

FACSIMILE DI CONTRATTO D'AFFITTO DI AZIENDA

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

**CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno _____

In _____, nel mio studio.

Davanti a me dott. _____, Notaio in _____, con
studio ivi in _____ n. __, iscritto al Collegio Notarile

_____,
sono presenti i Signori:

- _____ che interviene in rappresentanza ed interesse della
società:

**"MARINA NAVENE S.R.L."
a socio unico**

con sede in Malcesine (VR), Via Gardesana n. 205, con capitale sociale di Euro
2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero), interamente versato ed esistente
in base all'ultimo bilancio approvato, Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel
Registro delle Imprese di Verona 03383700238, _____

in seguito detta anche "Affittante";

- _____ **che**
interviene al presente atto esclusivamente in rappresentanza ed interesse della
società

con " _____ " sede _____ in _____

in seguito detta anche "Affittuaria";

- _____ che interviene
in rappresentanza ed interesse dell'Associazione:

- **"FRAGLIA DELLA VELA DI MALCESINE - ASSOCIAZIONE SPORTIVA
DILETTANTISTICA"** (di seguito denominata anche "Fraglia"), con sede in
Malcesine (VR), Viale Roma n. 38, Codice Fiscale 81003160231, Partita I.V.A.
01595750231,

nella sua veste di Presidente del Consiglio Direttivo e legale rappresentante, a
questo atto legittimato in forza dei poteri conferitigli dallo statuto
dell'associazione vigente e da delibera del Consiglio medesimo di data
_____, al solo fine di sottoscrivere i patti contenuti
all'articolo 13 del presente atto.

I medesimi, della cui identità personale, veste rappresentativa e poteri di firma
io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

Reg.to a Trento

il _____

al n. _____

Serie 1T

Reg. _____

Ipot. _____

Volt. _____

Imp. Bollo _____

Totale € _____

Iscritto nel Registro
delle Imprese di _____

in data _____

Prot. n. _____

p r e m e t t o n o

A

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

a) parte immobiliare: locale ad uso bar e ristorante, locale cucina, locali ad uso WC, spogliatoio e deposito sostanze alimentari, superficie esterna da adibire a plateatico situati al piano terra dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Verona con i seguenti dati:

Comune di Malcesine, foglio 3, particella edificiale 235, Via Gardesana n. 205, subalterno 4, Piani S1-T, Cat. C/1, Cl. 5, cons. mq 163, sup. mq 176, R.C. Euro 4.234,38,

il tutto meglio evidenziato nella planimetria descrittiva bordata in rosso per le porzioni immobiliari di pertinenza aziendale, che, firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", perchè ne formi parte integrante e sostanziale, immobile ora di proprietà del Comune di Malcesine (VR) ma nella piena disponibilità dell'affittante giusta disciplina di concessione demaniale lacuale n. 39 di data 4 aprile 2003;

b) parte mobiliare: impianti, attrezzature, mobili, arredi e corredi come da elenco che, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", perchè ne formi parte integrante e sostanziale, per constatazione d'esistenza, per l'accertamento di idoneità dei beni affittati nonché per la presa in consegna;

c) parte immateriale: licenza amministrativa, avviamento commerciale, insegna e quant'altro necessario al ramo di azienda di bar ristorante e più in dettaglio: Autorizzazione di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alla Legge della Regione Veneto 21 settembre 2007 n. 29, rilasciata dal Comune di Malcesine (VR) in data 8 maggio 2008 con numero 6709/08/2008.

B

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

C

In seguito a bando pubblico, è stata individuata quale gestore la società _____ sopra citata.

D

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

E

La società "MARINA NAVENE s.r.l." unipersonale intende affidare la gestione del ramo di azienda alla società _____ dal giorno 01 marzo 2025 al 31 dicembre 2025.

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

Art. 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La società "MARINA NAVENE s.r.l." unipersonale, come sopra rappresentata, concede a titolo di affitto, alle condizioni sottoriportate, alla società _____, che, come sopra rappresentata, accetta, il ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di bar ristorante sito presso la propria sede sociale in Malcesine (VR), Via Gardesana n. 205, meglio descritto in premessa. Le Parti prendono atto che oggetto del contratto è il ramo di azienda, inteso quale complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa, comprensivo di tutti i beni strumentali necessari, e quindi, quale "universitas facti" e "universitas juris", e che l'attività commerciale è svolta in una porzione immobiliare di proprietà del Comune di Malcesine (VR), e che sono di proprietà esclusiva dell'affittante i mobili e le attrezzature utilizzati per la gestione.

Non costituiscono oggetto del presente contratto tutti i debiti e i crediti aziendali di qualsiasi natura, compresi quelli fiscali, ad oggi esistenti, o che dovessero manifestarsi in futuro, ma relativi a periodi anteriori all'inizio del presente rapporto, inerenti l'esercizio del ramo di azienda affittato, che resteranno a carico e a profitto dell'affittante.

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

Art. 2 - DURATA

La durata dell'affitto è stabilita dal 01 (primo) marzo 2025 (duemilaventicinque) fino al 31 (trentuno) dicembre 2025 (duemilaventicinque).

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

Art. 3 - CANONE

Il canone di affitto è stabilito in complessivi Euro XX.000,00 (_____ virgola zero zero) annui più I.V.A., proporzionato, per il primo anno al periodo di contratto 01 marzo 2025 - 31 dicembre 2024, in Euro XX.XXX,XX (_____ virgola XX) più I.V.A., da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di uguale importo, scadenti il 15 aprile, il 15 maggio, il 15 settembre e il 15 novembre di ogni anno (in caso di rinnovo) sul conto corrente bancario che l'affittante provvederà a comunicare all'affittuaria.

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

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

Art. 4 - CONTRATTI DI FORNITURA E POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuaria subentrerà nel contratto di fornitura di energia elettrica e riscaldamento. A garanzia del pagamento delle utenze per il primo periodo di affitto (dal 01 marzo 2025 fino al 31 dicembre 2025), l'affittuaria consegna contestualmente all'entrata in possesso del ramo di azienda una cauzione di Euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero) con assegno bancario _____ intestato alla

società affittante e non trasferibile, che rilascia corrispondente quietanza. L'affittuaria provvederà a stipulare idonea copertura assicurativa, a proprie spese, relativa alle responsabilità per la conduzione del ramo di azienda oggetto del presente contratto.

Art. 5 - DIRITTO D'ISPEZIONE

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

Art. 6 - MODALITA' DI GESTIONE

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

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

Soltanto le spese di manutenzione straordinaria che si rendessero necessarie, anche in forza di eventuali prescrizioni di legge, saranno a carico dell'affittante. Nessuna modifica od innovazione rispetto alla situazione esistente della componente immobiliare e mobiliare, che l'affittuaria dichiara di ben conoscere, sarà consentita, se non autorizzata dall'affittante. Eventuali spese per tali modifiche o innovazioni sono assunte in ogni caso dall'affittuaria, con rinuncia espressa ad ogni indennità o rimborso, ogni eccezione o riserva sin d'ora rimossa o rinunciata.

L'affittuaria non avrà in ogni caso diritto di pretendere alcun risarcimento danni o rimborso spese anche per riparazioni necessarie alle attrezzature e anche se differibili.

Art. 7 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

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

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

Art. 8 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata del canone, l'affittante potrà, decorsi 30 (trenta) giorni dal sollecito, inviato con Raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, risolvere il contratto con dichiarazione scritta da spedirsi all'affittuaria con Raccomandata A.R., fatta salva la possibilità di richiedere la rifusione di danni maggiori.

Art. 9 - OBBLIGO DI COMUNICAZIONE A FINI AMMINISTRATIVI

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

Il subentro dell'affittuaria s'intende effettuata "pro tempore", per la durata del presente contratto.

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

Art. 10 - ESCLUSIONI

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

1. alcun diritto alla percezione di indennità di fine contratto, né per l'avviamento né ad altro qualsivoglia titolo;
2. alcun diritto di prelazione sull'immobile nel quale si esercita l'attività d'impresa, non rientrando assolutamente il presente contratto nelle norme di Diritto Civile e Speciale relativo alle locazioni immobiliari.

Art. 11 - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DEI BENI AZIENDALI

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

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

Art. 12 - INTERDIPENDENZA DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Le clausole del presente contratto sono tutte interdipendenti ed essenziali per cui l'inosservanza anche di una sola di esse produrrà, in favore dell'affittante, la facoltà di ritenere risolto il contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile.

Art. 13 - OBBLIGHI PARTICOLARI DA OSSERVARE DA PARTE DELL'AFFITTUARIA NEL RAPPORTO CON LA FRAGLIA DELLA VELA MALCESINE ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA

L'affittuaria prende atto che la base nautica è destinata anzitutto alla vita sociale e sportiva della Fraglia della Vela di Malcesine, una cui componente essenziale è l'organizzazione di regate veliche, l'organizzazione della scuola di vela e l'organizzazione di raduni di allenamento e che in ogni caso l'organizzazione di tali attività ha la priorità su tutte le altre attività sociali, per cui s'impegna a collaborare e non eccepire nulla qualora durante lo svolgimento di tali attività si dovessero manifestare dei disagi nello svolgimento dell'attività propria. In particolare tra l'Associazione "FRAGLIA DELLA VELA DI MALCESINE - ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA" e la società "_____.", entrambe come sopra rappresentate, vengono stabiliti e accettati senza riserve i seguenti patti particolari:

Referente necessario nel rapporto "Fraglia"/affittuaria

I rapporti con l'affittuaria che gestisce il bar - ristorante, sono tenuti, da parte della Fraglia esclusivamente dal Presidente e, se nominato, dal Direttore di sede; per particolari questioni il Presidente può delegare anche altri consiglieri o dipendenti della "Fraglia" a trattare con l'affittante, dando informazione a questi. Nel rapporto con la "Fraglia", l'affittuaria è rappresentata esclusivamente dal signor _____, addetto effettivo alla gestione.

Posti auto riservati al bar-ristorante

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

Servizi del gestore a favore della "Fraglia"

Se la "Fraglia" nel corso della propria attività ha necessità di usufruire di servizi

erogati dall'affittuaria, i servizi stessi dovranno essere regolati nel modo seguente:

a) erogazione di pasti e bevande a personale autorizzato dalla "Fraglia" (giudici di regata, componenti di commissione di stazza, altro personale incaricato di servizio): il Presidente o il Direttore di sede, di comune accordo con l'affittuaria, definiscono un menù fisso a prezzo convenzionato per pasti da somministrare al personale di cui sopra; la "Fraglia" si obbliga a fornire al personale autorizzato un buono o altro titolo per accedere alla consumazione, che viene ritirato dal personale incaricato dall'affittuaria per il conteggio delle spettanze a suo favore e a carico della "Fraglia". Ogni altra consumazione somministrata dall'affittuaria al personale autorizzato e non rientrante nella convenzione deve essere regolata direttamente. In nessun caso la "Fraglia" può essere chiamata dall'affittuaria a rispondere di consumazioni erogate al personale autorizzato al di fuori di quanto previsto nella convenzione. L'affittuaria si obbliga a far sì che, quando sia richiesto, vi siano posti a disposizione nella sala ristorante per l'erogazione dei pasti al personale autorizzato;

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

Pranzi e cene di rappresentanza della "Fraglia"

L'affittuaria, previo accordo con il Presidente o con il Direttore di sede, deve organizzare ed erogare il servizio in occasione di pranzi e/o cene di rappresentanza della "Fraglia" e a tale scopo si obbliga a fare sì che, quando richiesto, vi siano nella sala ristorante posti a disposizione da destinare a tale scopo. Il menù e il prezzo convenzionato di tali cene di rappresentanza sono concordati di volta in volta con il Presidente o il Direttore di sede.

Obblighi dell'affittuaria durante le regate e le manifestazioni organizzate dalla "Fraglia"

Durante le regate o altre manifestazioni organizzate dalla "Fraglia" o da questa autorizzate, l'affittuaria si obbliga ad erogare il servizio di bar - ristorante dall'inizio della manifestazione fino alla sua chiusura, per ogni giorno di durata della stessa con orario (solamente indicativo) dalle 07,00 alle 22,00.

Agevolazioni a soci Fraglia Vela Malcesine e concessionari dei posti barca

Ai soci della Fraglia Vela Malcesine e ai concessionari di posti barca nel porto di Marina Navene dovranno essere concesse condizioni di favore. Esse sono riassunte nel documento che, firmato dalle parti e da me notaio, viene allegato al presente atto sotto la lettera "**C**", perchè ne formi parte integrante e sostanziale. L'associazione "Fraglia Vela" e la società "Marina Navene S.r.l." unipersonale, forniranno a soci e concessionari, in regola con i pagamenti delle quote, un documento, che darà titolo alla concessione delle condizioni di favore. L'affittuaria sarà tenuta ad applicare le condizioni di favore solo a chi presenti il documento suddetto. I soci e i concessionari di posto barca avranno diritto all'agevolazione per sé e per tre ospiti che consumano simultaneamente al socio/concessionario stesso.

Listino prezzi indicativo delle prestazioni

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

Riserve a favore della "Fraglia"

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

Art. 14 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. di data 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dall'art. 11 comma 1 bis e comma 1 ter del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e dall'art. 35 del D.Lgs. 112/2008 convertito in Legge 133/2008, Decreto Ministeriale Sviluppo Economico di data 26 giugno 2009 e Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito in Legge 3 agosto 2013 n. 90, le Parti sono state rese edotte dell'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica e dell'obbligo di consegna dello stesso all'affittuaria.

L'affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine alla prestazione energetica e di aver ricevuto l'attestato di prestazione energetica codice identificativo: 154886/2024 valido fino al: 09/12/2034 a firma del Geom. Stefano CONCINI, che in copia conforme viene allegato al presente atto sotto la lettera "D", perchè ne formi parte integrante e sostanziale.

L'affittuaria dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità temporale massima di 10 (dieci) anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'unità immobiliare.

Art. 15 - SPESE DELL'ATTO E REGISTRAZIONE

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

Ai fini della registrazione del presente atto la concedente dichiara ai sensi dall'art. 35 comma 10-quater, del Decreto Legge 223/06, che nel ramo d'azienda affittato vi sono fabbricati il cui valore normale supera del cinquanta per cento il valore complessivo del ramo d'azienda stesso.

Il presente atto è soggetto ad IVA ad aliquota ordinaria ed all'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1% sull'intero canone per il primo anno. Sarà cura dell'affittuaria versare annualmente l'imposta di registro nella misura di legge, in caso di rinnovo del contratto.

Art. 16 - PATTI AGGIUNTIVI

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

Art. 17 - RICONOSCIMENTO DELL'ESCLUSIONE DI VESSATORIETA'

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

Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza degli allegati e perciò dispensano me Notaio dalla lettura dei medesimi.

Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio, su circa facciate di fogli, è stato da me letto ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono, alle ore

ESEMPIO

Allegato A - Prezzi e convenzioni

CONVENZIONI BAR RISTORANTE FRAGLIA VELA MALCESINE

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

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

CENA GIURIE

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

LUNCH PACKET FVM (PERSONALE FVM REGATA E GIURIE)

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

PASTI SQUADRE AGONISTICHE FVM IN ALLENAMENTO

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

PASTI SCUOLA VELA FVM

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

EVENTI FVM

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

PASTA PARTY REGATE E EVENTI FVM

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

SPESE EXTRA FVM AL BAR / RISTORANTE FATTURATE

- *25 % DI SCONTO SUL BATTUTO IN CASSA*

SOCI E CONCESSIONARI:

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

PREZZI CONVENZIONATI PRANZO SELF SERVICE:

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

SCONTISTICA RISERVATA A SOCI, CONCESSIONARI E DIPENDENTI FVM

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

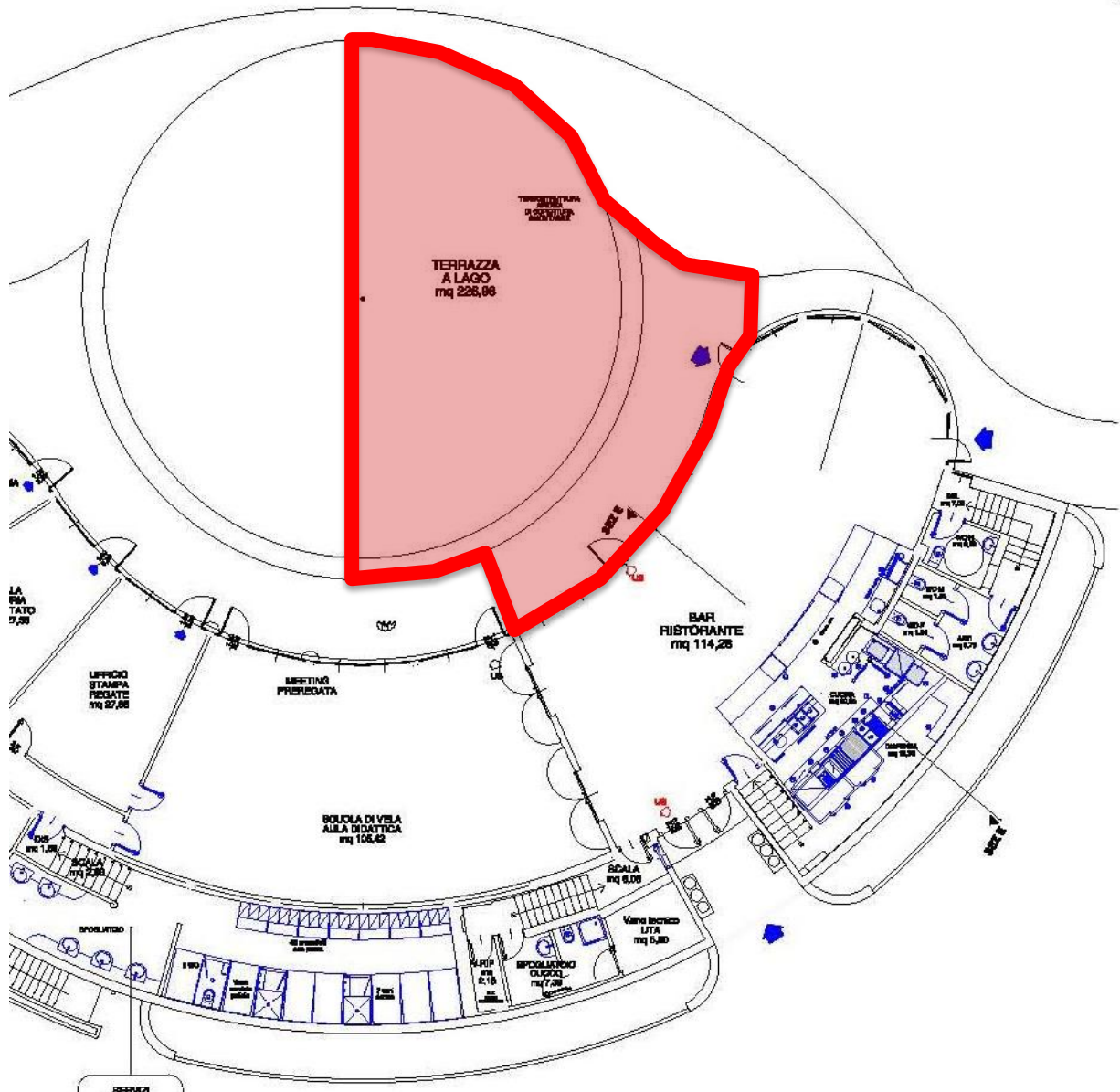
* tra le 3 proposte di giornata.

ALLEGATO SUB B

PLANIMETRIE - INTERNO LIVELLO 0 E -1



PLANIMETRIE – PLATEATTICO





REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 154886/2024 VALIDO FINO AL: 09/12/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E4(3)

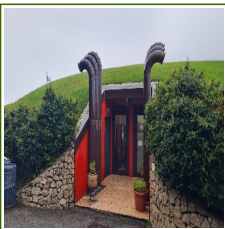
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio: 3

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
 Comune: Malcesine
 Indirizzo: VIA GARDESANA, 235
 Piano: TERRA
 Interno: -
 Coordinate GIS: 45,7636 - 10,8097

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2004
 Superficie utile riscaldata (m²): 192,16
 Superficie utile raffrescata (m²): 192,16
 Volume lordo riscaldato (m³): 797,14
 Volume lordo raffrescato (m³): 797,14

Comune catastale	Malcesine(E848)				Sezione	U	Foglio	3	Particella	235			
Subalterni	da	4	a	4	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

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

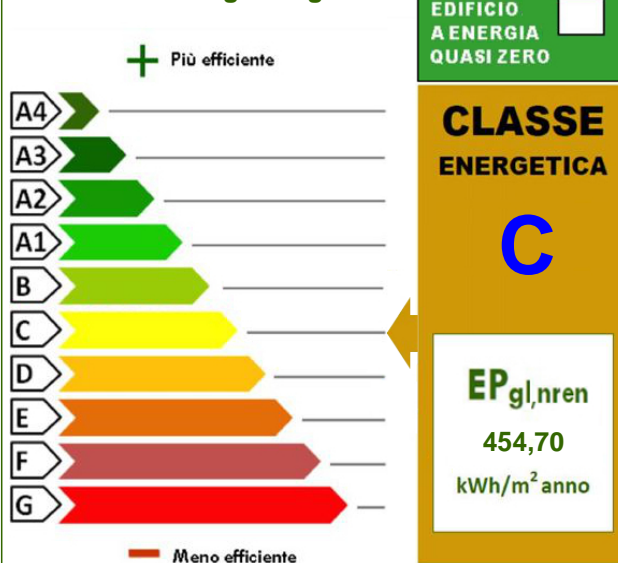
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

A1 (314,75)

Se esistenti:

C (454,70)

Chiave: 9f2b5f4a8f

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da STEFANO CONCINI, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 154886/2024 VALIDO FINO AL: 09/12/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2639,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 454,70
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	8287,00 Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 6,45
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 86,19
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	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 (EPgl,nren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Nuove vetrate esterne.		99	C (438,37)	C 438,37 kWh/m² anno



Chiave: 9f2b5f4a8f

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da STEFANO CONCINI, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 154886/2024 VALIDO FINO AL: 09/12/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	797,14	m ³
S - Superficie disperdente	601,14	m ²
Rapporto S/V	0,75	
EPH,nd	310,48	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0770	-
Y IE	0,6514	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epre	Epre
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2008	201800186570	Gas naturale	234,70	0,79	η_H	0,71	393,52
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2008	202400147446	Energia elettrica	224,00	1,44	η_C	1,58	6,57
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2008		Gas naturale	234,70	0,89	η_W	0,21	38,21
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	2024		Energia elettrica	0,45				
Trasporto di persone o cose									



Chiave: 9f2b5f4a8f

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da STEFANO CONCINI, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 3



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 154886/2024 VALIDO FINO AL: 09/12/2034



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.

Nuovi serramenti esterni.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	STEFANO CONCINI	
Indirizzo	CORSO GARIBALDI, 6 MALCESINE (VR)	
E-mail	concini.stefano@libero.it	
Telefono	0456584184,3471284095	
Titolo	Geom.	
Ordine/iscrizione	Geometri / 3282 / VR	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive	Nulla da dichiarare	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione 09/12/2024



Chiave: 9f2b5f4a8f

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da STEFANO CONCINI, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 4



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 154886/2024 VALIDO FINO AL: 09/12/2034



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:



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 1 2 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 e-nergetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE 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.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro



Chiave: 9f2b5f4a8f

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da STEFANO CONCINI, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 5