



L'anno 2022 il giorno tre del mese di Agosto si è riunito il Consiglio Direttivo della Croce Rossa Italiana – Comitato di Caltanissetta ODV, sotto la presidenza del Presidente Nicolò Piave, con l'intervento dei seguenti consiglieri:

Cognome e Nome		Cognome e Nome	
Piave Nicolò	P	Lacagnina Marco	P
Russo Laura	P	Gumina Antonio	A
Romano Alessandra	P		

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

VISTO il Decreto Legislativo 28 settembre 2012, n. 178 Riorganizzazione dell'Associazione italiana della Croce Rossa (C.R.I.), a norma dell'articolo 2 della legge 4 novembre 2010, n. 183, convertito in legge 125/2013;

VISTO lo Statuto del Comitato di Caltanissetta ODV sottoscritto ai sensi del Decreto Legislativo 178/2012 e Decreto Legislativo 117/2017 in data 07 Settembre 2019 in Palermo;

VISTO il provvedimento dell'Ufficio Elettorale Regionale del 24 Febbraio 2020 con il quale è stato costituito il Consiglio Direttivo del Comitato di Caltanissetta;

VISTA la delibera del 21 Aprile 2018, n. 54, e SS.MM.II. con la quale il Consiglio Direttivo Nazionale della CRI ha approvato il Regolamento sull'organizzazione, le attività, la formazione e l'ordinamento dei volontari;

VISTI gli obiettivi strategici della Croce Rossa Italiana, approvati con la delibera dell'Assemblea Nazionale del 01 Dicembre 2018;

PREMESSO che la Croce Rossa Italiana Comitato di Caltanissetta ODV, in forza del Decreto Legislativo 178/2012, si ispira ai principi fondamentali dell'umanità, imparzialità, neutralità, indipendenza, volontarietà, unità ed universalità;

VISTA la deliberazione n°42 del 06 Maggio 2022 con la quale è stato conferito mandato al presidente di provvedere alle rotazioni delle sedi CRI;

VISTO il contratto di comodato d'uso gratuito per 15 anni proposto dalla Davide Campari – Milano per l'impiego della sede amministrativa ex Amaro Averna a Caltanissetta;

CON I POTERI conferiti al Consiglio Direttivo,



DELIBERA

All'unanimità dei presenti, di dare atto che le premesse di cui sopra, gli atti ed i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente atto, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante, sostanziale e necessaria del presente provvedimento, con ogni effetto in ordine agli atti presupposti e successivi; Per le motivazioni che qui si intendono ripetute e trascritte all'unanimità dei presenti:

- ➔ Di autorizzare il Presidente del Comitato di Caltanissetta a sottoscrivere Scrittura Privata e Contratto di Comodato come proposto dalla Davide Campari – Milano per la sede amministrativa sita in Via Xiboli, 345 in Caltanissetta;
- ➔ Di autorizzare il Presidente del Comitato di Caltanissetta a disdire il contratto in atto con l'Istituto Testasecca di Caltanissetta;
- ➔ Di autorizzare il Presidente del Comitato di Caltanissetta ad effettuare i lavori di ristrutturazioni presso la nuova sede CRI di Via Xiboli, 345;
- ➔ Di dare mandato al presidente di trasferire la sede legale presso la via Xiboli, 345 appena conclusi i lavori e terminato il trasloco;

INCARICA

La segreteria del comitato di trasmettere il presente provvedimento amministrativo a:

- ➔ Al Presidente del Comitato Regionale CRI Sicilia;
 - ➔ Ai Delegati e referenti del Comitato di Caltanissetta ODV;
 - ➔ Ai vertici delle componenti ausiliarie delle forze armate;
 - ➔ Ai soci del Comitato di Caltanissetta ODV;
 - ➔ Al referente per la promozione ed immagine per la pubblicazione, ai fini legali, sul sito internet del Comitato di Caltanissetta ODV.
- ➔ L'originale del presente provvedimento sarà conservato in un apposito raccoglitore presso la segreteria di Presidenza, sotto la sorveglianza e responsabilità del responsabile dell'Ufficio.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE
(Dott. Eliseo BONURA)

IL PRESIDENTE
(Nicolò PIAVE)



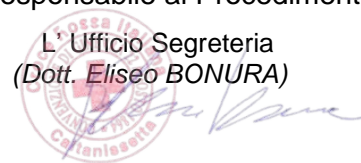
CERTIFICATO DI ESEGUITA PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile dell'Ufficio di Segreteria certifica, che il presente provvedimento amministrativo è stato affisso in copia integrale all'Albo Pretorio di questo Comitato CRI di Caltanissetta e pubblicato sul sito internet www.cri.caltanissetta.it sezione amministrazione trasparente;

Caltanissetta, lì ___/08/2022

Il Responsabile al Procedimento

L'Ufficio Segreteria
(Dott. *Eliseo BONURA*)



SCRITTURA PRIVATA

Tra

Daide Campari-Milano N.V., con sede legale Amsterdam (Olanda) e sede secondaria in Sesto San Giovanni, Via Sacchetti, 20, unità produttiva in Caltanissetta (CL), Via Xiboli, 345 Reg. Imp., C.F. e P. IVA n. 06672120158, nella persona dell'Amministratore Delegato, dott. Fabio Di Fede

“DCM”

e

Croce Rossa Italiana – Comitato di Caltanissetta OdV, Viale della Regione, 1 – 93100 Caltanissetta P.IVA e C.F. 01922310857 rappresentato dal Presidente Pro Tempore, Nicolò Piave nato a Caltanissetta il 21 Febbraio 1981 – CF PVINCL81B21B429X, autorizzato alla stipula del presente atto nella qualità ed in forza della Deliberazione del Consiglio Direttivo n° 42 del 06 maggio 2022,

“CRI”

PREMESSO

- che tra DCM e CRI è in corso di definizione un contratto di comodato d'uso riguardante i locali della ex palazzina uffici facenti parte del più ampio stabilimento di proprietà di DCM sito a Caltanissetta Via Xiboli 345, che si allega alla presente scrittura privata;
- che nelle more della definizione degli ultimi aspetti relativi alla stipula definitiva del predetto contratto, le parti intendono regolare alcune condotte come di seguito specificato.

1. DCM consente in data odierna l'accesso e la detenzione a CRI dei locali di cui in premessa facenti parte del piano +2 e del piano +1 della ex palazzina uffici, con la consegna delle relative chiavi, affinché CRI possa avviare le operazioni di rilievo, valutazione e individuazione degli spazi per le sistemazioni future dei vari ambienti e avviare le necessarie valutazioni per gli adeguamenti vari degli impianti.

2. La presente scrittura privata sarà valida fino alla stipula del contratto comodato di tutti i locali concordati che dovrà avvenire entro e non oltre il 31.10.2022. In difetto CRI dovrà in ogni caso riconsegnare le chiavi e lasciare gli spazi liberi da persone e cose.

Caltanissetta, 2022

Davide Campari-Milano N.V.



ALLEGATI

Fanno parte della presente scrittura privata:

A) Bozza definitiva Contratto di Comodato d'uso;

CONTRATTO DI COMODATO

Tra

Davide Campari-Milano N.V., con sede legale Amsterdam (Olanda) e sede secondaria in Sesto San Giovanni, Via Sacchetti, 20, unità produttiva in Caltanissetta (CL), Via Xiboli, 345 Reg. Imp., C.F. e P. IVA n. 06672120158, nella persona dell'Amministratore Delegato, dott. Fabio Di Fede

“DCM”

E

Croce Rossa Italiana – Comitato di Caltanissetta OdV, Viale della Regione, 1 – 93100 Caltanissetta P.IVA e C.F. 01922310857 rappresentato dal Presidente Pro Tempore, Nicolò Piave nato a Caltanissetta il 21 Febbraio 1981 – CF PVINCL81B21B429X, autorizzato alla stipula del presente atto nella qualità ed in forza della Deliberazione del Consiglio Direttivo n° 42 del 06 maggio 2022,

“Comodatario”

PREMESSO

- che DCM è proprietaria di uno stabilimento industriale in Caltanissetta Via Xiboli nr. 345 a suo tempo dedicato alla produzione, imbottigliamento, confezionamento, commercializzazione e promozione dell'amaro a marchio 'Averna' comprensivo di palazzina per uffici e locali per produzione e servizi vari (lo '**Stabilimento**');
- che a seguito di riorganizzazione aziendale le attività presso lo Stabilimento si sono ridotte alla infusione delle erbe necessaria alla produzione dell'amaro Averna lasciando liberi tutti gli altri spazi e locali distribuiti tra le quote -1, -2 e -3 dello Stabilimento;
- che DCM si è resa disponibile a concedere in comodato parte di detti spazi e volumi a terzi anche al fine di evitare il naturale deperimento delle

parti edili;

- che il Comodatario è un Ente del Terzo Settore classificata tra le Organizzazioni di Volontariato avente scopi sociali e sanitari come previsto dal d.lgs 178-12 e s.m.i.;

- che il Comodatario, presa piena e approfondita conoscenza dello Stabilimento e in particolare delle sue parti libere, si è reso disponibile ad utilizzarne una parte a titolo gratuito assumendosi in ogni caso tutti gli oneri specificati nel seguente contratto (il '**Contratto**').

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo

CONVENGONO

1. OGGETTO

DCM concede in comodato ad uso gratuito al Comodatario che accetta, i locali facenti parte dello Stabilimento sito in Caltanissetta, Via Xiboli, numero civico 345, qui di seguito meglio catastalmente identificati:

- Porzione di Immobile facente parte del fabbricato denominato "*ex palazzina uffici*", che dal livello +2 si estende al livello -1 con altezze variabili da 2,71 a 2,72 m per i livelli +2, +1 e 0 e altezze comprese tra un minimo di 2,22 e 3,02 m nel livello -1, identificato al Catasto Fabbricati di Caltanissetta al Fgl 94, part. 848, sub. 3, lettere C1 e C2 (elaborati planimetrici 1, 2, 8, 12 e 13 allegati) con superfici lorde rispettivamente di mq 438 circa per il livello +2, di mq 438 circa per il livello +1, di mq 410 circa per il livello 0 e di mq 1.023 circa per il livello -1, identificati nella planimetrie allegate;
- Parcheggio esterno coperto, con superficie lorda di mq 253 circa identificato al Catasto Fabbricati di Caltanissetta al Fgl 94, part. 848, sub. 3, lettere D1 (elaborati planimetrici 1 e 2 allegati);
- Aree a verde poste al livello 0 e identificate al Catasto Fabbricati di Caltanissetta al Fgl 94, part. 848, sub. 3, lettera A2 (elaborato planimetrico 1 allegato);

- parcheggio esterno con superficie lorda di mq 400 circa identificato al Catasto Fabbricati di Caltanissetta al Fgl 94, part. 848, sub. 3, lettera A1 (elaborato planimetrico 1 allegato);

Il tutto come individuato nelle planimetrie allegate *Sub. "A": Planimetrie delle porzioni dell'immobile concesso in comodato e delle parti in comune*, (di seguito l'**Immobile'**)

Fanno parte della concessione in comodato anche tutte le porzioni di impianti di alimentazione elettrica e di illuminazione esterna, parte di impianto idrico antincendio costituito da tubazioni interrate in "pead" ed esterne in "acciaio mannesmann", non utilizzate da DCM e diversi dalla porzione inclusa nel Regolamento per la gestione condivisa delle aree esterne, l'impianto antintrusione e video sorveglianza esistenti nonché i tratti di fognatura per le acque reflue e delle acque bianche non comprese nel Regolamento per la gestione condivisa delle aree esterne, ad oggi non più utilizzate da DCM, direttamente collegate ai locali concessi in comodato d'uso gratuito.

Per tutte le porzioni impiantistiche inutilizzate sopra citate e cedute in comodato e per altri eventuali impianti quali l'alimentazione idrica, il Comodatario si impegna a proprie cure e spese a riattivarle o a sostituirle o a realizzarle con impianti da realizzare a regola d'arte secondo il DM 22/08. I locali di cui si compone l'Immobile vengono concessi in comodato per uso diverso comunque da quello di abitazione ai sensi della legge 27 luglio 1978 n. 392, successive modifiche e integrazioni.

Si allega al presente contratto *l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)* dell'Immobile, Allegato sub "**C**"

2. PARTI COMUNI

Preso atto che il complesso immobiliare, secondo le indicazioni di DCM, verrà assegnato anche ad altri soggetti diversi, sussiste la necessità di disciplinare l'utilizzo e l'uso delle parti comuni dello Stabilimento.

A tal fine le parti concordemente accertano che rientrano nel novero delle parti comuni le seguenti componenti:

- a) Accesso al complesso edilizio posto a quota -2 in adiacenza alla cabina elettrica;
- b) Spazi verdi circostanti il complesso edilizio e produttivo, posti tra le quote -2 e -3;
- c) aree esterne adibite a strade e spazi di manovra e parcheggi, distribuite tra i livelli -1, -2 e -3
- d) Cabina elettrica;
- e) la rete fognaria principale per la sola parte delle acque bianche provenienti dal piazzale nord, posto a quota 0 in uso a DCM e le diramazioni, compresi i pozzetti, della porzione di fognatura acque bianche ricadente internamente alle aree che saranno cedute a CRI e alle aree in gestione condivisa antistanti il cancello di ingresso adiacente la cabina elettrica, il tutto per i soli tratti ricadenti all'interno delle aree condivise, come da planimetria Tav. 4 allegata al regolamento per la gestione condivisa delle aree esterne.

Il tutto come individuato nelle planimetrie allegata Sub. "A", ove con le relative estensioni e colori diversi sono evidenziate tutte le varie aree ad uso comune o ad uso singolo per ogni Comodatario.

In generale ogni comproprietario è autorizzato a utilizzare liberamente e senza restrizioni gli impianti e le componenti comuni, nel limite in cui ciò è compatibile con lo stesso diritto di ognuno degli altri comodatari e con il regolamento che disciplina le predette parti e i servizi in comune (Regolamento per la gestione condivisa delle aree esterne: il **'Regolamento'**).

Il Regolamento è parte integrante del presente accordo contrattuale (Allegato "B").

Il Comodatario, presa conoscenza delle attività svolte presso lo Stabilimento e l'importanza che queste si svolgano osservando le

normative applicabili e in particolare di quelle relative alla salute e sicurezza sui luoghi di lavori nonché quelle relative alla sicurezza alimentare, si obbliga a utilizzare dette parti comuni secondo modalità che garantiscano sempre a DCM il rispetto di dette norme.

3. DURATA

Il contratto ha la durata di **anni 15** (quindici) dal **1 giugno 2022 al 31 maggio 2037** e si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di anni 15 (quindici) salvo quanto di seguito stabilito.

In considerazione degli investimenti che la società Condittrice dovrà effettuare per adattare l'Immobile alle proprie esigenze produttive nonché degli interventi di manutenzione sotto indicati, DCM non potrà recedere dal Contratto previo preavviso di anni 5 (cinque) da comunicarsi mediante lettera raccomandata A/R.

Fatto salvo quanto sopra ciascuna società potrà recedere dal contratto con preavviso di anni 1 (uno) da comunicarsi mediante lettera raccomandata A/R. o posta certificata.

Le parti espressamente concordano che DCM potrà chiedere la risoluzione ex art. 1456 c.c. qualora la parte comodataria non adempia una delle obbligazioni principali declinate nel presente accordo, ovvero (i) violazione reiterate del Regolamento Condominiale (ii) la modifica della destinazione d'uso dell'Immobile (art. 4), (iii) la mancata esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e ordinaria aventi carattere di urgenza o necessità (art. 5), (iv) le modifiche non concordate all'Immobile (art.6), (iv) la mancata o l'interruzione della copertura assicurativa (art. 8), (v) il mancato pagamento delle imposte a carico del Comodatario (art.11).

4. USO DELL'IMMOBILE

Il Comodatario dichiara di aver visitato l'Immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

L'Immobile dovrà essere destinato esclusivamente agli usi previsti dallo Statuto della Croce Rossa Italiana e dal d.lgs 178-2012;

È espressamente vietata qualsiasi altra utilizzazione dei locali concessi in comodato per attività diverse di quelle autorizzate. È vietata altresì l'utilizzazione degli spazi esterni di uso comune per attività non attinenti all'utilizzazione dei locali. Gli spazi esterni dovranno essere mantenuti sempre puliti, decorosi e fruibili a tutti i condomini che ne hanno diritto e liberi da oggetti, mezzi o altro che ledano il decoro degli ambienti esterni e creino restrizioni alla fruibilità degli stessi condomini.

Le singole parti esterne che saranno di esclusivo utilizzo al singolo Comodatario dovranno essere utilizzate esclusivamente per la destinazione originaria (strada o parcheggio o spazio di manovra o aiuola, ecc..) e non per installazioni anche precarie quali teli e gazebo. Queste ultime installazioni potranno essere installate negli spazi di competenza esclusivamente se legate a manifestazioni di proprio interesse e solo limitatamente nelle giornate della manifestazione, per poi rimuoverle e liberare gli spazi.

All'interno dell'Immobile, nel rispetto del Regolamento per la gestione condivisa delle aree esterne potrà organizzare eventi, mostre, esposizioni, corsi di formazione e aggiornamento, *show cooking*.

Il Comodatario dichiara di rinunciare ad ogni diritto connesso all'eventuale avviamento che dovesse essere conseguito al termine del comodato.

Il Comodatario, ferma restando la responsabilità in capo allo stesso, potrà concedere l'uso di spazi interni ad associazioni ed enti solo con pari finalità, al fine di svolgere attività aggregativa di associazionismo e sviluppo del territorio previa autorizzazione scritta di DCM. Con riferimento all'Associazione Archeologica Nissena il consenso di DCM si intende già ora prestato.

DCM dichiara di non offrire alcuna garanzia in ordine al funzionamento e alla conformità degli impianti (in particolare a quello elettrico, idrico e

antincendio) attese le opere di straordinaria amministrazione di cui all'art.5 e alle opere di cui all'art. 6.

Il Comodatario s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare, al termine del comodato, nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta salvo (i) il deperimento d'uso, (ii) le opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 5 e le opere di cui all'art. 6.

5 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Tutte le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione sono a carico del Comodatario fatta eccezione per quelle necessarie ad assicurare la Stabilità dell'Immobile e alla copertura dei tetti. Non provvedendovi quest'ultimo, in caso di necessità e urgenza, DCM le farà eseguire a spese del Comodatario.

Tutte le opere di manutenzione saranno eseguite a spese e cura del Comodatario.

Prima dell'avvio di ogni opera di straordinaria amministrazione il Comodatario dovrà chiedere espressa autorizzazione scritta a DCM.

Le parti si impegnano a prestare tutta la collaborazione necessaria affinché le opere di manutenzione vengano svolte tempestivamente al fine di prevenire ogni eventuale danno all'Immobile dal ritardo, in particolare prestando tutti i necessari consensi alle autorizzazioni amministrative che dovessero rendersi necessarie.

6. ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE

Il Comodatario intende realizzare a proprie spese e cure opere di adeguamento dell'Immobile alle proprie esigenze produttive e organizzative secondo una descrizione dettagliata dei lavori che verrà comunicato per tempo a DCM.

In particolare detti lavori riguarderanno l'adeguamento degli impianti (i) **elettrico**, (ii) **idrico**, (iii) **antincendio**, (iiii) **fognario** e (iiii) **riscaldamento**

al fine di rendere l'Immobile autonomo rispetto agli impianti dello Stabilimento.

DCM non potrà opporsi senza giustificato motivo ai lavori come sopra richiamati.

Con riferimento a quanto sopra, DCM si impegna a prestare la massima collaborazione e a sottoscrivere le richieste di autorizzazioni amministrative presso le competenti autorità che dovessero rendersi necessarie rimanendo inteso che non assumerà alcun obbligo o responsabilità derivante dalla (i) correttezza del procedimento amministrativo o dei procedimenti amministrativi instaurati, (ii) dalla esecuzione delle opere edili conseguenti, (iii) dalla idoneità di dette opere o dell'Immobile stesso a seguito di dette opere.

Il Comodatario si impegna ad eseguire detti lavori di adeguamento degli impianti in tempi congrui e comunque entro e non oltre 12 mesi dalla stipula del contratto.

Fatta eccezione per quanto previsto ai commi 1 e 2 del presente articolo, nonché delle opere di straordinaria manutenzione approvate da DCM, il Comodatario si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione trasformazione ai locali concessi in comodato, senza il preventivo consenso scritto del DCM.

Tutti i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Comodatario, se non diversamente stabilito per iscritto, al termine del Contratto resteranno a favore di DCM, senza che il Comodatario possa pretendere alcun compenso anche nel caso essi fossero stati autorizzati rinunciando altresì già da ora ad ogni azione di ingiustificato arricchimento.

Salvo diversi accordi scritti, rimane la facoltà del DCM di pretendere la restituzione nello stato in cui vennero affidati ed il ripristino sarà a cura del Comodatario.

7. RESPONSABILITA' PER DANNI

Il Comodatario è direttamente responsabile verso DCM ed i terzi dei danni causati per loro colpa o negligenza, a titolo esemplificativo, da spargimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa in comodato.

In espressa deroga all'art.1584 c.c., anche nel caso di riparazioni di durata prolungata, il Comodatario dovrà tollerarle, anche se importeranno privazioni del godimento di parte della cosa concessa in comodato, rinunciando fin d'ora ad ogni indennizzo e/o risarcimento.

8. ASSICURAZIONE

Il Comodatario s'impegna a stipulare ed a mantenere in essere, con primaria compagnia assicurativa, le seguenti coperture assicurative, per tutto il periodo di validità del Contratto:

- **Polizza di Responsabilità Civile a copertura di eventuali danni cagionati a terzi**, derivanti dall'esercizio delle attività svolte dal Comodatario, dai suoi dipendenti e dalle persone delle quali questi debba rispondere a termini di legge e/o di accordi contrattuali, con un massimale di copertura non inferiore ad Euro 3.000.000,00 per ogni singolo evento. La polizza dovrà prevedere espressamente la copertura per:

- a) danni da interruzione o sospensione d'esercizio di attività di terzi, incluso DCM;
- b) danni a cose in consegna e custodia o comunque giacenti all'interno dell'Immobile di proprietà di DCM e/o di terzi; compresi danni da incendio e rischi associati allo stesso;
- c) danni cagionati a terzi derivanti da inquinamento accidentale o da violazione di norme ambientali;
- d) danni derivanti da responsabilità connesse alla preparazione e/o conservazione delle bevande, ove tale attività sia prevista.

Ai fini della polizza assicurativa di cui sopra, DCM, i suoi Amministratori e dipendenti, dovranno essere considerati terzi.

- Qualsiasi altra copertura obbligatoria per legge.

Alla stipula del presente contratto ed ogni qual volta ne venga fatta richiesta da parte di DCM, il Comodatario fornirà a DCM copia delle polizze assicurative, i documenti comprovanti la sussistenza delle coperture e dell'avvenuto pagamento dei premi assicurativi (compresi quelli relativi a rinnovi e proroghe), ovvero copia della documentazione relativa alla stipulazione di nuove polizze analoghe. Il Comodatario informerà DCM di qualsiasi mutamento nelle condizioni di copertura che possa avere conseguenze sugli interessi di DCM.

Eventuali franchigie e scoperti non potranno essere opposti in alcun modo a DCM.

Qualsiasi importo non assicurato o non corrisposto dagli assicuratori, sarà sostenuto dalla parte legalmente responsabile secondo i termini di legge.

9. RISERVATEZZA E PRIVACY

Il COMODATARIO si impegna a non divulgare a terzi qualsiasi informazione riservata o qualsiasi altra informazione acquisita in relazione o comunque in occasione della esecuzione del Contratto (inclusi i contenuti del Contratto stesso) con particolare riferimento alla sua organizzazione.

Ciascuna Parte potrà comunicare tali informazioni ai propri dipendenti, agenti o subappaltatori che abbiano stretta necessità di ricevere tali informazioni per lo svolgimento delle proprie mansioni ai fini dell'adempimento del Contratto.

Le obbligazioni di riservatezza di cui sopra non riguardano:

- a) quelle informazioni che, al momento della loro trasmissione, sono già di dominio pubblico;
- b) quelle informazioni che, successivamente alla loro trasmissione, dovessero diventare di pubblico dominio per ragioni non dipendenti da colpa o negligenza delle Parti;
- c) quelle informazioni che le Parti potranno ricevere da soggetti terzi ai

quali è legittimamente consentito divulgarle;

d) quelle informazioni in relazione alle quali ciascuna delle Parti ha rilasciato il proprio consenso scritto alla divulgazione;

e) quelle informazioni necessarie o utili che dovranno essere fornite alle autorità di vigilanza (o a qualunque altra autorità pubblica) ovvero che le Parti, di comune accordo fra loro, vorranno fornire alle stesse.

Gli obblighi di riservatezza di cui al presente articolo resteranno in vigore anche successivamente alla scadenza o risoluzione del Contratto, senza limiti temporali.

10. ACCESSO DI DCM ALL'IMMOBILE

Il Comodatario dovrà consentire l'accesso all'Immobiliare a DCM, a suoi consulenti o tecnici nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivo, previo congruo preavviso.

Il Comodatario non potrà rifiutare l'accesso senza giustificato motivo.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti anche esecutivi ed ai fini della competenza a giudicare, il Comodatario elegge domicilio nei locali a lui comodati.

11. IMPOSTE e TASSE

Il Comodatario riconosce essere a suo carico:

(i) la Tassa Rimozione e Smaltimento Rifiuti Urbani per i rifiuti di propria competenza,

(ii) l'IMU con riferimento agli spazi occupati e alla percentuale degli spazi comuni di cui all'art. 2 secondo le incidenze di cui alle tabelle millesimali riportate alle tab. E, F e G impegnandosi a provvedere direttamente ad ogni adempimento previsto dalla rispettiva normativa fiscale in materia e, ove non possibile, a rimborsare quanto versato da DCM. Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse e le spese di esazione e quietanza, sono a carico del

Comodatario, compresa l'imposta di registro e di bollo.

12. CODICE ETICO GRUPPO CAMPARI

Il Comodatario dichiara che:

(a) è a conoscenza della legge che disciplina la responsabilità amministrativa delle persone giuridiche ovvero delle disposizioni ai sensi del decreto legislativo del 8 giugno 2001, n. 231 come successivamente modificato e integrato (il Decreto legislativo 231/2001); e

(b) è a conoscenza dei contenuti e dei principi del modello organizzativo e del Codice Etico adottato da DCM (disponibile presso ***www.camparigroup.com/it/governance***).

A questo proposito il Comodatario si impegna (i) non effettuare qualsiasi azione, omissione o condotta che possa essere considerata come una violazione del modello organizzativo e Codice Etico del Committente o che possa rientrare i reati ai sensi del decreto legislativo 231/2001, indipendentemente dell'effettiva consumazione del reato stesso o accertamento definitivo dello stesso, restando inteso che tali infrazioni possono autorizzare DCM a risolvere, ai sensi dell'art. 1456 codice civile, il Contratto.

13. VARIE

Qualsiasi patto modificativo o integrativo del presente contratto, sarà valido soltanto se risultante da atto sottoscritto dalle Parti.

Per quanto non previsto nel presente contratto le Parti fanno rinvio alle vigenti disposizioni normative in materia e al Codice Civile, nonché agli usi locali.

Qualsiasi controversia relativa al presente contratto sarà devoluta, in via esclusiva alla competenza del Foro di Milano.

Si allega il certificato energetico, Allegato 'C'.

ALLEGATI

Fanno parte del presente contratto:

- A) *Planimetrie delle porzioni dell'immobile concesso in comodato e delle parti in comune.*
- B) *Regolamento Condominiale.*
- C) *Attestazione di Prestazione Energetica.*

DCM

COMODATARIO

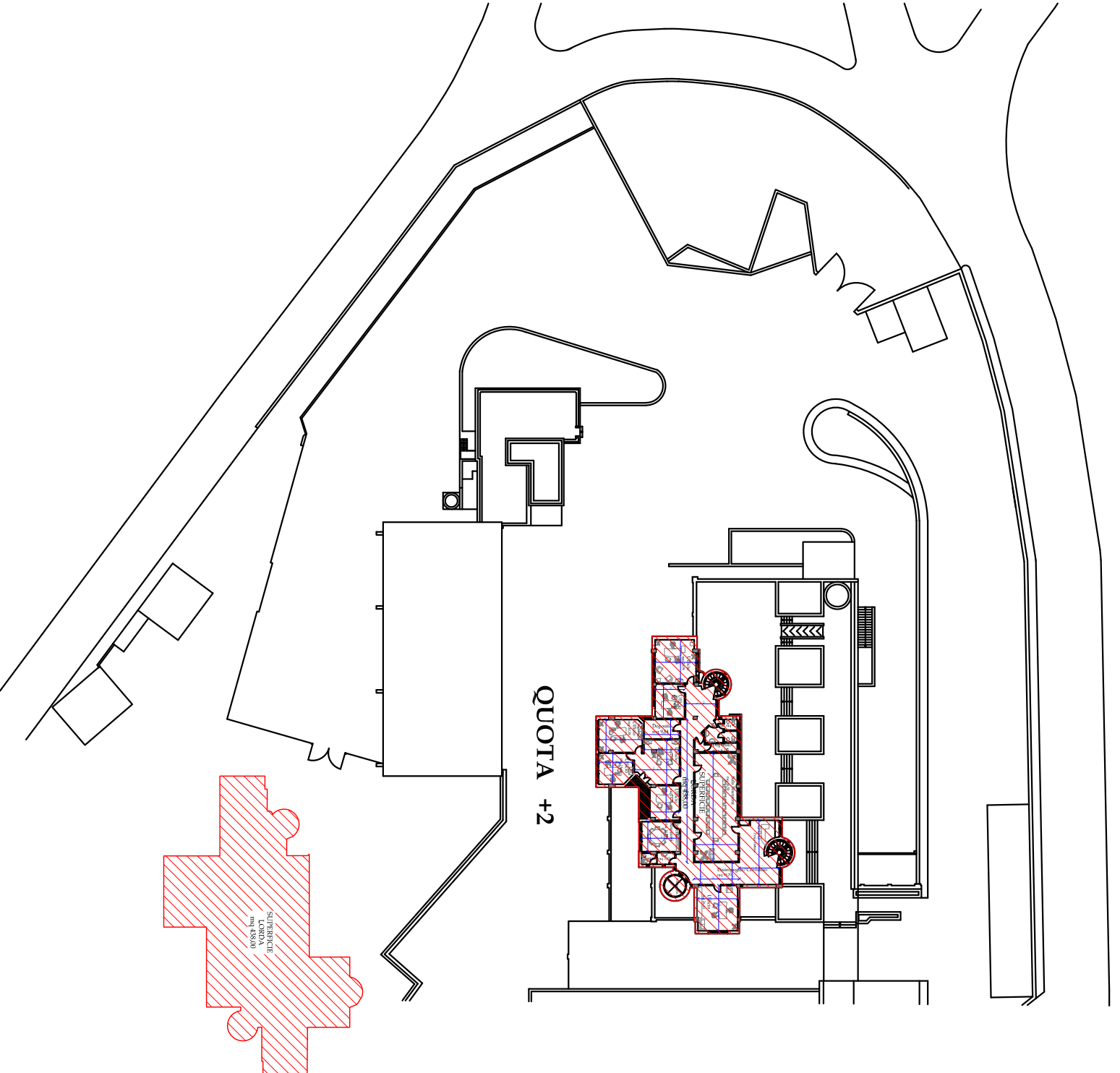
A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, avuta cognizione di tutte le condizioni pattuite nel sopra esteso contratto, da esse approvato e sottoscritto, dichiarano di approvare specificamente quelle di cui ai punti

Caltanissetta, 2022

DCM

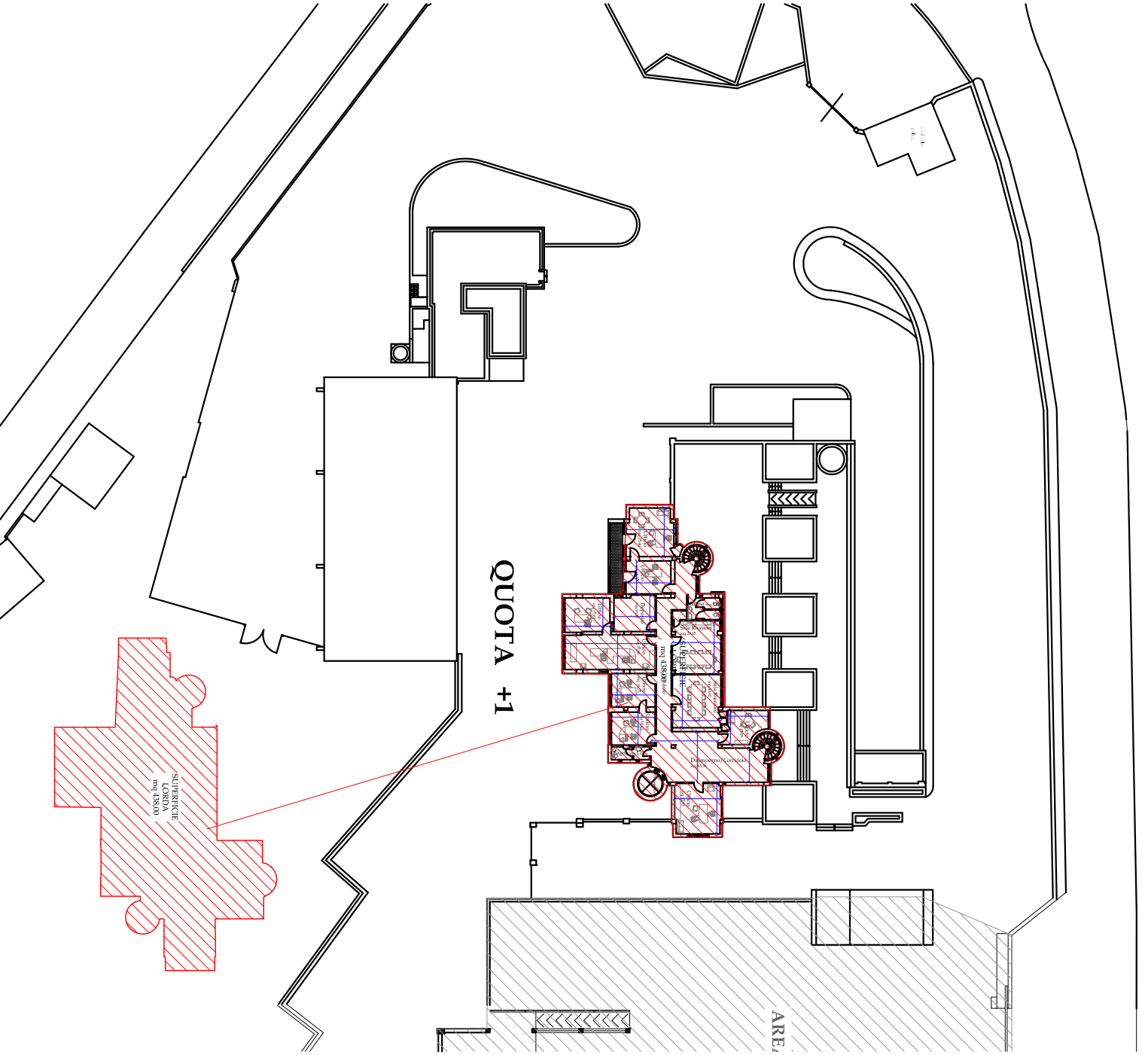
COMODATARIO

Sub. "A": Planimetrie delle porzioni dell'immobile concesso in comodato e delle parti in comune



QUOTA +2

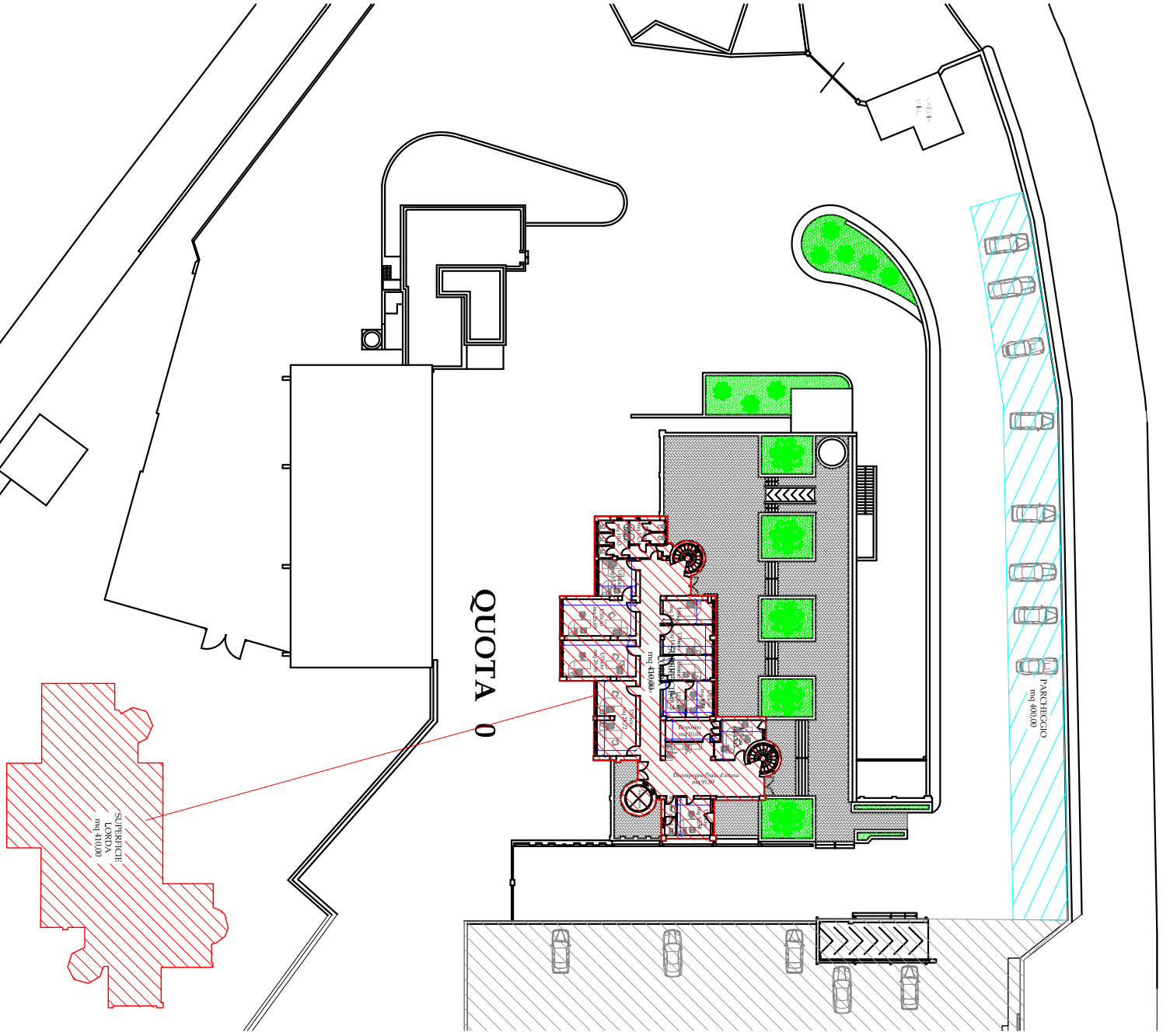
SUPERFICIE
LORDA
1000,00



SUPERFICIE
LONDA
100,000,00

QUOTA +1

AREA



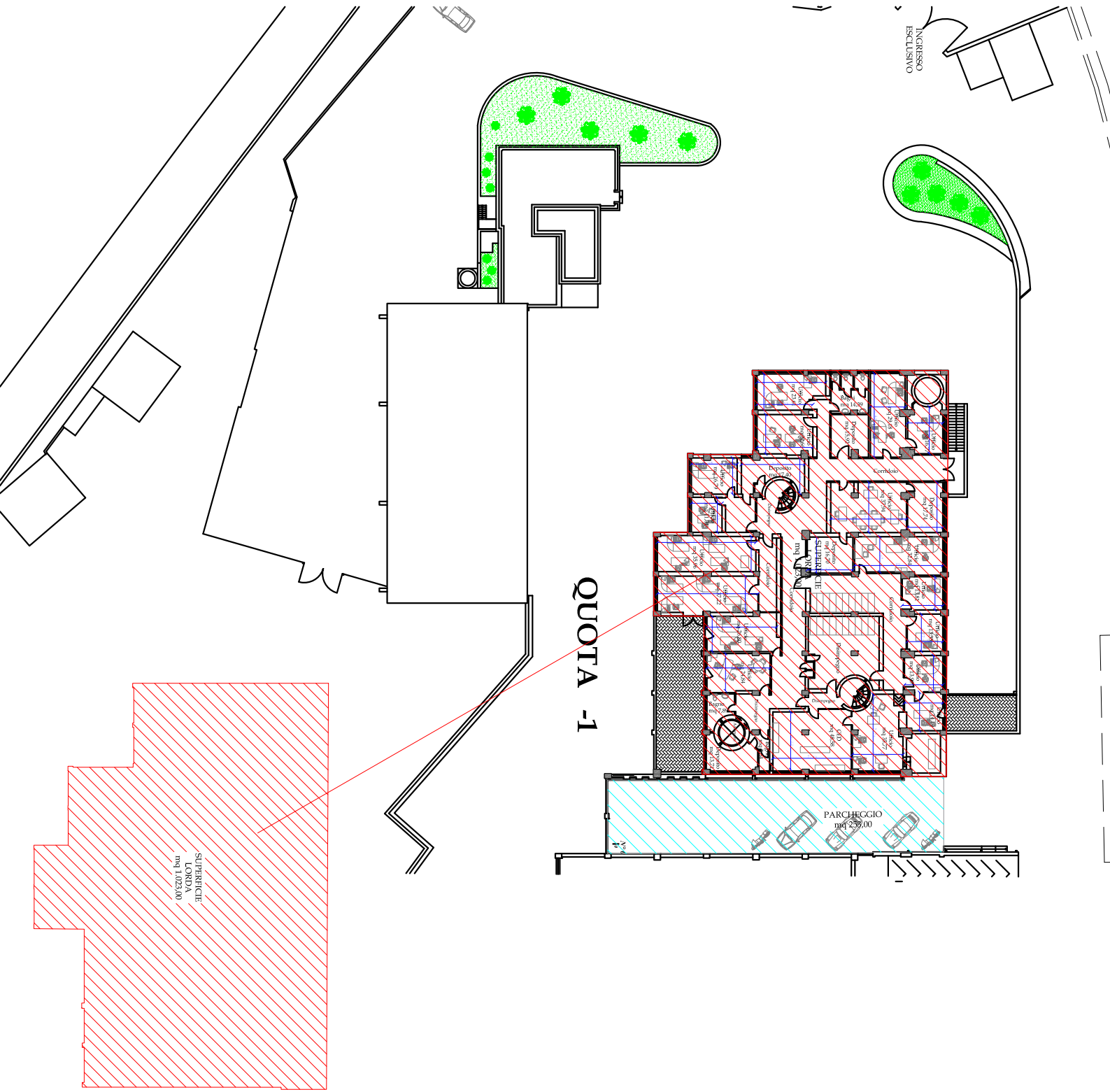
QUOTA 0

SUPERFICIE
LONGIA
mq. 410,00

PARKINGGIO
mq. 400,00

Disposizione Piani di Base
mq. 27,30

mq. 480,00



SUPERFICIE
LOCALI
mq 1.025,00

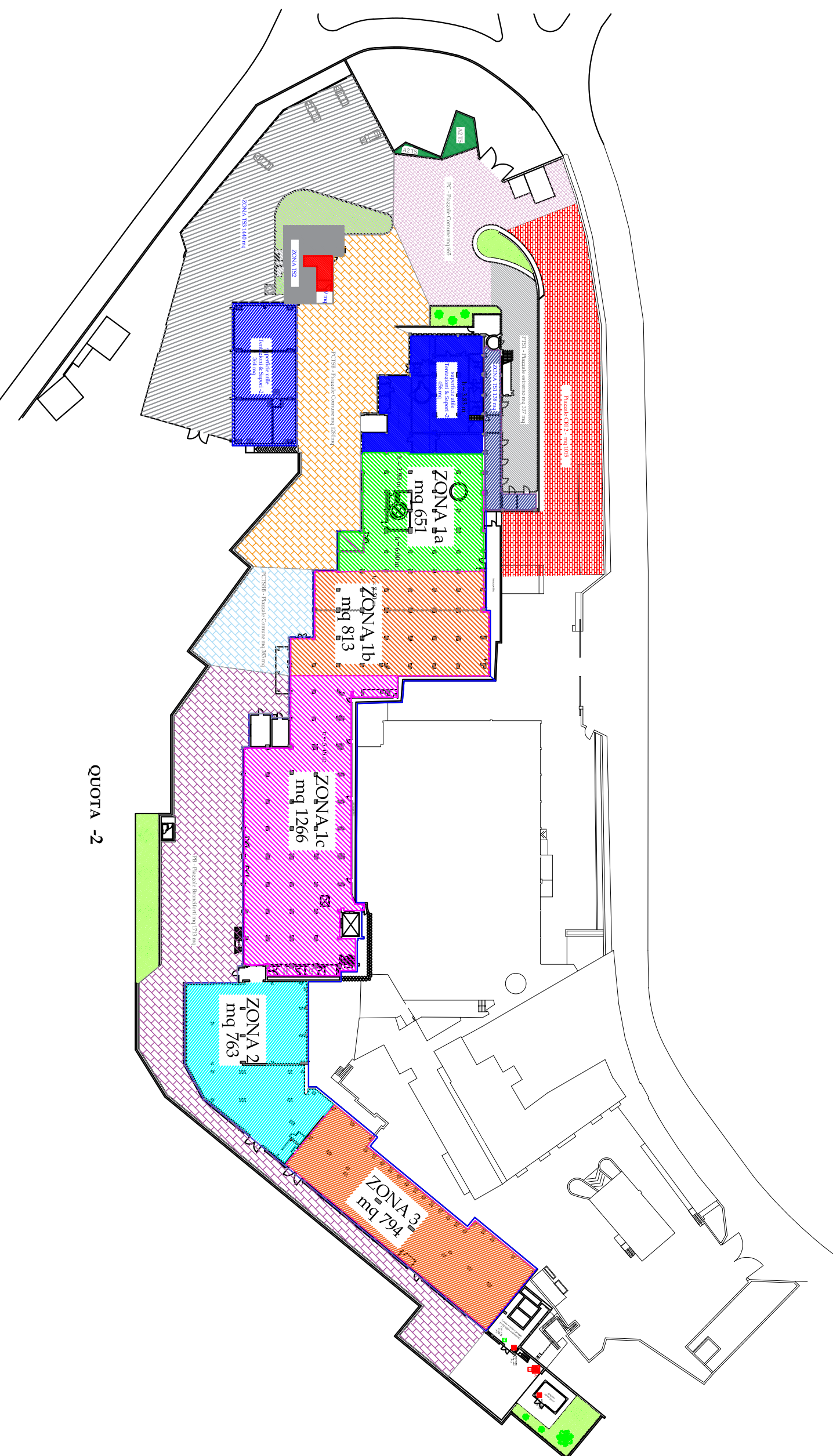
QUOTA -1

PARCHEGGIO
mq 239,00

INGRESSO
ESCLUSIVO

Tav. 1

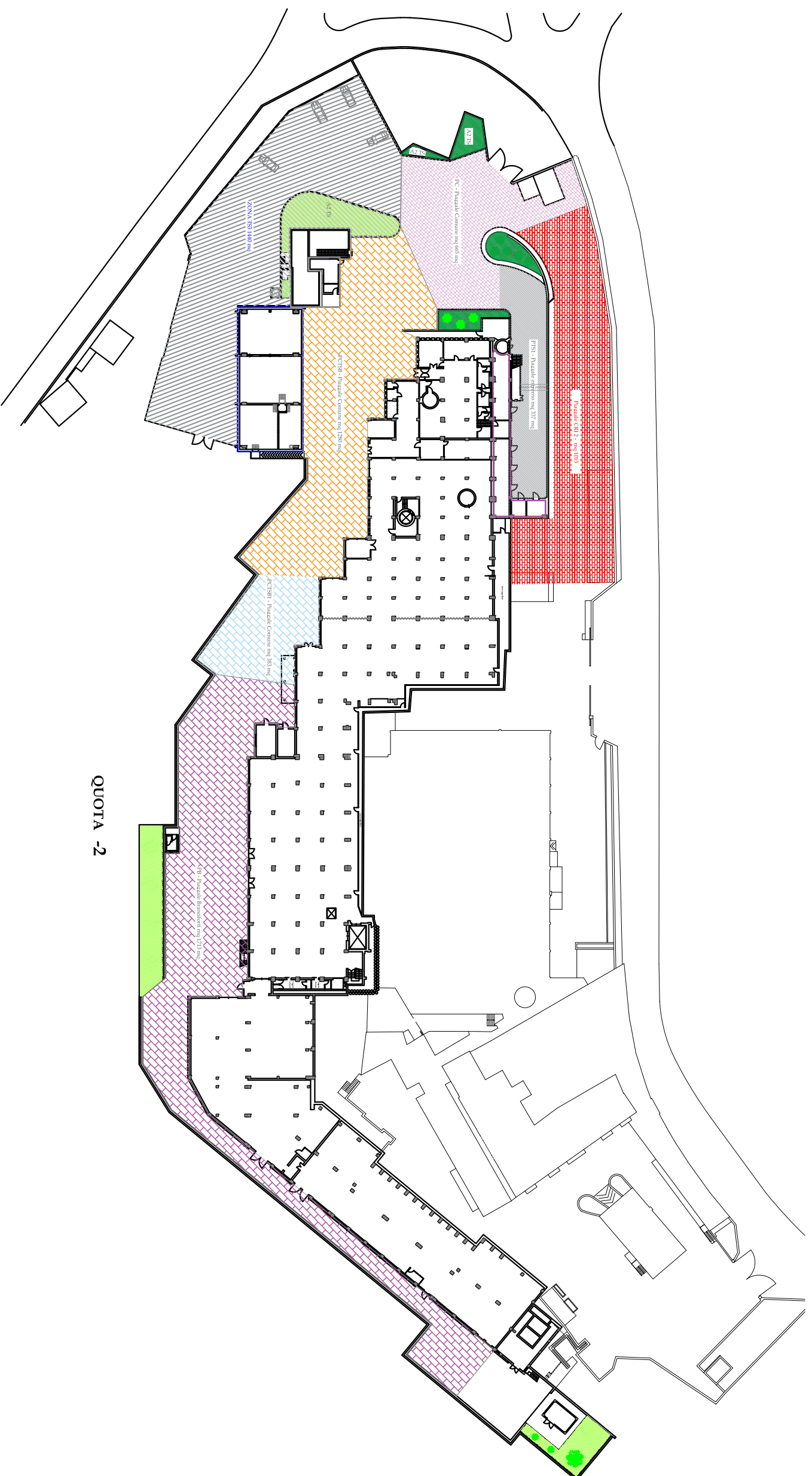
PIAZZALE CRI 2 - mq 1015
PTSI - Piazzale Esterno Tentazioni & Sapori - mq 337
PC Piazzale Comune - mq 665
A2 TS- Aiutole adiacenti Piazzale Comune PC in uso a Tentazioni & Sapori
A2 TS- Aiutole adiacenti Zona TS3 in uso a Tentazioni & Sapori
PTSI - Piazzale Esterno Tentazioni & Sapori - mq 1440
PCTSB - Piazzale Comune Tentazioni & Sapori e Branciforti - mq 1280
PCTSB - Piazzale Comune Tentazioni & Sapori + Branciforti/ Branciforti - mq 383
PB - Piazzale Branciforti - mq 1713



QUOTA -2

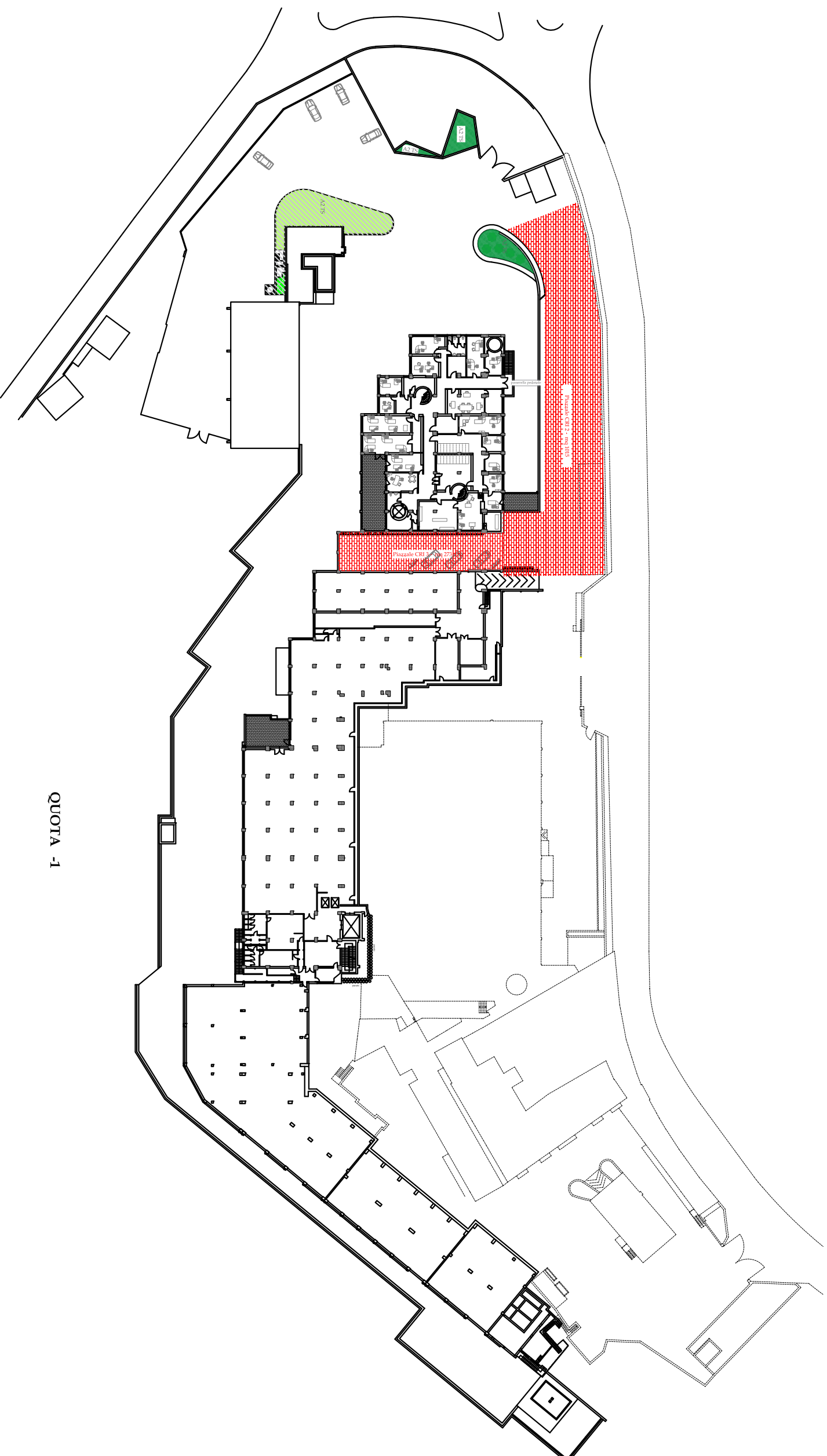
Tav. 2

PIAZZALE CRI 2 - mq 1015
PT51 - Piazzale Esterno Tentazioni & Sapori - mq 337
PC Piazzale Comune - mq 665
A2 Ts- Aiutole adiacenti Piazzale Comune PC in uso a Tentazioni & Sapori
A2 Ts- Aiutole adiacenti Zona TS3 in uso a Tentazioni & Sapori
PT51 - Piazzale Esterno Tentazioni & Sapori - mq 1440
PCT5B - Piazzale Comune Tentazioni & Sapori e Branchforti - mq 1280
PCT5B - Piazzale Comune Tentazioni & Sapori + Branchforti/ Branchforti - mq 383
P8 - Piazzale Branchforti - mq 1713



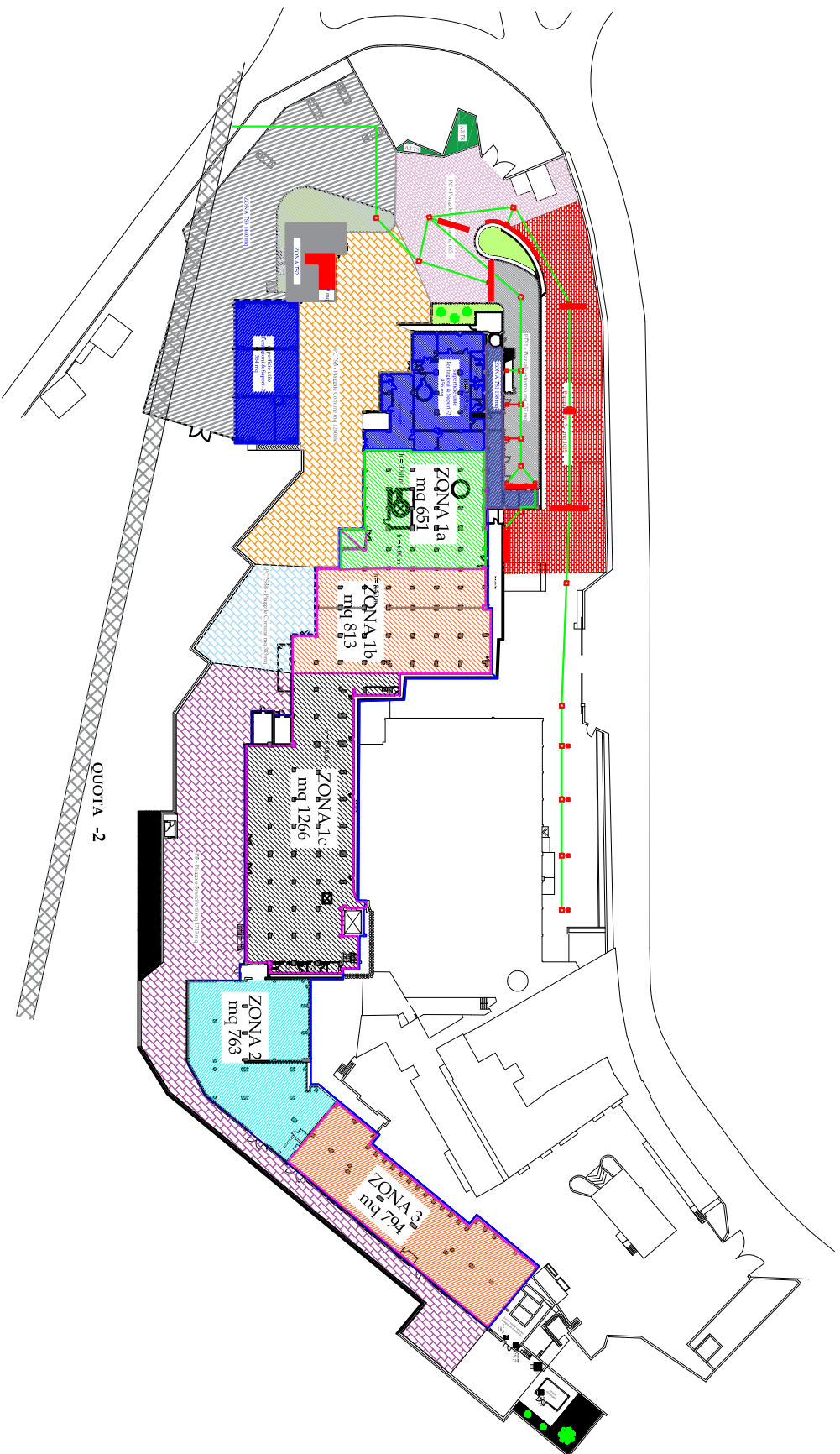
Tav. 3

PIAZZALE CRI 2 - mq 1015
PIAZZALE CRI 3 - mq 273
A2 TS- Atitole adiacenti Piazzale Comune PC in uso a Tentazioni & Sapori
A2 TS- Atitole adiacenti Zona TS3 in uso a Tentazioni & Sapori



Tav. 4

	POZZETTI ACQUE BIANCHE
	FOGNATURA ACQUE BIANCHE



Sub. **"B"**: Regolamento per la gestione condivisa delle aree esterne

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE CONDIVISA DELLE AREE ESTERNE

dello Stabilimento Davide Campari -Milano N.V.

Unità Produttiva Caltanissetta

PREMESSA

Davide Campari-Milano N.V. ("DCM"), ha redatto e condiviso il presente Regolamento per la gestione condivisa delle aree esterne (il "Regolamento"), con relative tabelle millesimali al fine di disciplinare i rapporti tra "DCM" e i comodatari (i "Comodatari") relativi alle parti dello stabilimento sito in Via Xiboli (lo "Stabilimento") facente parte del più ampio complesso di Via Xiboli a Caltanissetta, concesse in comodato agli stessi e oggetto di gestione condivisa da parte dei medesimi.

Il Regolamento si compone degli allegati "Tab. A, Tab. B, Tab. C, Tab. D, Tab. E, Tab. F e Tab. G" ove sono riportate le singole ripartizioni millesimali riguardanti gli spazi esterni oggetto di gestione condivisa tra i Comodatari e delle tavole grafiche denominate *Tav. 1, Tav. 2, Tav. 3 e Tav. 4*.

Le tabelle di cui alle *Tab. A ÷ Tab. G* tengono conto dell'incidenza della superficie delle singole porzioni di locali e/o superfici esterne cedute in comodato ai Comodatari e delle effettive utilizzazioni delle stesse.

Le *Tav.1 ÷ Tav. 3* rappresentano le utilizzazioni delle varie superfici esterne oggetto di gestione condivisa.

ART. 1 - Il Regolamento disciplina i rapporti tra i Comodatari per la gestione condivisa delle aree esterne dello stabilimento concesse in comodato agli stessi.

ART. 2 - Formano oggetto di gestione condivisa da parte di tutti i Comodatari, se il contrario non risulta dal singolo contratto di comodato, le seguenti parti:

- a) i muri perimetrali di delimitazione dell'intero Stabilimento, per la sola porzione che comprende i locali concessi in comodato alle parti interessate e la parte antistante il cancello di ingresso adiacente la cabina elettrica;
- b) le aree di accesso, di transito, di manovra e di sosta interne alla zona dello Stabilimento posta alla quota -2, come esplicitamente rappresentate nelle planimetrie di cui alle Tav. 1, Tav. 2 e Tav. 3.
- c) la rete fognaria principale per la sola parte delle acque bianche provenienti dal piazzale nord, posto a quota 0 in uso a DCM e le diramazioni, compresi i pozzetti, della porzione di fognatura acque bianche ricadente internamente alle aree che saranno concesse a CRI e alle aree in gestione condivisa antistanti il cancello di ingresso adiacente la cabina elettrica, il tutto per i soli tratti ricadenti all'interno delle aree condivise, come da planimetria Tav. 4 allegata;
- d) le linee vita e tutti i sistemi anticaduta esistenti sulle varie coperture dei locali ceduti in comodato ai vari Comodatari;
- e) tratto di linea antincendio posta a quota -2, facente parte dell'anello di alimentazione dell'impianto di spegnimento con idranti che dalla stazione di pompaggio raggiunge il piano di carico posto a quota 0 e le valvole di comando poste in prossimità della sala quadri sempre a quota 0, costituito in parte da tubazione interrata in "pead" ed in parte da tubazione esterna in "acciaio mannesmann", che rimarrà di esclusivo utilizzo di DCM che pertanto manterrà il diritto a intervenire sulle aree di gestione condivisa per eventuali opere di manutenzione alla stessa tubazione;
- f) tratto di linea di alimentazione idrica a servizio della parte di Stabilimento che dalla quota -3 attraversa parte delle aree concesse in comodato ai vari Comodatari fino a raggiungere quota 0 che rimarrà di esclusivo uso di DCM che pertanto manterrà il diritto in intervenire in dette aree per eventuali opere di manutenzione alla stessa tubazione.

Le suddette parti condivise dello Stabilimento non sono soggette ad assegnazione singola, sempre che questa non possa farsi senza rendere più incomodo l'uso delle stesse a ciascun Comodatario.

Sono state altresì assegnate delle porzioni di aree esterne ad uso esclusivo che non sono state considerate nel calcolo millesimale di cui alle tabelle A ÷ G.

Il diritto di ciascun Comodatario sulle citate cose oggetto di gestione condivisa è proporzionato all'estensione planimetrica delle porzioni di Stabilimento concesse in comodato a ciascun Comodatario.

Tale valore risulta dalle apposite tabelle "A ÷ G" allegate al Regolamento.

I muri interni che dividono le varie porzioni di locali concessi singolarmente ai Comodatari, sono oggetto di gestione condivisa tra i Comodatari stessi delle porzioni ricevute in comodato da DCM.

I solai tra i vari livelli sono da intendersi oggetto di gestione condivisa tra i Comodatari.

Le ringhiere poste sui muri perimetrali direttamente pertinenti alle aree e ai locali concessi in comodato ai singoli Comodatari, sono oggetto di gestione condivisa tra i Comodatari; qualsiasi attività di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dovrà essere autorizzata da DCM al fine di assicurare la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica.

ART. 3 Ciascun Comodatario dovrà consentire che sulle porzioni di Stabilimento concesse in comodato, DCM o altri Comodatari possano effettuare lavori di ordinaria o straordinaria amministrazione su impianti posti a servizio di tutto lo Stabilimento o anche solo di parte di esso.

Pertanto, il Comodatario Tentazioni & Sapori S.r.l. dovrà consentire al Comodatario CRI la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di automazione dell'ascensore (da quota +2 a quota -1) che si trova presso gli spazi concessi in comodato al Comodatario Tentazioni & Sapori S.r.l..

ART. 4 - Sono vietate non solo le innovazioni, ma anche le modificazioni delle cose di gestione condivisa che ne alterino la destinazione o che impediscano agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, non preventivamente consentite da parte di DCM.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate ed al risarcimento dei danni.

ART. 5 - Ogni Comodatario è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose ricevute per comodato la cui omissione possa danneggiare gli altri Comodatari, compromettere la stabilità dei locali ed alterarne il decoro architettonico.

ART. 6 - Tutti i Comodatari e DCM devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere le cose oggetto di gestione condivisa elencate nell'art. 2 Regolamento in buono stato conservativo e alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le dette cose eventualmente concordate tra DCM e i Comodatari.

ART. 7 - Ciascun Comodatario è responsabile a norma degli artt. 2043 e segg. del C.C., dei danni subiti dalle cose oggetto di gestione condivisa per fatto di lui o delle persone, animali e cose di cui si deve rispondere.

ART. 8 - Le spese di manutenzione delle pareti e dei soffitti che fanno parte dei locali, spazi e aree oggetto di gestione condivisa, sono ripartite fra tutti i Comodatari e i sovrastanti locali a cui servono, *mutatis mutandis*, a norma di quanto previsto dall'art.1124 del C.C. in materia di condominio.

ART. 9 - Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose oggetto di gestione condivisa saranno affidate sempre a ditte specializzate a discrezione di DCM e saranno ripartite fra tutti i Comodatari secondo la tabella allegata al Regolamento.

ART. 10 - Formano oggetto di gestione condivisa da parte di tutti i Comodatari i seguenti servizi (i "Servizi"):

a) pulizia delle aree condivise.

Le spese per l'erogazione dei Servizi nonché per la manutenzione anche straordinaria dei predetti impianti, sarà sostenuta in proporzione ai valori delle rispettive quote ricevute in comodato da DCM, espresse in millesimi nelle relative tabelle.

DCM a propria discrezione sceglierà le ditte incaricate avendo attenzione ai costi e alla buona qualità del servizio. I Comodatari hanno il diritto ad accedere alla documentazione relativa.

La rinuncia ai Servizi non è ammessa e, conseguentemente, nessuna esenzione è consentita nelle contribuzioni alle spese relative ai servizi stessi.

ART.11 - È vietato:

- a) occupare, anche temporaneamente, tutti gli spazi avuti in comodato e oggetto di gestione condivisa, con costruzioni ed altro, anche se aventi carattere provvisorio o collocare oggetti di notevole peso che possono compromettere la stabilità delle strutture murarie e le pavimentazioni, o che possono arrecare pregiudizi ai diritti degli altri Comodatari. L'occupazione delle anzidette parti oggetto di gestione condivisa può essere autorizzata da DCM solo se per il deposito di materiali ed attrezzature inerenti ai lavori da eseguire nelle parti ricevute in comodato esclusivo dei Comodatari e sempre se tale occupazione sia limitata come spazio e come durata dal minimo indispensabile. In ogni caso, non potrà essere impedito l'uso delle cose oggetto di gestione condivisa agli altri Comodatari;
- b) cambiare la destinazione ed aggravare i diritti di uso già esistenti se lo spazio condiviso sia stato destinato a determinati usi nell'interesse degli altri Comodatari;
- c) collocare piante e vasi di fiori su terrazzi che rappresentino la copertura di sottostanti locali concessi in comodato ad altri Comodatari; in ogni caso non è consentito che le acque d'innaffio e di infiltrazione possano dare molestie e sporcare le pareti, finestre e porte di piani sottostanti o adiacenti;
- d) verniciare o trattare infissi esterni e tinggiare qualsiasi parte esterna dei locali assegnati, se non preventivamente approvate da DCM, al fine di conservare all'immobile un aspetto ordinario e decoroso;
- e) gettare immondizia od altro e qualsiasi oggetto da finestre o balconi;
- f) parcheggiare moto, motocicli, biciclette ecc. e depositare oggetti vari nelle aree condivise.

ART.12 - È consentita l'apposizione di targhe, mostre, insegne (anche luminose) ed altro sui prospetti, previa autorizzazione di DCM la quale constaterà la loro rispondenza al carattere ed al decoro degli edifici.

AMMINISTRAZIONE DELLE PARTI OGGETTO DI GESTIONE CONDIVISA

ART.13 - DCM provvede alle spese ordinarie di custodia e, in genere, alle spese per il funzionamento dei Servizi e per la manutenzione delle parti oggetto di gestione condivisa dei locali concessi in comodato.

DCM compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il prospetto di ripartizione dei Comodatari in base ai criteri stabiliti dal Regolamento.

Analogamente DCM deve compilare il prospetto di ripartizione delle spese per opere di carattere straordinario che dovessero rendersi necessarie alle parti oggetto di gestione condivisa.

DCM potrà incaricare professionisti esterni per dette attività amministrative il cui costo sarà ripartito in base ai criteri stabiliti dal Regolamento.

Le somme risultanti a debito di ciascun Comodatario devono essere versate a DCM nel termine di 15 giorni dall'invio della richiesta.

ART.14 - Formano parte integrante del Regolamento:

- Tabelle A ÷ G e Tav. 1, Tav. 2, Tav. 3 e Tav. 4.

Per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni delle vigenti leggi.

TABELLA B																
CARATURA MILLESIMALE											CRI					
Numero d'Ordine	Locali	Quota	Superficie Utile	Coefficients Particolari							Coefficients Globali					
				di Superficie	di Destinazione	di Altezza	di Esposizione ed Orientamento	di Prospetto	di Luminosità	Prodotto Coefficients Particolari	Superficie Raggiagliata	di Piano	di Superficie complessiva	di Funzionalità	Prodotto Coefficients Globali	Superficie per Calcolo Condominiale
1	C1	2	340,890	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	340,890				
2	C1	1	340,890	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	340,890				
3	C1	0	331,750	1,000	1,000	1,000	1,000	0,970	0,970	0,941	312,144					
4	C2	-1	818,000	1,000	0,870	0,850	0,950	0,890	0,900	0,563	460,307					
Superficie Coperta			1831,530													
5	terrazzo	0	20,000													
6	terrazzo	0	15,630													
7	terrazzo	0	345,360													
8	parcheggio esterno	0 -2	1015,000													
9	parcheggio coperto	0	273,000													
aree esterne e terrazzi			1668,990		0,200		1,000	1,000	1,180	0,236	393,882					
10	aiuola	0	19,940													
11	aiuola	0	19,150													
12	aiuola	0	19,990													
13	aiuola	0	19,990													
14	aiuola	0	19,330													
15	aiuola	0	2,910													
16	aiuola	0	1,870													
verde			103,180		0,090		1,022	1,11	1,100	0,112	11,567					
											1859,679	0,900	1,060	1,200	1,145	2128,961

TABELLA C																
CARATURA MILLESIMALE											Tentazioni & Sapori Branciforti					
Numero d'Ordine	Locali	Quota	Superficie Utile	Coefficients Particolari							Coefficients Globali					
				di Superficie	di Destinazione	di Altezza	di Esposizione ed Orientamento	di Prospetto	di Luminosità	Prodotto Coefficients Particolari	Superficie Raggiagliata	di Piano	di Superficie complessiva	di Funzionalità	Prodotto Coefficients Globali	Superficie per Calcolo Condominiale
1	M2 M3	-2	813,000	1,000	0,900	1,000	0,950	0,920	0,800	0,629	511,605					
Superficie Coperta			813,000													
2	piazzale	-2	383,000													
aree esterne			383,000		0,200		1,000	1,000	1,140	0,228	87,324					
3	verde	-2	0,000													
verde			0,000		0,090		1,022	1,108	1,100	0,112	0,000					
											598,929	0,900	1,060	1,150	1,097	657,085

TABELLA D

CARATURA MILLESIMALE													Branciforti				
Numero d'Ordine	Locali	Quota	Superficie Utile	Coefficients Particolari							Coefficients Globali						
				di Superficie	di Destinazione	di Altezza	di Esposizione ed Orientamento	di Prospetto	di Luminosità	Prodotto Coefficienti Particolari	Superficie Regguagliata	di Piano	di Superficie complessiva	di Funzionalità	Prodotto Coefficienti Globali	Superficie per Calcolo Condominiale	
1	locale M3	-2	1266,000	1,000	0,900	1,000	0,950	0,920	0,800	0,629	796,668						
2	locale M4	-2	763,000	1,000	0,830	1,000	0,900	0,900	0,800	0,538	410,372						
3	locale M5	-2	794,000	1,000	0,890	1,000	0,870	0,900	0,800	0,557	442,652						
Superficie Coperta			2823,000														
4	piazzale	-2	1713,000														
	aree esterne		1713,000		0,200		1,000	1,000	1,140	0,228	390,564						
5	verde	-2	0,000														
	verde		0,000		0,090		1,022	1,108	1,100	0,112	0,000						
											2040,256	0,900	1,060	1,120	1,068	2179,973	

**TABELLA E - DETERMINAZIONE MILLESIMI
PC - PIAZZALE COMUNE mq 665**

CARATURA MILLESIMALE								
Numero d'Ordine	Denominazione	Condomino	Sup. Coperta	arre esterne	verde	Totale	Superficie di calcolo condominiale	Millesimi
1	TS	Tentazioni & Sapori	2008,000	1449,000	447,000	3904,000	1616,489	245,573
2	CRI	Croce Rossa Italiana	1831,530	1668,990	103,180	3603,700	2128,961	323,427
3	TS+B	Tentazioni & Sapori + Branciforti	813,000	383,000	0,000	1196,000	657,085	99,823
4	B	Branciforti	2823,000	1713,000	0,000	4536,000	2179,973	331,177
							6582,508	1000,000

**TABELLA F - DETERMINAZIONE MILLESIMI
PCTSB - PIAZZALE COMUNE mq 1280**

CARATURA MILLESIMALE								
Numero d'Ordine	Denominazione	Condomino	Sup. Coperta	arre esterne	verde	Totale	Superficie di calcolo condominiale	Millesimi
1	TS	Tentazioni & Sapori	2008,000	1449,000	447,000	3904,000	1616,489	362,967
2	TS+B	Tentazioni & Sapori + Branciforti	813,000	383,000	0,000	1196,000	657,085	147,542
3	B	Branciforti	2823,000	1713,000	0,000	4536,000	2179,973	489,491
							4453,547	1000,000

**TABELLA G - DETERMINAZIONE MILLESIMI
PCTSBB - PIAZZALE COMUNE mq 383**

CARATURA MILLESIMALE								
Numero d'Ordine	Denominazione	Condomino	Sup. Coperta	arre esterne	verde	Totale	Superficie di calcolo condominiale	Millesimi
2	TS+B	Tentazioni & Sapori + Branciforti	813,000	383,000	0,000	1196,000	657,085	231,608
3	B	Branciforti	2823,000	1713,000	0,000	4536,000	2179,973	768,392
							2837,058	1000,000

Sub. **“C”**: Attestazione di Prestazione Energetica (APE)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220615-085004-03956 VALIDO FINO AL: 15/06/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E2 uffici e assimilabili

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 : **Caltanissetta (CL)**
 Cod.Istat: **085004**
 Indirizzo : **Via Xiboli**
CAP 93100
 Piano : **-2,-1,0,1,2 - Interno : .**
 Coord. GIS : **Lat : 37.489722 ; Long : 14.062500**

Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1987**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **2.195,34**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **8.307,31**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale			CALTANISSETTA (CL)						Sezione			Foglio		94		Particella		848	
Subalterni	da	3	a	3	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

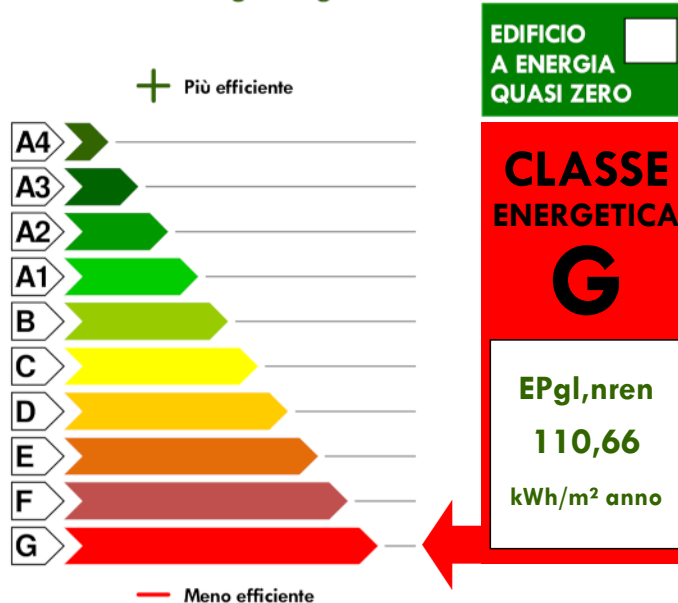
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Riferimenti

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

Se nuovi:

A1 (5,79)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220615-085004-03956 VALIDO FINO AL: 15/06/2032



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 type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 110,66
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	24.484,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e 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 20,75
<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
REN2	sostituzione degli infissi esistenti con infissi a taglio termico	NO	9,00	D (66,86)	D 66,86 (kWh/m ² anno)
REN6	installazione di impianto fotovoltaico	NO	8,00	E (110,66)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220615-085004-03956 VALIDO FINO AL: 15/06/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata		Vettore energetico:
-------------------	--	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	8.307,31	m ³
S – Superficie disperdente	4.138,26	m ²
Rapporto S/V	0,498	
EP _{H,nd}	78,32	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0385	-
Y _{IE}	0,2955	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	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	106,87
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	3,79
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220615-085004-03956 VALIDO FINO AL: 15/06/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Salvatore Vancheri	
Indirizzo	Via Prof. Angelo Rizzo n.4	
E-mail	totovancheri@gmail.com	
Telefono	3338625999	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Caltanissetta n.574	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È 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.



Data di emissione: 15/06/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220615-085004-03956 VALIDO FINO AL: 15/06/2032



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
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.