

ORIGINALI  
X SIV

## CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE

### AD USO COMMERCIALE ED UFFICI

#### TRA

**CONSORZIO SERVIZI VALLE CAMONICA** con sede legale in Darfo Boario Terme (BS), Via M. Rigamonti 65, rappresentato dal sig. Bertoia Giorgio, Direttore generale e Legale rappresentante, nato a Brescia (BS) il 19/06/1962 – codice BRT GRG 62H19 B157A - domiciliato per la carica in Darfo Boario Terme (BS), Via Rigamonti 65,

#### E

**SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA S.R.L.** con sede legale in Darfo Boario Terme (BS), Via M. Rigamonti 65 rappresentata dal sig. Paolo Augusto Funassi Presidente e Legale rappresentante, nato a Salto (Uruguay) il 5/6/1977 – Codice fiscale FNS PGS 77H05 Z613G domiciliato per la carica in Darfo Boario Terme (BS), Via Rigamonti 65,



#### PREMESSO CHE

▪ Il Consorzio Servizi Valle Camonica è proprietario del fabbricato sito in Via M. Rigamonti n. 65 costituito da un unità immobiliare identificata catastalmente come segue:

Foglio DAR/7, particella 10010 sub 6, categoria D/8, classe U, Rendita 24.300,00;

▪ Valle Camonica Servizi S.r.l., società del gruppo Valle Camonica Servizi, aveva stipulato in data 01/04/2014 un contratto di locazione immobile ad uso uffici e commerciale con il Consorzio Servizi Valle Camonica registrato in data 17/04/2014 all'ufficio di Breno al n. 000337-serie 3T codice identificativo TMH14T000337 NE per l'utilizzo, unitamente alle altre società del gruppo, del fabbricato sito in Via M. Rigamonti 65 di proprietà del Consorzio stesso;



- Valle Camonica Servizi s.r.l. ha ceduto con atto del notaio Seriola di Breno del 29 settembre 2015 il ramo d'azienda denominato "Idrico" alla società SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA S.r.l.;
- La società SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA S.r.l., necessita quindi di parte dei locali di cui al fabbricato sopra identificato per uso ufficio e per locali destinati al pubblico per le proprie attività istituzionali;
- E' intenzione del Consorzio Servizi Valle Camonica concedere in locazione i locali necessari per l'attività della Società SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA Srl e proseguire la locazione dei locali alle società del gruppo Valle Camonica Servizi (Valle Camonica Servizi Vendite Spa, Integra Srl, Valle Camonica Servizi Srl);
- SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA Srl, accetta, senza esprimere riserva alcuna, che il fabbricato venga locato anche alle società del Gruppo Valle Camonica Servizi;
- SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA Srl prende atto che parte dei locali del fabbricato sopra evidenziato sono destinati ad uso uffici per le esigenze amministrative ed istituzionali dello stesso Consorzio Servizi Valle Camonica;

TUTTO CIO' PREMESSO TRA LE PARTI SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

#### **Art.1 Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

#### **Art.2 Oggetto della locazione**

Oggetto della locazione è una porzione dell'immobile urbano a destinazione uffici, sito in Via M. Rigamonti n. 65 così come meglio identificato in premessa.

Le parti comuni del fabbricato e le sue pertinenze potranno essere godute dalla SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA S.r.l. nel rispetto degli analoghi diritti di



godimento delle altre società appartenenti al Gruppo Valle Camonica Servizi, proprietarie o affittuarie anch'esse del fabbricato.

### **Art.3 Durata**

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 1 (uno) e più precisamente dal 1° ottobre 2015 al 30 settembre 2016.

Qualora 3 mesi prima della scadenza naturale del contratto non venga data, da una delle parti, disdetta mediante raccomandata A.R., esso si intende rinnovato per la stessa durata ed alle medesime condizioni contrattuali.

### **Art.4 Corrispettivi**

Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in complessivi euro 14.540,00 + IVA che il Consorzio Servizi Valle Camonica fatturerà in rate bimestrali anticipate.

Il pagamento delle fatture di cui sopra dovrà avvenire entro il termine di 60 giorni dalla data della fattura.

### **Art.5 Destinazione dei locali**

I locali si concedono per il solo uso uffici per le attività istituzionali della SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA Srl; è fatto divieto alla SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA Srl di sub locare i locali o concederli in uso anche gratuito e/o mutarne la destinazione d'uso.

### **Art.6 Costi comuni**

Per quanto concerne gli eventuali i costi comuni e generali, in considerazione del fatto che l'immobile è locato o utilizzato anche ad altre società del Gruppo Valle Camonica Servizi, le parti convengono che separato atto regola le modalità e l'ammontare dei costi comuni da attribuirsi alle singole società utilizzatrici dell'immobile compreso la Servizi Idrici Valle Camonica Srl.



### **Art.7 Adeguamento del canone**

Le parti convengono che il canone di cui all'art. 4 verrà aggiornato annualmente sulla base della variazione dell'indice ISTAT, indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, registrata rispetto all'anno precedente.

### **Art.8 Stato dell'immobile**

SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA srl dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA Srl non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del Consorzio Servizi Valle Camonica, il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato da SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA Srl.



A discrezionale richiesta del Consorzio Servizi Valle Camonica, al termine della locazione, SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA Srl dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli attuali.

Il Consorzio Servizi Valle Camonica ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile previo preavviso di ore 24.



### **Art.9 Risoluzione del contratto**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456, Codice Civile il Consorzio Servizi Valle Camonica ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA Srl non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione



ai locali ed all'immobile; violi il divieto circa il subaffitto oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del Consorzio Servizi Valle Camonica.

#### **Art.10 Imposte**

Sono a carico del Consorzio Servizi Valle Camonica le imposte stabilite dalle vigenti leggi sul contratto.

Il locatore dichiara inoltre di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA.

#### **Art.11 Attestazione energetica**

SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA Srl dichiara di aver ricevuto, alla stipula del presente contratto, tutta la documentazione, comprensiva dell'attestato (allegato al presente contratto), relativo all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

La registrazione del contratto verrà eseguita a cura del Consorzio Servizi Valle Camonica.

Letto, approvato e sottoscritto.

Darfo Boario Terme, li 01/10/2015

CONSORZIO SERVIZI

VALLE CAMONICA

*Ing. Giorgio Bertoia*



SERVIZI IDRICI

VALLE CAMONICA s.r.l. **SERVIZI IDRICI VALLE CAMONICA s.r.l.**

IL PRESIDENTE

*Paolo Augusto Funassi* (**Paolo Funassi**)

Dati proprietario

Nome e cognome -  
 Ragione sociale **CONSORZIO SERVIZI VALLE CAMONICA**  
 Indirizzo **VIA M. RIGAMONTI**  
 N. civico **65**  
 Comune **DARFO BOARIO TERME**  
 Provincia **BS**  
 C.A.P. **25047**  
 Codice fiscale / Partita IVA **00614600989**  
 Telefono **0364542100**

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo **17065 - 000086 / 14**  
 Registrato il **28/02/2014**  
 Valido fino al **28/02/2024**

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Agostino Bertazzi**  
 Numero di accreditamento **1177**

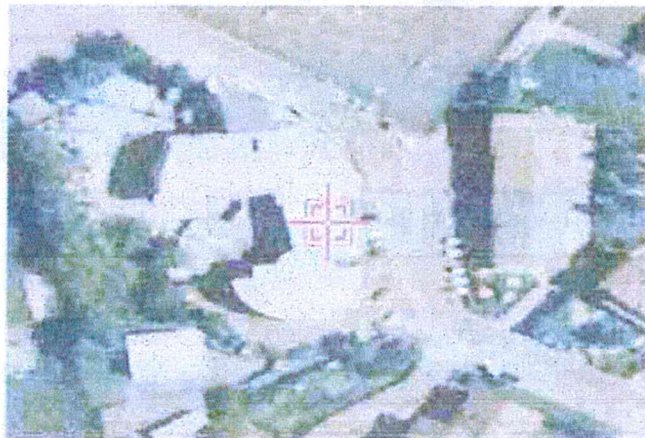
Dati catastali

Comune catastale	DARFO BOARIO TERME				Sezione	DAR	Foglio	7	Particella	10010
Subaltermi	da	a	da	a		da	a	da	a	
6										

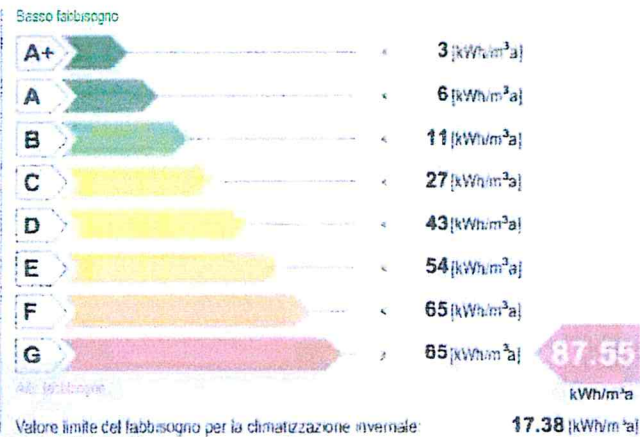
Dati edificio

Provincia **BRESCIA**  
 Comune **DARFO BOARIO TERME**  
 Indirizzo **VIA MARIO RIGAMONTI**  
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**  
 Gradi giorno **2510(GG)**  
 Categoria dell'edificio **E.2**  
 Anno di costruzione **1977-1992**  
 Superficie utile **1904.00 (m<sup>2</sup>)**  
 Superficie disperdente (S) **3643.29 (m<sup>2</sup>)**  
 Volume lordo riscaldato (V) **7497.00 (m<sup>3</sup>)**  
 Rapporto S/V **0.49 (m)**  
 Progettista architettonico **N.D.**  
 Progettista impianto termico **N.D.**  
 Costruttore **N.D.**

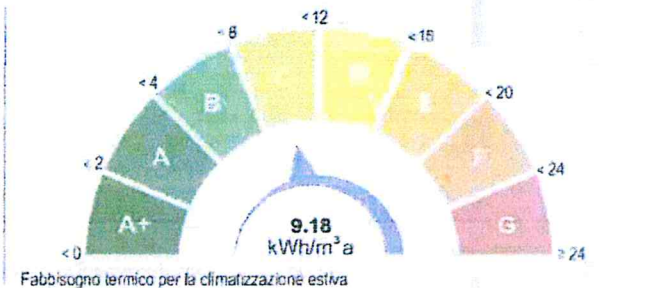
Mappa



Classe energetica - EP<sub>1</sub> Zona climatica **E**



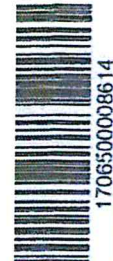
Classe energetica - ET<sub>1</sub>



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co<sub>2</sub>e



CATEGORIA DI PRESTAZIONE ENERGETICA valido fino al 28/02/2024



Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_{H,i}$	<b>12.98</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_{c,i}$	<b>9.18</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_{w,i}$	<b>1.34</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_{H,i}$	<b>87.55</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_{c,i}$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_{w,i}$	<b>4.52</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{FER}$	<b>0.00</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gt,r}$	<b>15.00</b> [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gt,w}$	<b>30.00</b> [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gt,r+w}$	<b>16.00</b> [%]
<b>Totale per usi termici <math>EP_t</math></b>	<b>92.07</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_l$	<b>21.98</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Iradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori	<b>5</b>		
potenza termica nom. al focolare	<b>279.10</b>		
combustibile utilizzato	<b>Gas naturale</b>		
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)		<b>X</b>	

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento	Superficie interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] $\eta$ [%]	Risparmio EP <sub>t</sub> [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2</sub> [%]
<b>Involucro</b>	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno					
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati					
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno					
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati					
	Coibentazione della copertura					
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
<b>Impianto</b>	Sostituzione generatore di calore	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>Bassa</b>	<b>G</b>
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione					
	Sostituzione del sistema di emissione					
	Installazione/sostituzione VMC					
<b>FER</b>	Installazione impianto solare termico					
	Installazione impianto solare fotovoltaico					
<b>TOT.</b>	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati					
<b>Note</b>	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.					

Note

Per le strutture della zona nuova si è fatto riferimento alla L10 dell'ing. S. Damiola. Tipi apparecchio: N.2 Bollitore elettrico ad accumulo.

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 48 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.l.



Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo di Certificazione e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.

170650008614  
 28/02/2024  
 valido fino al  
 PRESTAZIONE ENERGETICA