157

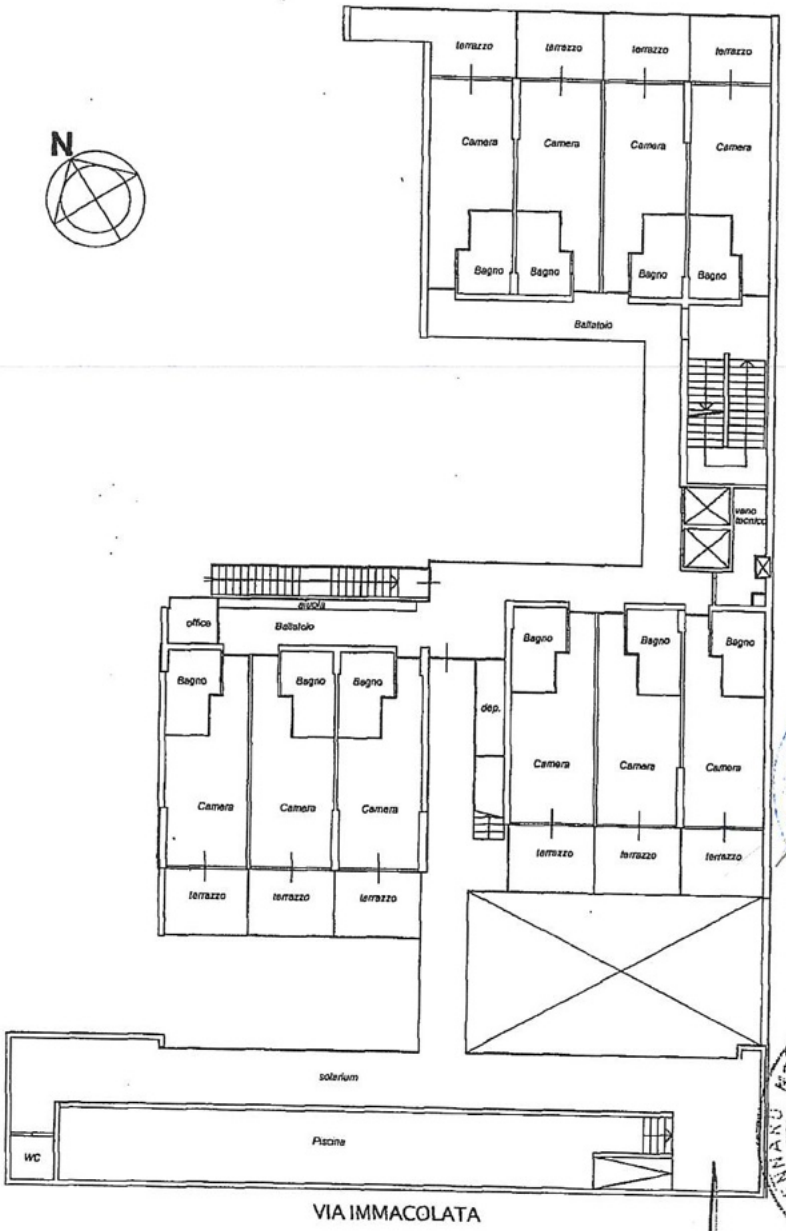
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lecce

Scala 1:200

Scheda n. 3

# PIANO PRIMO
h=300

VIA LUNGOMARE MATTEOTTI



VIA IMMACOLATA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2020 - Comune di MELENDUGNO (F101) - < Foglio: 19 - Particella: 266 - Subalterno: 7 >
LUNGOMARE GIACOMO MATTEOTTI n. 157 piano: S1-T-1-2;

Compilata da:
De Giorgi Antonio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov.Lecce N.1886

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 266
Subalterno: 7

Dichiarazione protocollo n. LE0163891 del 15/11/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Melendugno
Lungomare Giacomo Matteotti (san Foca) civ. 157

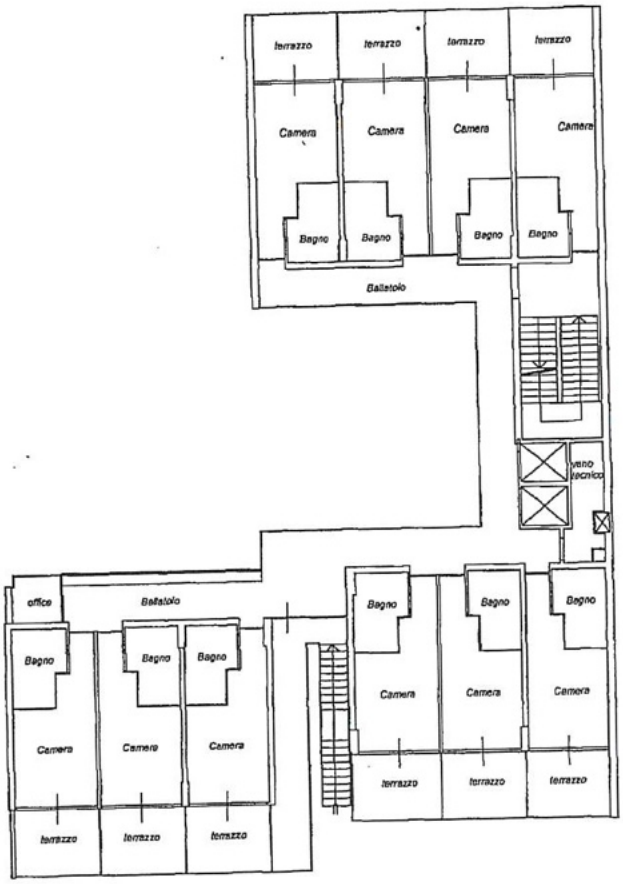
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lecce

Scala 1: 200

Scheda n. 1

# PIANO SECONDO
h=270

VIA LUNGOMARE MATTEOTTI



VIA IMMACOLATA

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2020 - Comune di MELENDUGNO (F101) - < Foglio: 19 - Particella: 266 - Subalterno: 7 >
LUNGOMARE GIACOMO MATTEOTTI n. 157 piano: S1-T-1-2;

Compilata da:
De Giorgi Antonio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov.Lecce N.1886

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 266
Subalterno: 7

Dichiarazione protocollo n. LE0163891 del 15/11/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Melendugno
Lungomare Giacomo Matteotti (san Foca) civ. 157

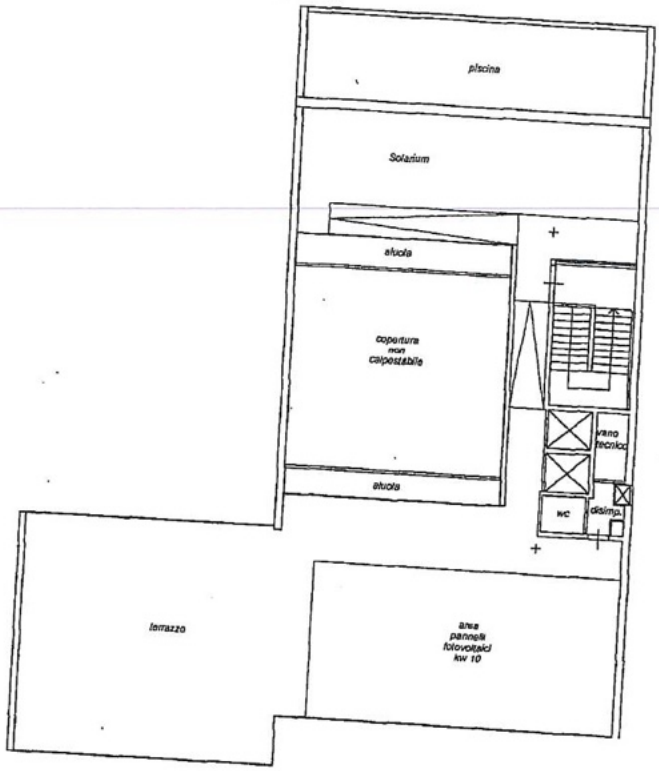
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Lecce

Scala 1: 200

Scheda n. 5

# PIANO COPERTURA
h=240

VIA LUNGOMARE MATTEOTTI



VIA IMMACOLATA

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2020 - Comune di MELENDUGNO (F101) - < Foglio: 19 - Particella: 266 - Subalterno: 7 >
LUNGOMARE GIACOMO MATTEOTTI n. 157 piano: S1-T-1-2;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecce

Dichiarazione protocollo n. LE0163891 del 15/11/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Melendugno

Lungomare Giacomo Matteotti (san Foca) civ. SNC

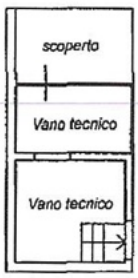
allegato "C" all'atto n. 8383/6148

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	De Giorgi Antonio
Foglio: 19	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 266	
Subalterno: 10	Prov. Lecce N. 1886

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO TERRA
h= 300

VIA LUNGOMARE MATTEOTTI



N

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

DATI GENERALI

allegato "D" all'atto n. 8383/6448

Destinazione d'uso

- [ ] Residenziale
- [x] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (3) - Edificio adibito ad albergo, pensione ed attività similari

Oggetto dell'attestato

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

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi

Regione : Puglia
Comune : Melendugno (LE)
Indirizzo : lungomare Matteotti 57
Piano :
Interno :
Coordinate GIS : 40,30405 N; 18,39999 E

Zona climatica : C
Anno di costruzione: 2017
Superficie utile riscaldata: 1715,68 m²
Superficie utile raffrescata: 1715,68 m²
Volume lordo riscaldato: 8555,13 m³
Volume lordo raffrescato: 8555,13 m³

Comune catastale	Melendugno (LE)	Sezione		Foglio	19	Particella	266

Subalterni	da	7	a	7		da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

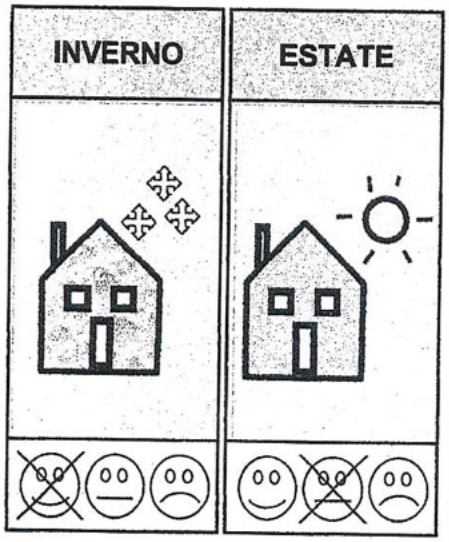
Servizi energetici presenti

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

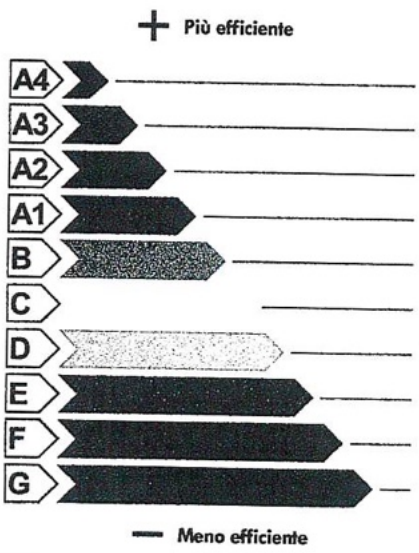
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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 **A3**

EPgl,nren **45,49** kWh/m³/anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A2 (56,81)

Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

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 annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
X	Energia elettrica da rete	40.026 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno 45,49
	Gas naturale		
	GPL		
	Carbone		
	Gasolio e Olio combustibile		
	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m² anno 38,60
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
X	Solare fotovoltaico	13.740 kWh	
X	Solare termico	12.591 kWh	
	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 10,11
	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
REN6	Installazione impianto solare fotovoltaico	No	0	*A3 (45,49 kWh/m² anno)*	A3 45,49 kWh/m² anno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	8555,13	**m³**
S – Superficie disperdente	3793,45	**m²**
Rapporto S/V	0,443	
$EP_{H,nd}$	18,51	**kWh/m² anno**
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0,0450	**-**
Y_{IE}	0,0955	**W/m²K**

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		EP_{ren}	EP_{nren}
Climatizzazione invernale	PDC elettrica aria-aria	2017		Energia elettrica da rete	50,40	5,86	η_H	10,18	3,16
	PDC elettrica aria-aria	2017		Energia elettrica da rete	157,50				
Climatizzazione estiva	PDC elettrica aria-aria	2017		Energia elettrica da rete	156,00	1,39	η_C	10,11	26,40
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto solare termico	2017		Solare termico, Energia elettrica da rete		6,50	η_W	11,66	1,42
	PDC elettrica aria-aria	2017		Energia elettrica da rete	50,40				
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	Impianto fotovoltaico	1000		Solare fotovoltaico	11,18				
	Impianto solare termico	2017		Solare termico	26,00				
	PDC elettrica aria-aria	2017		Energia elettrica da rete	50,40				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	Lampade a led	2017		Energia elettrica da rete	2,45			6,66	14,51
Trasporto di persone o cose									

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

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	Ing. Enrica Lopez
Indirizzo	via Pasubio 123/E
E-mail	enrica.lopez@gmail.com
Telefono	3474627128
Titolo	ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri della provincia di Bari 6922
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Antonio De Giorgi, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	Dati catastali aggiuntivi Foglio:19;Particella:268;Sub:8

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	**Sì**

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?	**Sì**
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.

Data di emissione: 10/09/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Firmato digitalmente da

enrica lopez

CN = lopez enrica
O = ordine degli ingegneri della provincia di bari
C = IT

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BARI
INGEGNERE ENRICA LOPEZ
Sez. A - 6922
CIVILE AMBIENTALE

COLLEGIO DEGLI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI LECCE
GEOMETRA NOTAIO IN LECCE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

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.

Oggetto: CONSEGNA: trasmissione APE
Mittente: Posta Certificata InnovaPuglia <posta-certificata@pec.rupar.puglia.it>
Data: 11/09/2018 11:20
A: enrica.lopez@ingpec.eu

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 11/09/2018 alle ore 11:20:53 (+0200)
il messaggio "trasmissione APE"
proveniente da "enrica.lopez@ingpec.eu"
ed indirizzato a "prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec288.20180911112046.11111.38.1.68@pec.aruba.it

—postacert.eml—

Oggetto: trasmissione APE
Mittente: "enrica.lopez@ingpec.eu" <enrica.lopez@ingpec.eu>
Data: 11/09/2018 11:20
A: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it

Si trasmette quanto in allegato

Cordiali Saluti

Enrica ing. lopez

--
Enrica ing.Lopez
cell. 347.4627128

INFORMATIVA SULLA PRIVACY D.LGS 196/2003 Questo messaggio e-mail è ad uso esclusivo di colui il quale è indirizzato e potrebbe contenere informazioni riservate. Se avete ricevuto tale messaggio per errore Vi preghiamo di contattarci immediatamente e di distruggere tale documento. Grazie.

Rispetta l'ambiente: se non è necessario, non stampare questa mail.

—Allegati:—

daticert.xml	831 bytes
postacert.eml	573 kB
ape hotel posia-signed.pdf	417 kB

NOTAIO IN LECCE * BARONE CARLO GIOVANNI EU GENNARO

Copia conforme all'originale

Per uso CONSENTITO

Lecce, 2/1/2023

GIOVANNI FU GENNARO NOTAIO IN LECCE

BARONE CARLO