



CONTRATTO PER CONCESSIONE LOCALI

AD USO DIVERSO

L'ANNO 2024 IL GIORNO QUATTRO DEL MESE DI NOVEMBRE IN
CATANIA

T R A

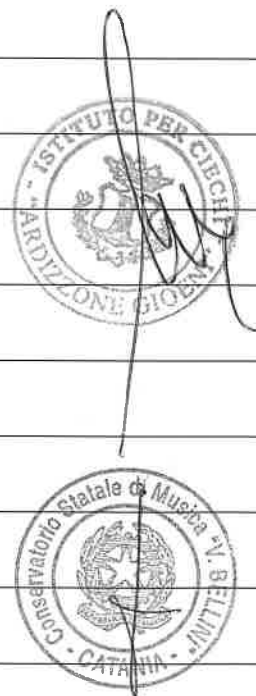
l'IPAB Istituto per ciechi "Ardizzone Gioeni" di Catania – con sede legale in Catania via Etnea n° 595, codice fiscale 80001650870 – domiciliata ai fini del presente atto presso la propria sede, di seguito denominata "Locatrice", in persona del Presidente del C.D.A. dell'Ente Dott. Carmelo Caruso, che interviene nel presente atto nella qualità anzidetta, non trovandosi in alcuna delle condizioni di cui all'art.14, comma 2, del D.P.R. 16/04/2013, n.62, non avendo stipulato con il conduttore contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente la data odierna, da una parte (di seguito chiamato per comodità "Locatore")

E

Il Conservatorio V. Bellini di Catania, con sede legale in Catania, in via Istituto Sacro Cuore n. 3, Codice Fiscale 80008870877, pec: protocollo@pec.conservatoriocatania.it, in persona del legale rappresentante Presidente, Avv. Carmelo Galati nato a Paternò il 30/08/1957, dall'altra parte (di seguito chiamato per comodità "Conduttore");

Premesso:

1. che il Locatore è proprietario dell'immobile sito in Catania, Via Etnea 595, individuato catastalmente come segue: Foglio 10 Particella 110, Categoria B/1;



2. che fa parte del sopradetto immobile una porzione dello stesso ubicata al piano terra quale risultante dalla planimetria allegata e contrassegnata alla lettera A);

3. che con delibera del C.d.A. n. 79/2024 del 07/10/2024 del Conservatorio V. Bellini di Catania è stata autorizzata la stipula del contratto di locazione con l'IPAB Istituto per ciechi "Ardizzone Gioeni" di Catania, relativamente alla porzione di immobile ubicata al primo terra avente una superficie complessiva di mq 1.371,09 per attività didattica del Conservatorio V. Bellini di Catania, di cui all'allegata planimetria;

4. Che con determina Presidenziale n. 19 del 25/10/2024 dell'IPAB Istituto per ciechi "Ardizzone Gioeni" di Catania si approvava il presente schema di contratto di locazione ad uso diverso con il Conservatorio V. Bellini di Catania;

5. che al momento della consegna, il Locatore rimette al Conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica.

6. Che il presente contratto è regolato dalla L. 241/90 trattandosi di accordo tra Enti pubblici.

Tanto premesso si stipula e si conviene:

Premessa

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art 1 Oggetto del contratto

Il Locatore così come sopra identificato, cede in locazione ad uso didattico al Conduttore, così come sopra generalizzato che accetta a tale titolo, la porzione dell'immobile, come da allegata planimetria, allocata al piano terra costituita da una superficie di mq. 1371,09 facente parte di più ampio immobile sito in Catania in Via



Etnea n.595 censito al Catasto Urbano di Catania al Foglio 10 mappale 110.

Categoria B/1.

Art 2 Destinazione del locale

Il locale ubicato al piano terra è destinato ad attività didattica; il Conduttore dichiara che saranno richieste le licenze e/o autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie per l'espletamento delle attività che vi saranno svolte, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo.

Art 3 Durata

La durata della presente locazione è fissata, ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n.392, in anni nove a decorrere dal 01/11/2024 con scadenza il 31/10/2033 e con rinnovo automatico alla scadenza di altri nove anni per aver termine il 31/10/2042, salvo rinnovo per i periodi successivi come previsti per legge, in difetto di preventiva disdetta da comunicarsi da parte del Locatore mediante raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima del termine dei sopradetti periodi di locazione fatto salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 Legge n.392/1978. È data facoltà al Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Resta inteso che il Conduttore dovrà versare il canone per tutto il semestre di preavviso.



Art 4 Canone di locazione

Il canone è convenuto in Euro 121.752,79 (Euro centoventunomilasettecentocinquantadue/79) annui in rate mensili anticipate di Euro 10.146,07 (diecimilacentoquarantasei/07), giusta perizia di stima allegata al presente contratto di cui alla lettera B) e parere di congruità positivo in corso di acquisizione presso il Servizio Patrimonio del Comune di Catania, come da comunicazione

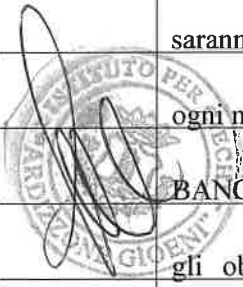


dell'Istituto Ardizzone Gioeni del 13.9.2024. Detto canone verrà aggiornato, di anno in anno, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente.

Le parti convengono che non sarà necessaria un particolare richiesta scritta da parte del Locatore per l'aggiornamento del canone che invece sarà automatico nella misura e nelle modalità sopra specificate. Fermo ciò, le parti inoltre convengono che qualora future disposizioni normative in materia consentano aggiornamenti del canone annuale superiori al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT, tali disposizioni si applicheranno immediatamente al contratto e si sostituiranno automaticamente a quanto sopra pattuito a semplice richiesta del Locatore senza che necessiti alcun consenso da parte del Conduttore.

I ratei mensili di canone come sopra determinati e con i relativi aumenti su base Istat saranno corrisposti mediante bonifico bancario con valuta fissa entro il giorno 5 di ogni mese da effettuarsi presso Istituto di credito indicato dal Locatore, in atto BPER BANCA SPA – codice IBAN IT68K0538716900000047573213. Al fine di assolvere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della Legge 13/08/2010, n.136, il bonifico dovrà riportare la dizione "*canone locazione Conservatorio di Musica*". In caso di ritardato pagamento dei ratei del canone di locazione, fermo restando quanto stabilito al successivo art.12, decorreranno gli interessi moratori. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108 del 07/03/1996.

Il canone di cui al presente contratto è stato determinato con riferimento alla situazione di fatto dei locali indicati nella planimetria e in relazione ai lavori di





ordinaria e straordinaria manutenzione che dovranno essere eseguiti sugli stessi a carico del Conservatorio Bellini, elencati nel computo metrico del 31/10/2024.

Ai sensi della Circolare Regione Sicilia del 6/05/2002 n. 1, il canone locativo è subordinando all'acquisizione del parere di congruità dell'Ufficio Tecnico Comunale di Catania, ed al relativo adeguamento automatico al valore determinato, con immediato conguaglio nel caso in cui il suddetto valore sia superiore a quello già precedentemente determinato.

Art 5 Utilizzo del Chiostro e della sala da pranzo e servizi diversi

Su richiesta della conduttrice sarà concesso l'utilizzo, del chiostro, della cucina attrezzata o altri spazi ricreativi e/o all'aperto, previa corresponsione di un canone, determinato a norma di legge e di regolamento, per la durata di effettivo utilizzo.

Art 6 Deposito cauzionale

Le parti convengono che il Conduttore verserà al Locatore, in deroga alla disciplina di legge, una cauzione mediante fideiussione o mediante bonifico bancario, il deposito cauzionale pari a n.3 canoni di locazione mensili al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Art 7 Spese ed oneri

Saranno a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione, salvo diverse intese tra le parti:

1. tutti i lavori e le opere necessari previsti dal successivo art 8;
2. le spese per eventuali allacciamenti relative alle varie utenze;
3. le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento delle attività;
4. le utenze tutte, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di luce, acqua, gas, telefono, climatizzazione e adeguamento antincendio;





5. il rimborso delle spese sostenute dal Locatore per eventuali utenze non volturabili, limitatamente ai consumi registrati a carico del Conduttore;

6. Le parti convengono che regolarizzeranno i relativi rapporti di servizio di portierato con separato atto.

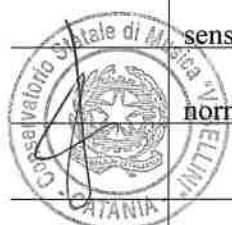
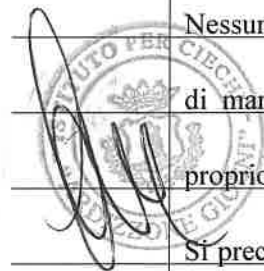
Il Conduttore è obbligato ad effettuare la manutenzione ordinaria a sua cura e spese. In generale saranno a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito. Tali spese, pertanto, faranno carico al Conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente salvo il diritto del Locatore di sostituirsi nel caso di inadempienza del Conduttore, *con possibilità di prelevare dal deposito cauzionale quanto necessario per far fronte alle spese di manutenzione* e con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 2 giorni dalla richiesta.

Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione ordinaria e straordinaria che il Conduttore effettuerà per conto proprio, salvo diversa intesa tra le parti.

Si precisa che l'immobile essendo un bene di rilevanza culturale ed architettonica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, dovrà ottenere le relative autorizzazioni secondo la normativa vigente.

Art 8 Modifiche, adeguamenti e migliorie apportate al locale.

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate, salvo che le parti dispongano diversamente.





Art 9 Sublocazione

Ai sensi dell'art.36 della Legge n.392/1978 non è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato.

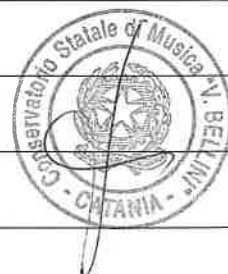
Art 10 Responsabilità

Il Conduttore, già costituito custode dell'immobile locato, si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro in relazione all'attività espletata.

Art 11 Riconsegna dell'immobile

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per le cause di cui al successivo punto 12), le parti concordemente convengono che la parte Conduttrice dovrà pagare alla parte Locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.



Art 12 Clausola risolutiva espressa

Si conviene espressamente, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., che questo contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non sia adempiuta secondo le modalità stabilite.

È considerato motivo di risoluzione espressa del presente contratto il mancato pagamento di sei ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione.



Art 13 Visite

Il Locatore si riserva il diritto di visitare i beni oggetto della locazione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il Conduttore.

Il Locatore potrà anche far visitare il locale a terzi in ore e giorni da determinarsi e da concordare anticipatamente con il Conduttore.

Art 14 Assicurazioni

La conduttrice, per tutta la durata della locazione, stipulerà con compagnia di assicurazione primaria polizza assicurativa contro i danni dell' incendio, e responsabilità civile verso terzi e quant' altro necessario e/o utile a favore della locatrice e per massimali adeguati al valore dell'Immobile locato tenuto conto della destinazione d' uso e dell' effettivo stato attuale e futuro, da aggiornarsi annualmente, e all' uso che la conduttrice ne farà e si impegna e obbliga, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell' art. 1456 cod. civ., a pagare annualmente e nei termini contrattuali il premio, trasmettendo copia dell' eseguito pagamento alla locatrice.-

La conduttrice conferma che l'assicuratore inserirà specifica clausola in virtù della quale gli indennizzi spettanti alla locatrice dovranno essere quietanzati esclusivamente dalla stessa senza necessità di consenso alla liquidazione o quietanza da parte della conduttrice.

Copia della polizza dovrà essere trasmessa entro trenta giorni da oggi alla locatrice.

Art 15 Spese di registrazione

Alla registrazione di questo contratto, il cui costo sarà annualmente sopportato dalle parti ai sensi degli artt. 41 e 8 legge 27 luglio 1978 n. 392, provvederà la locatrice.

Art 16 Elezione domicilio





Il Conduttore, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio nei locali locati.

Art 17 Varie e rinvii

Il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice per eventuali inadempienze della parte Conduttrice, anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a favore della parte Conduttrice. Per quanto non espressamente convenuto con il presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di Legge in materia e alle consuetudini e regolamenti vigenti.

Art 18 Privacy

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n.196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IPAB Istituto per Ciechi "A.Gioeni"

Conservatorio Vincenzo Bellini

Il Presidente del C.D.A.

Il Legale Rappresentante

Dott. Carmelo Caruso

Avv. Carmelo Galati

Il Conduttore come descritto in epigrafe, ai sensi degli artt.1341 e 1342 C.C.,
dichiara di aver letto, conoscere ed approvare specificatamente le clausole n.ri 3) -
4) - 5) -6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) -12) - 13) - 14) del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IPAB Istituto per Ciechi "A.Gioeni"

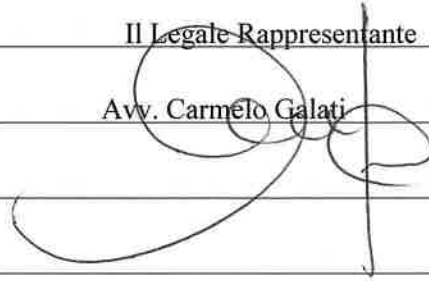
Conservatorio Vincenzo Bellini

Il Presidente del C.D.A.

Il Legale Rappresentante

Dott. Carmelo Caruso

Avv. Carmelo Galati



PERIZIA DI STIMA



Unità immobiliare sita in
Via Etnea, 595
Catania

Il TECNICO
Ing. Mauro Antonino Scaccianoece



ISTITUTO PER CIECHI
Protocollo Partenza N. 746/2024 del 17-06-2024
Allegato 1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Sommario

Sommario.....	2
1. Premessa.....	3
2. Inquadramento territoriale.....	4
3. Titorità.....	7
4. Identificativi catastali.....	7
Dati Catasto Terreni.....	7
Dati Catasto Fabbricati.....	7
5. Descrizione immobile.....	9
Caratteristiche estrinseche.....	9
Caratteristiche intrinseche.....	10
6. Documentazione fotografica.....	11
7. Valutazione.....	17

1. Premessa

Il sottoscritto, **Ing. Mauro Antonino Scaccianoce**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. 3055, veniva nominato *dall'IPAB – Istituto per Ciechi Ardizzone Gioeni* di Catania, per redigere la presente perizia di stima avente ad oggetto alcuni locali dell'unità immobiliare, sita nel Comune di Catania (CT), Via Etna 595, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al Fg. 10, P.Ila 110.

Al fine di procedere alla stima dei beni, lo scrivente ha effettuato il rilievo dei luoghi in data 16/05/2024, al fine di acquisire gli elementi conoscitivi ed informativi, utili per verificare l'ubicazione, la consistenza e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in generale.

Sono state svolte inoltre, le opportune indagini di natura tecnica ed economica, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'unità analisi.

2. Inquadramento territoriale

La proprietà di cui in premessa e che ospita i locali oggetto della presente relazione estimale, è costituita da due piani fuori terra, area esterna pertinenziale e corte interna, ed è ubicata nel Comune di Catania nella principale Via Etnea al civico 595.

Il complesso immobiliare che ospita i locali in oggetto è *l'Istituto dei Ciechi "Ardizzone Gioeni"*, importante struttura che nasce agli inizi degli anni 90 e che eroga tutt'oggi assistenza ai non vedenti di tutte le età fornendo loro cura, assistenza e recupero funzionale svolgendo inoltre il complesso delle proprie attività in rapporto di integrazione e collaborazione con le strutture e i servizi formativi, scolastici sociali e sanitari del territorio.

Il fabbricato è sito nella parte alta di Via Etnea, quasi al Tondo Gioeni. Ricade in un contesto caratterizzato da fabbricati a struttura mista, con alcuni palazzotti di impronta ottocentesca a pochi piani fuori terra, nonché da edifici pluripiano costruiti negli anni 80 destinati prevalentemente a residenza ai piani superiori e ad attività commerciale ai piani terra.

La zona risulta abbastanza trafficata, utilizzata soprattutto per spostarsi all'esterno del centro della città. La sua posizione è infatti di grande importanza in termini di collegamento con il resto della città in quanto si trova nei pressi delle principali vie di comunicazione percorse dai mezzi pubblici urbani ed extraurbani, basti pensare che a pochi metri la Via Etnea si imbecca nella Circonvallazione.

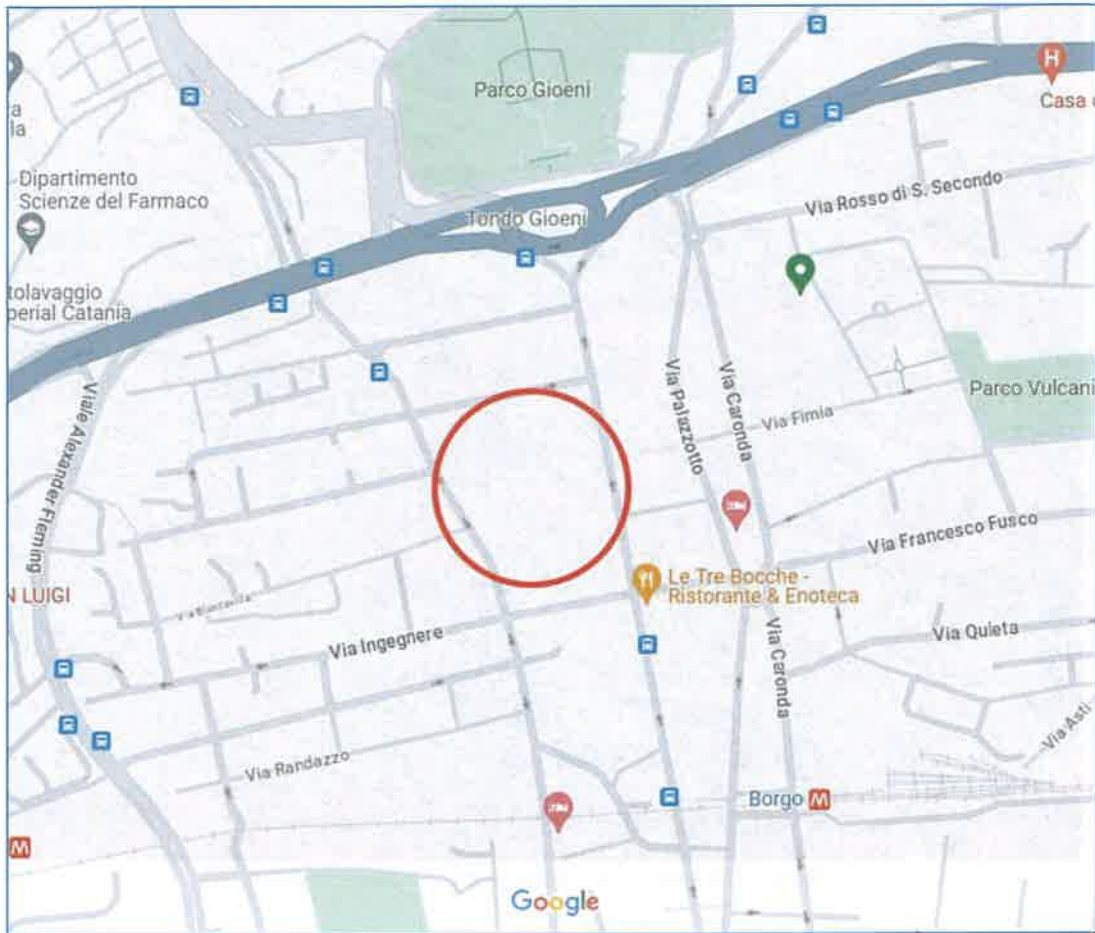


Figura 1 - Individuazione della proprietà su mappa territoriale

ISTITUTO PER CIECHI
Protocollo Partenza N. 746/2024 del 17-06-2024
Allegato 1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

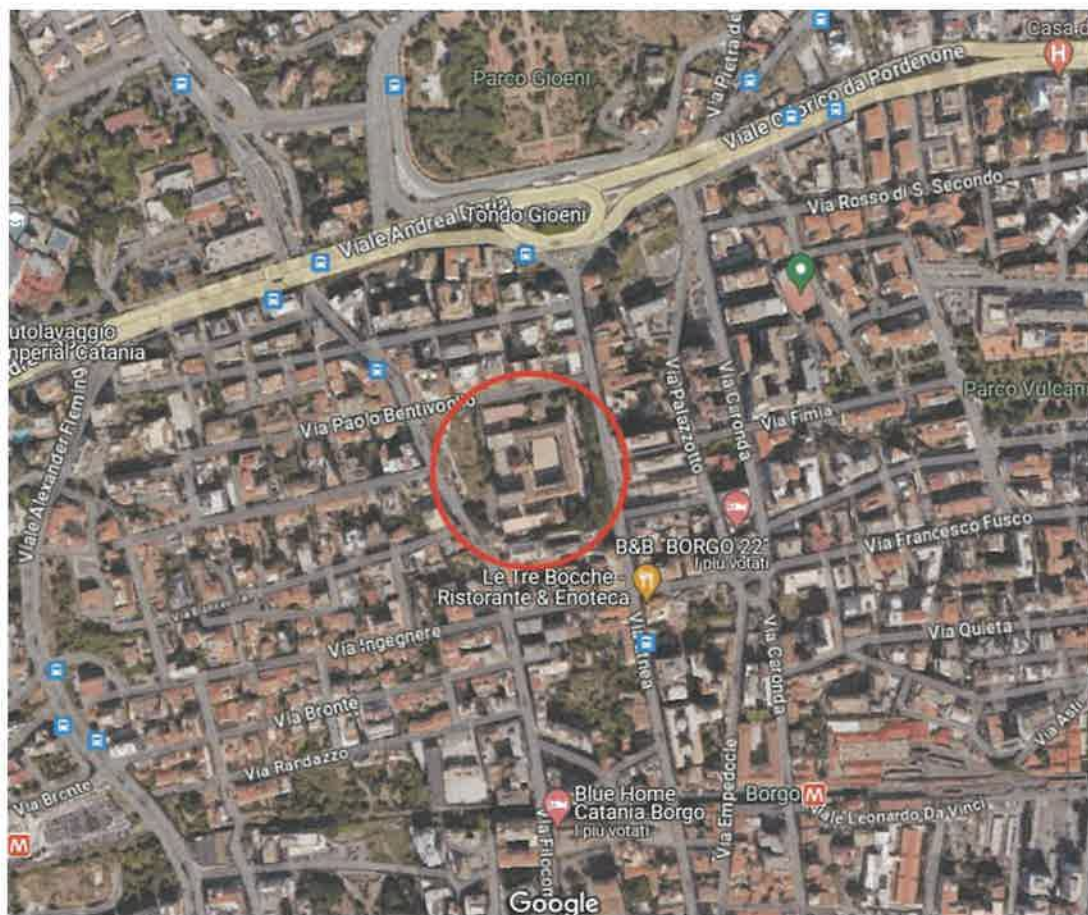


Figura 2 - Individuazione della proprietà su ortofoto satellitare

ISTITUTO PER CIECHI
Protocollo Partenza N. 746/2024 del 17-06-2024
Allegato 1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

3. Titolarità

L'immobile nella sua interezza risulta pervenuto all'IPAB – Istituto per Ciechi Ardizzone Gioeni, in forza dei seguenti atti:

- Voltura d'ufficio a rogito Dott. Chillemi Salvatore, del 30/06/1987 protocollo n. CT0213434 in atti dal 13/12/2018.

4. Identificativi catastali

Nel presente capitolo vengono elencati i riferimenti catastali dell'immobile che ospita i locali oggetto della presente perizia. I dati seguenti sono stati desunti dalle visure catastali fornite dalla proprietà nonché da ispezione catastale eseguita a video.

Viene inoltre allegato lo stralcio della planimetria catastale per avere una visione completa della proprietà.

Dati Catasto Terreni

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune censuario di Catania (CT) come da tabella seguente:

Sez.	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Sup [m ²]	Reddito Dominicale [€]	Reddito Agrario [€]
A	10	110	Ente Urbano	-	19.354	-	-

Dati Catasto Fabbricati

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Catania (CT) come da tabella seguente:

Fg.	P.lla	Sub.	Zona	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita [€]	Dati derivanti da:
10	110	-	1	B/1	1	35.793 mq	62.850,72	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mauro Antonino Scaccianoce
Ingegnere

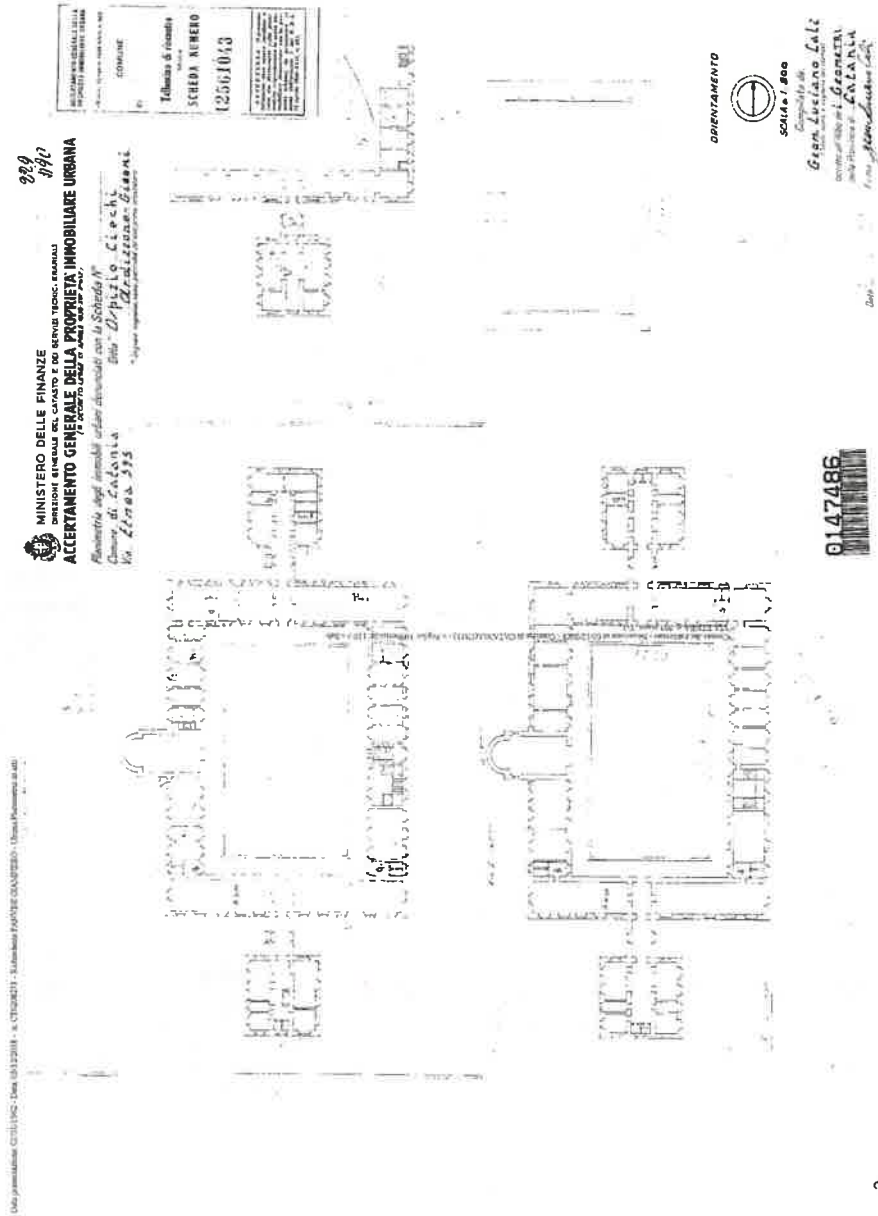


Figura 3 – planimetria catastale dell'intero edificio

5. Descrizione immobile

Nel seguente capitolo verranno descritti i locali oggetto della presente relazione estimativa, elencando le proprie caratteristiche estrinseche, ovvero quelle che derivano dalla posizione e dai servizi dei quali può usufruire, ed intrinseche, ovvero quelle proprie del bene, come finiture edilizie, tipologia di fabbricato, dotazioni impiantistiche, dimensione e razionalità distributiva degli ambienti.

Caratteristiche estrinseche

I locali di cui in premessa e oggetto della presente relazione estimale, sono distribuiti rispettivamente ai piani terra e primo e fanno parte del più ampio fabbricato a due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Catania, in Via Etnea 595.

Il complesso immobiliare che ospita le unità immobiliari in oggetto è composto da una struttura principale, a forma regolare, con giardino esterno e corte interna formata da loggiati e una chiesa.

Ricade in un contesto caratterizzato da fabbricati a struttura mista, con alcuni palazzotti di impronta ottocentesca a pochi piani fuori terra, nonché da edifici pluripiano costruiti negli anni 80 destinati prevalentemente a residenza ai piani superiori e ad attività commerciale ai piani terra.

La zona risulta abbastanza trafficata, utilizzata soprattutto per spostarsi all'esterno del centro della città. La sua posizione è infatti di grande importanza in termini di collegamento con il resto della città in quanto si trova nei pressi delle principali vie di comunicazione percorse dai mezzi pubblici urbani ed extraurbani, basti pensare che a poche decine di metri ci si immette nella Circonvallazione.

Per una visione più immediata delle caratteristiche estrinseche, si rimanda alla tabella riassuntiva seguente:

Ubicazione	Semi-centrale
Destinazione Prevalente della Zona	Residenziale
Contesto	Medio
Collegamenti	Buoni

Caratteristiche intrinseche

Il fabbricato che ospita le unità oggetto della presente analisi, è stato realizzato tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, in muratura portante e tecniche costruttive dell'epoca, con archi interni, loggiati e alcuni locali provvisti di solai a volte.

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo, lo stato di conservazione dell'intero edificio è apparso sufficiente, gli intonaci risultano a tratti ammalorati e necessitano di lavori di manutenzione a causa del distacco della tinteggiatura in alcune porzioni del compendio.

Nel dettaglio, i locali oggetto della presente perizia estimale, sono distribuiti sia al piano terra che al piano primo. Si tratta di locali a di forma regolare, dotati di ampi infissi che consentono il ricambio d'aria e l'immissione di luce naturale.

Alcuni di essi sono accessibili direttamente dall'esterno o dal loggiato del cortile interno, mentre agli altri ci si accede tramite gli ampi corridoi comuni, alcuni di essi, tra l'altro, direttamente areati.

I servizi igienici sono ben dislocati nelle varie parti del fabbricato mentre diversi locali ospitano al loro interno i servizi che però risultano ad aerazione forzata.

Tutti gli ambienti si trovano in scarso stato manutentivo, dovuto principalmente alla non curanza e all'abbandono di alcune aree del palazzo.

Dove presenti, gli impianti risultano vetusti e necessitano pertanto di una verifica funzionale, ripristino e/o adeguamento degli stessi nel caso di rifunzionalizzazione dei locali.

Per avere una visione più immediata delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, si rimanda alla tabella riassuntiva seguente:

Tipologia costruttiva	muratura
Epoca costruzione	'800
Stato di conservazione medio	Sufficiente
Qualità finiture	Popolari
Interventi significativi	Nessuno

6. Documentazione fotografica

Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



Vista 5



Vista 6



Vista 7



Vista 8



Vista 9



Vista 10



Vista 11



Vista 12



Vista 13



7. Valutazione

Nel presente capitolo verrà esposto il valore di locazione dei locali, determinato applicando i procedimenti di stima che meglio riflettono la situazione delle unità.

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco del fabbricato nella sua interezza e dei locali oggetto di stima, comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili con medesimo uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano cui fanno parte gli immobili, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono state l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Catania nonché gli annunci delle agenzie immobiliari di zona.

Come detto nei capitoli precedenti, i locali si presentano in uno stato manutentivo scadente seppur nel complesso appaiono ben tenuti. Per tale motivo risulta necessario un importante intervento di ristrutturazione e/o adeguamento sia per quanto riguarda le strutture, quindi con lavori di risanamento delle murature e successiva pitturazione, sia per quanto riguarda gli impianti per i quali risultano necessari lavori di ripristino e/o adeguamento previa verifica funzionale degli stessi.

Alla luce di quanto sopra, si pone l'obiettivo di determinare due valori disgiunti: il primo che considera lo stato manutentivo attuale, quindi senza ipotizzare lavori di ristrutturazione e adeguamento ed il secondo valore considerando la spesa di ristrutturazione per adeguare i locali alla futura locazione

Per determinare il più probabile valore di mercato viene utilizzato il procedimento sintetico (detto anche per comparazione diretta).

La superficie commerciale da considerare per la stima viene valutata al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni.

Nella tabella seguente si espone la somma delle superfici dei singoli locali oggetto della presente perizia estimale, desunte dalle planimetrie fornite:

Locali	Superficie [m ²]
Interi locali piano terra e primo (ca 82 locali)	ca 4.200

Il valore medio di locazione per unità ad uso terziario ubicati in zona limitrofa a quella oggetto della stima è stato desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, riferito al secondo semestre 2023, che si riportano nella tabella seguente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
uffici	NORMALE	5,2	7,8	L

Applicando un valore medio incrementato del 15 % in ragione delle particolari peculiarità della struttura rispetto all'ubicazione, alla presenza di posti auto e alla vocazione della struttura, si ottiene:

Unità immobiliare	Valore locazione [€/mq x mese]	Superficie [m ²]	Valore [€/mese]
Interi locali piano terra e primo (ca 82)	7,4	4.200	31.080

Nell'ipotesi di rifacimento dei locali, che in funzione dello stato dei luoghi rilevato comprende esclusivamente una rifunzionalizzazione degli stessi e non una ristrutturazione totale, applicando un valore pari a 500 €/mq, otteniamo:

Unità immobiliare	costo [€/mq]	superficie [m ²]	Valore [€]
Interi locali piano terra e primo (ca 82 locali)	500	4.200	2.100.000

Ipotizzando di voler ammortizzare l'importo dei lavori sopra esposto, pari a 2.100.000 € in 10 anni, si otterrebbe un costo di ristrutturazione annuo pari a 210.000 € che potrà essere remunerato con un canone di locazione pari a 17.500 €/mese, da sommare al canone mensile precedentemente calcolato e pari a 31.080 €/mese pari a 7,4 €/mq.

Mauro Antonino Scaccianoce
Ingegnere

La tabella sottostante riepiloga quanto sopra esposto:

dato	valore
Valore locazione nello stato di fatto	31.080 €/mese
Costo rifacimento locali	2.100.000 €
Ipotesi ammortamento del costo rifacimento locali	10 anni
Costo rifacimento locali annuo	210.000 €
Costo rifacimento locali mensile	17.500 €
Valore locazione per 10 anni nell'ipotesi di rifacimento locali	48.580 €/mese
Valore locazione per 10 anni nell'ipotesi di rifacimento locali	11,50 €/mq x mese

In definitiva, in funzione degli affitti registrati e analizzati per le unità immobiliari di zona aventi le medesime caratteristiche, **è possibile assegnare i seguenti valori di locazione:**

dato	Valore
Valore locazione nello stato di fatto	31.080 €/mese
Valore locazione nello stato di fatto	7,4/mq € x mese
Valore locazione, per 10 anni, nell'ipotesi di rifacimento locali	48.580 €/mese
Valore locazione, per 10 anni, nell'ipotesi di rifacimento locali	11,57 €/mq x mese

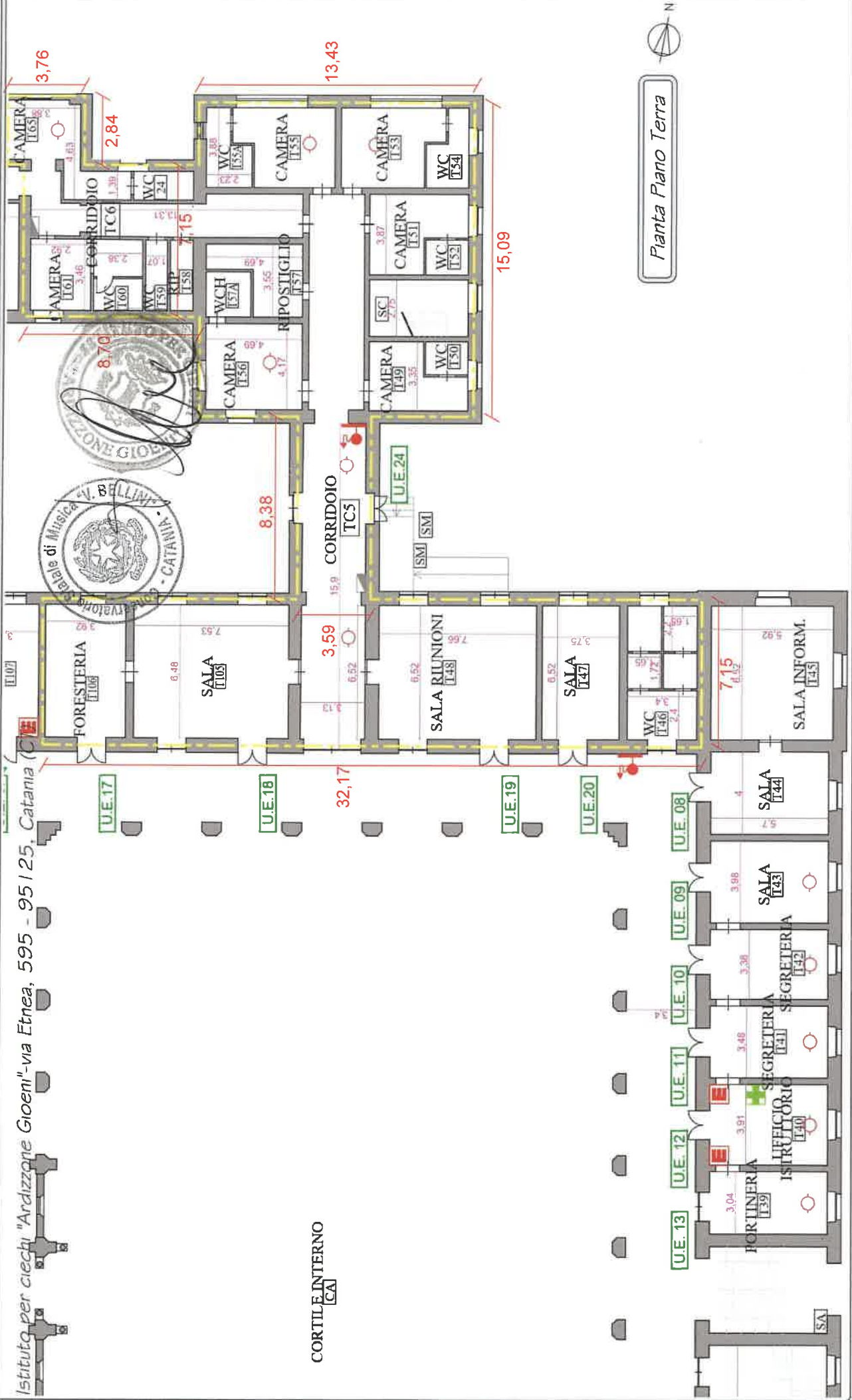
Catania 13/06/2024

Il Tecnico
Dott. Ing. Mauro Antonino Scaccianoce



I.P.A.B. ISTITUTO PER CIECHI "ARDIZZONE GIOENI"

Istituto per ciechi "Arduzzone Gioeni" - via Etna, 595 - 95125, Catania (CT)





Pianta Piano Terra

 Tre Engineering S.r.l.
 Via G. Fava, 40 - Catania (CT)
 tel: 095.365556
 www.treengineering.it
 e-mail: info@studiotree.it
 telefono: 095.365556

 Escalatore
 Pulsante di Sgarro
 Kiosco

052/2024
 06/2024
 06/2024

Princi...
 Casella Postale...
 Istituto per Ciechi...

 Rilevatore incendio
 Lampada di Emergenza
 Quadro elettrico

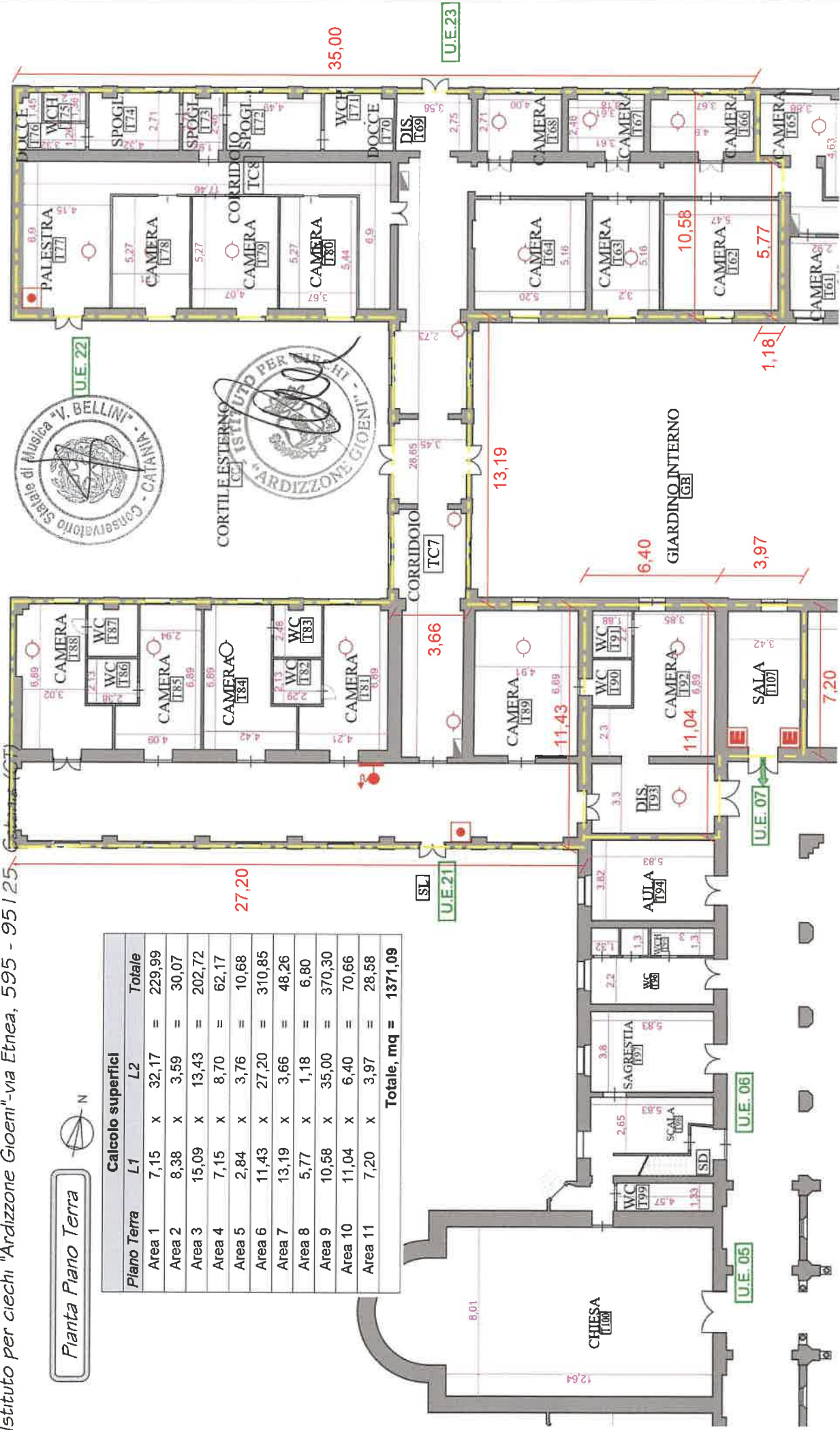
I.P.A.B. ISTITUTO PER CIECHI "ARDIZZONE GIOENI"

Istituto per ciechi "Ardiszone Gioeni" - via Etna, 595 - 95125

Pianta Piano Terra



Calcolo superfici			
Piano Terra	L1	L2	Totale
Area 1	7,15	x 32,17	= 229,99
Area 2	8,38	x 3,59	= 30,07
Area 3	15,09	x 13,43	= 202,72
Area 4	7,15	x 8,70	= 62,17
Area 5	2,84	x 3,76	= 10,68
Area 6	11,43	x 27,20	= 310,85
Area 7	13,19	x 3,66	= 48,26
Area 8	5,77	x 1,18	= 6,80
Area 9	10,58	x 35,00	= 370,30
Area 10	11,04	x 6,40	= 70,66
Area 11	7,20	x 3,97	= 28,58
Totale, mq =			1371,09



E THE ENGINEERING
 The Engineering S.r.l.
 Via G. Fava, 40 - Catania (CT)
 sito: www.theengineering.it
 e-mail: info@studiodrec.it
 telefono: 095.365556

E Editore
 Pubblica di Spagnolo

U Utrale
 2024

D Documento
 1052/2024

C Copia
 Istituto per Ciechi
 Princi Pal
 2024

R Rieditore incendio
L Lampada di Emergenza

Q Quadro elettrico

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 27/2016 VALIDO FINO AL: 05/09/2026



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1) bis - Edificio adibito a collegio, convento, casa di pena, caserma

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione : Sicilia
 Comune : Catania (CT)
 Indirizzo : Via Etna n. 595
 Piano : Terra e Primo
 Interno :
 Coordinate GIS : 37,525 N; 15,081 E

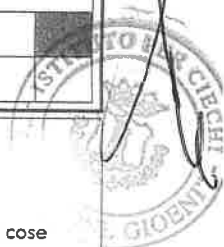
Zona climatica : B
 Anno di costruzione:
 Superficie utile riscaldata: 3397,19 m²
 Superficie utile raffrescata: 0,00 m²
 Volume lordo riscaldato: 23679,12 m³
 Volume lordo raffrescato: 0,00 m³



Comune catastale		Catania (CT)				Sezione	Urbana	Foglio	10	Particella	110
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni											

Servizi energetici presenti

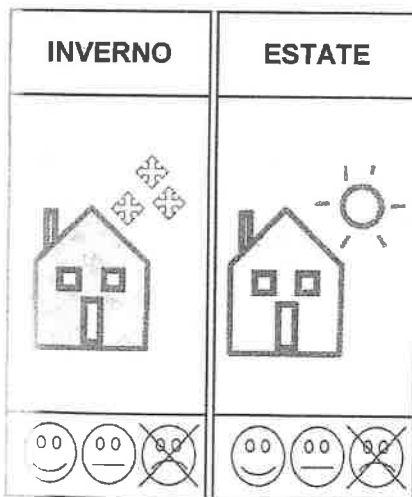
- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose



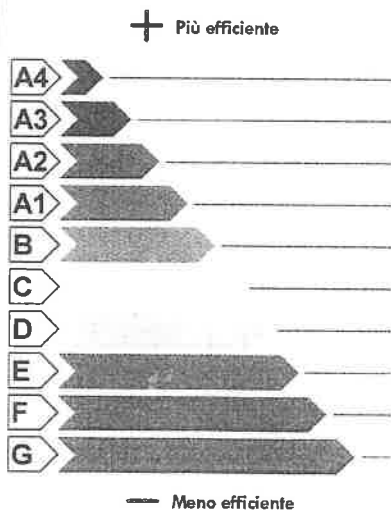
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

EPgl,nren
117,5
 kWh/m² anno

Riferimenti

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

Se nuovi:

C (50,0)

Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 27/2016 VALIDO FINO AL: 05/09/2026



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
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	69.807 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 117,5
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	22.158 kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 9,7
<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 29,36
<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 ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Sostituzione generatore di calore	Sì	10	A2 (26,4 kWh/m ² anno)	A3 23,8 kWh/m ² anno
REN2	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	Sì	10	E (100,1 kWh/m ² anno)	

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 27/2016 VALIDO FINO AL: 05/09/2026



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	23679,12	m ³
S – Superficie disperdente	11947,19	m ²
Rapporto S/V	0,505	
EP _{H,nd}	72,9	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup} utile	0,0986	-
Y _{IE}	0,1909	W/m ² K

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,t}	EP _{ren}
Climatizzazione invernale	Riscaldamento elettrico			Energia elettrica da rete	80	0,65	η _H	8,7	112,8
	Caldaia standard			Gasolio e Olio combustibile, Energia elettrica da rete	85,00				
Climatizzazione estiva	Ventilconvettore Fan Coil			Energia elettrica da rete	40	0,89	η _C	13,2	54,6
Prod. acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico			Energia elettrica da rete	20,00	0,29	η _W	0,9	4,7
	Caldaia standard			Gasolio e Olio combustibile, Energia elettrica da rete	85,00				
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 27/2016 VALIDO FINO AL: 05/09/2026



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.

Edificio non residenziale adibito a collegio costituito da due piani fuori terra.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
 Tecnico abilitato
 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Santi Bruno Carciotto
Indirizzo	Via Monserrato 74, Catania
E-mail	s.carciotto@pec.it
Telefono	cell: 340-5866965
TITOLO	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Catania/A5248
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Santi Bruno Carciotto, 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	Il sottoscritto Ing. Santi Bruno Carciotto è iscritto nell'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica della Regione Sicilia con n.7374.

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. 145/2000 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: 06/09/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 27/2016 VALIDO FINO AL: 05/09/2026



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 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.

Viene riportata infine, suddivisa in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto	Durata						Importo del canone				
S1	dal		giorno	mes	anno	al		giorno	mes	anno	121752,79
	0	1	1	1	2	0	2	1	1	2	0
	1	1	1	2	0	2	1	4			
Pagamento intera durata	Eventi eccezionali	Casi particolari	Esenzioni	Contratto a tempo indeterminato	Clausola penale volontaria	Tipologia di garanzie e/o PAC	Garanzia soggetta a IVA				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Codice fiscale del garante						Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC					
Codice fiscale del secondo garante											

SEZIONE I
Registrazione - Rinegoziazione canone

ALLEGATI

Ufficio territoriale di	CATANIA (TXN)	N. pagine	9	N. copie	2	Data stipula		
						giorno	mes	anno
						0	4	1
						1	1	2
						0	2	4
Scritture private e inventari	Ricevute e quietanze	Mappe, planimetrie e disegni		Contratto soggetto a IVA		Condizione sospensiva		
5		2		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

SEZIONE II
Adempimenti successivi

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

Adempimenti successivi	Tipologia di proroga	Tipologia di subentro	Tipologia di regime	CDC	Tardività annualità successiva	Annualità	Data inizio canone rinegoziato		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		giorno	mes	anno
Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro o canone rinegoziato			corrispettivo cessione/risoluzione-canone rinegoziato		Codice identificativo del contratto				
giorno			mes		anno				
Cod. ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottonumero					

SEZIONE III
Richiedente

TIPO SOGGETTO

1

Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome
IPAB ISTITUTO PER CIECHI ARDIZZONE	
Codice fiscale del richiedente	N. moduli compilati
8 0 0 0 1 6 5 0 8 7 0	1
Firma del richiedente o del rappresentante	

Rappresentante legale

Cognome	Nome
CARUSO	CARMELO
Codice fiscale del rappresentante	Codice carica
C R S C M L 4 9 R 2 9 C 3 5 1 Y	1

Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato	Firma del delegante

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario	Impegno alla presentazione in via telematica
CRMRZO51T11H221H	2
Data dell'impegno	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO
giorno	
1	
4	
1	
1	
2	
0	
2	
4	

Imposte

IMPOSTA DI REGISTRO	2435,00	SANZIONI	0,00	INTERESSI	0,00
IMPOSTA DI BOLLO	260,00	SANZIONI	0,00	INTERESSI	0,00

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE	<input type="text" value="1"/>	Tipologia immobile	<input type="text" value="1"/>	Codice comune	<input type="text" value="C 3 5 1"/>	T/U	<input type="text" value="U"/>	I/P	<input type="text" value="P"/>	Sezione urbana/ Comune catastale	<input type="text" value="1 0"/>	Foglio	<input type="text" value="1 1 0"/>	Particella	<input type="text" value="/"/>
		Subalterno		in via di accatastamento						Comune					Provincia (sigla)
					CATANIA										CT
		Categoria catastale		Rendita catastale	62850,72	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo						N. civico	
		<input type="text" value="B 1"/>				VIA		ETNEA						595	

NUMERO IMMOBILE	<input type="text"/>	Tipologia immobile	<input type="text"/>	Codice comune	<input type="text"/>	T/U	<input type="text"/>	I/P	<input type="text"/>	Sezione urbana/ Comune catastale	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text"/>	Particella	<input type="text"/>
		Subalterno		in via di accatastamento						Comune					Provincia (sigla)
		Categoria catastale		Rendita catastale		Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo						N. civico	

NUMERO IMMOBILE	<input type="text"/>	Tipologia immobile	<input type="text"/>	Codice comune	<input type="text"/>	T/U	<input type="text"/>	I/P	<input type="text"/>	Sezione urbana/ Comune catastale	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text"/>	Particella	<input type="text"/>
		Subalterno		in via di accatastamento						Comune					Provincia (sigla)
		Categoria catastale		Rendita catastale		Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo						N. civico	

NUMERO IMMOBILE	<input type="text"/>	Tipologia immobile	<input type="text"/>	Codice comune	<input type="text"/>	T/U	<input type="text"/>	I/P	<input type="text"/>	Sezione urbana/ Comune catastale	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text"/>	Particella	<input type="text"/>
		Subalterno		in via di accatastamento						Comune					Provincia (sigla)
		Categoria catastale		Rendita catastale		Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo						N. civico	

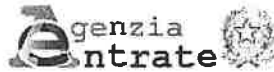
QUADRO D - REGIME DI TASSAZIONE

	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>		6	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>		7	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>		8	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>		9	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>		10	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="SI"/> <input type="text" value="NO"/>

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOcare IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CATANIA
Codice Identificativo del contratto TXN24T018326000UC

In data 14/11/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24111413054216692 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 80001650870 e trasmessa da
CARAMBIA ORAZIO

Il contratto e' stato registrato il 14/11/2024 al n. 018326-serie 3T
e codice identificativo TXN24T018326000UC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : IPABELLI
Durata dal 01/11/2024 al 31/10/2033 Data di stipula 04/11/2024
Importo del canone 121.752,79 n.pagine 9 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 80001650870	A	001 80008870877	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 2.695,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 2.435,00 Imposta di bollo 260,00

Risultano dichiarati 7 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. B1 Rendita cat. 62850,72
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CATANIA Prov. CT
VIA ETNEA 595

Li, 14/11/2024

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CATANIA
Codice Identificativo del contratto TXN24T018326000UC

In data 14/11/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24111413054216692 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 80001650870 e trasmessa da
CARAMBIA ORAZIO

Il contratto e' stato registrato il 14/11/2024 al n. 018326-serie 3T
e codice identificativo TXN24T018326000UC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : IPABELLI
Durata dal 01/11/2024 al 31/10/2033 Data di stipula 04/11/2024
Importo del canone 121.752,79 n.pagine 9 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 80001650870	A	001 80008870877	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 2.695,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 2.435,00 Imposta di bollo 260,00

Risultano dichiarati 7 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. B1 Rendita cat. 62850,72
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CATANIA Prov. CT
VIA ETNEA 595

Li, 14/11/2024

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CATANIA
Codice Identificativo del contratto TXN24T018326000UC

In data 14/11/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24111413054216692 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 80001650870 e trasmessa da
CARAMBIA ORAZIO

Il contratto e' stato registrato il 14/11/2024 al n. 018326-serie 3T
e codice identificativo TXN24T018326000UC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : IPABELLI
Durata dal 01/11/2024 al 31/10/2033 Data di stipula 04/11/2024
Importo del canone 121.752,79 n.pagine 9 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 80001650870	A	001 80008870877	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 2.695,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro	2.435,00	Imposta di bollo	260,00
---------------------	----------	------------------	--------

Risultano dichiarati 7 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. B1 Rendita cat. 62850,72

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di CATANIA

Prov. CT

VIA ETNEA 595

Li, 14/11/2024