



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

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 27/09/2021 alle ore 10:51 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo 21092710510822500 il file  
RLI12000000014778780

contenente 1 contratto di locazione, di cui  
registrati: 1  
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 01864880354

denominazione : STUDIO DI LORENZO MORATTI ASSO C.

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti  
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico  
su conto corrente bancario di euro 131,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito  
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,  
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 27/09/2021



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 REGGIO EMILIA  
Codice Identificativo del contratto TG221T010503000II

In data 27/09/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 21092710510822500 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da 00143320356 e trasmessa da  
STUDIO DI LORENZO MORATTI ASSO C.

Il contratto e' stato registrato il 27/09/2021 al n. 010503-serie 3T  
e codice identificativo TG221T010503000II.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : REGCATTOLICA2021  
Durata dal 01/10/2021 al 30/09/2027 Data di stipula 31/08/2021  
Importo del canone 4.500,00 n.pagine 7 n.copie 2  
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO  
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO  
001 00143320356 A 001 91186010350 B  
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 131,00 (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 958,80  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di REGGIO NELL'EMILIA Prov. RE  
VIA ARISTOTALE 4 B - C

Li, 27/09/2021



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

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 21092710510822500

NOME DEL FILE : RLI12000000014778780

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	00143320356	-----

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO  
COMMERCIALE**

Con la presente privata scrittura da valere ad ogni effetto di legge tra le parti sottoscritte:

**COOP. CATTOLICA**, con sede legale in Reggio Emilia – Viale Timavo n. 97 – C.F. e P.I.: 00143320356, in persona del suo legale rappresentante sig. Fieni Romano, nato a Reggio Emilia (RE) il 08/08/1936 e residente in Reggio Emilia, Viale Timavo n. 13 (C.F. FNIRMN36M08H223I), domiciliato per la carica presso la sede della società, di seguito denominata “locatore” da una parte

**COLLEGIO INTERPROVINCIALE  
DEI PERITI AGRARI E DEI PAL DI  
REGGIO EMILIA E PARMA**  
Via Martiri di Cervarolo n. 74/10  
42122 REGGIO EMILIA  
Cod. Fisc. 91186010350

*Marco*

**COLLEGIO INTERPROVINCIALE DEI PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI LAUREATI DI REGGIO EMILIA E PARMA, Ente Pubblico non Economico**, con sede in Reggio Emilia, Via Martiri di Cervarolo n. 74/10, C.F. 91186010350, in persona del suo legale rappresentante sig. Cagossi Marco nato a Reggio Emilia (RE) il 29/08/1965 e residente in Reggio Emilia, Via Ada Negri n. 8 (C.F. CGSMRC65M29H223X), domiciliato per la carica presso la sede della società,

di seguito denominata “conduttore” dall’altra parte

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**COOP. CATTOLICA COSTRUZ. EDILI**  
*il Presidente*

1) Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Foglio 215 Particella 888 subalterno 26, Categoria C1, sita in via Aristotele n. 4 B-C a Reggio Emilia.

2) Il contratto, regolato dalla normativa di cui all'art. 27 e segg. della legge 392/78, è convenuto per la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 1/10/2021 e termine col 30/09/2027, alla qual data si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni qualora 12 mesi prima di tale scadenza o di quella di ciascuno dei periodi successivi non venga data disdetta con lettera raccomandata A.R. in conformità di quanto disposto rispettivamente dagli artt. 20 e 29 della legge n. 392/78.

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto stesso dopo il primo anno con un preavviso di almeno sei mesi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 ultimo comma della L. n. 392/78 da darsi con lettera raccomandata A.R.

3) Il canone annuo di locazione viene pattuito in € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) senza applicazione di iva in quanto la società locatrice non opta per l'applicazione della stessa ai sensi dell'art.10, comma 8 ter, DPR 633/1972 e si impegna a mantenere tale opzione per tutta la durata del rapporto e dovrà essere corrisposto dal conduttore al locatore in 4 rate trimestrali anticipate di € 1.125,00 (millecinquecentoventicinque/00).

Il conduttore si obbliga a versare al locatore a titolo di cauzione a garanzia della corretta tenuta della cosa locata la somma di euro 1.125,00

COLLEGIO INTERPROVINCIALE  
DEI PERITI AGRARI E DEI PAL DI  
REGGIO EMILIA E PARMA  
Via Martiri di Cervarolo n. 74/10  
42122 REGGIO EMILIA  
Cod. Fisc. 91186010350

COOP. CANTINA COSTRUZ. EDIL

(millecinquecentoventicinque/00). Tale importo, mai imputabile a pagamento del canone di locazione, sarà restituito al termine del contratto di locazione ed al rilascio dei locali

4) L'immobile locato è ad esclusivo uso ufficio con divieto al conduttore di mutare anche temporaneamente tale uso. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento d'uso pattuito, avrà esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. Qualsiasi violazione anche parziale del presente patto legittimerà il locatore a richiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

5) Sono a carico del conduttore tutte le spese di allacciamento e le spese per consumi dei servizi inerenti all'esercizio della locazione come quelle occorrenti per la illuminazione, la fornitura di acqua, energia elettrica, gas, telefono e raccolta rifiuti. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica sostanziale, ivi incluse innovazioni, addizioni o migliorie all'immobile senza preventiva autorizzazione scritta da parte del locatore, su richiesta motivata del conduttore. L'autorizzazione non potrà essere irragionevolmente rifiutata.

6) Le eventuali migliorie ed addizioni che venissero apportate all'immobile dal conduttore non daranno diritto al conduttore stesso di richiedere indennità alcuna.

Il conduttore, se richiesto, dovrà rimuovere le opere da lui addizionate solo a condizione di non arrecare danno all'immobile locato.

COLLEGIO INTERPROVINCIALE  
DEI PERITI AGRARI E DEI PAL DI  
REGGIO EMILIA E PARMA  
Via Martiri di Cervarolo n. 74/10  
42122 REGGIO EMILIA  
Cod. Fisc. 91186010350



COOP. CATTOLICA COSTRUZ. EDIL  
illegibile



7) Senza pregiudizio delle strutture e dell'estetica del fabbricato, il conduttore potrà applicare le proprie insegne negli spazi per il quali il locatore avrà dato previa approvazione, tale approvazione non potrà, comunque, essere irragionevolmente rifiutata.

8) Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e si obbliga a non compiere atti che possano, in qualunque modo, pregiudicare il diritto di proprietà del locatore sull'immobile. Nel caso in cui nel corso della locazione si verificano danno, rovine, perdite e deterioramenti all'immobile alle sue parti, pertinenze, accessori, impianti e servizi, imputabili al conduttore, od ai suoi dipendenti o a terzi, lo stesso ne risponderà.

9) Il locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione o sospensione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà.

Resta comunque inteso che il locatore rimane responsabile per ogni interruzione o sospensione dei servizi che siano in qualsiasi modo determinati:

- a) da vizi dell'immobile.
- b) da lavori, modifiche, innovazioni, addizioni o migliorie apportate dal locatore all'immobile in oggetto.
- c) da qualsiasi tipo di danno causato dal locatore stesso o da personale del locatore comunque autorizzato, eccezione fatta per eventuali interventi richiesti da parte della Pubblica Autorità o della Pubblica Amministrazione.

10) Durante la locazione, il locatore o suo incaricato possono visitare l'immobile locato, previa comunicazione, per constatare le modalità d'uso o

COLLEGIO INTERPROVINCIALE  
DEI PERITI AGRARI E DEI PAL DI  
REGGIO EMILIA E PARMA  
Via Martiri di Cervarolo n. 74/10  
42122 REGGIO EMILIA  
Cod. Fisc. 91186010350

COOP. CATTOLICA COSTRUZ. EDIL  
10/10

per la verifica degli impianti ed eventuali letture dei contatori. In caso di messa in vendita dell'immobile il conduttore si obbliga e consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, almeno due volte la settimana dalle ore 14 alle ore 16 in giorni da stabilire, previo accordo con il conduttore. In caso di vendita dell'immobile entro i primi 6 anni dall'inizio della locazione, il locatore si impegna a far subentrare l'acquirente nel contratto di locazione in essere.

In caso di fine della locazione, il conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile dai potenziali subentranti, ogni giorno dalle ore 14 alle ore 16, a partire dal primo giorno dell'ultimo semestre di locazione, previo accordo con il conduttore.

11) Alla scadenza della locazione il conduttore dovrà riconsegnare al locatore l'immobile. In difetto di puntuale e regolare riconsegna il locatore avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'immobile, un importo pari a quanto ad essa dovuto in base al presente contratto maggiorato del 5%.

12) Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si fa riferimento alla legislazione in vigore per gli immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione previsti dalla Legge 27.7.1978 n. 392 sue successive modifiche ed integrazioni.

13) Il Foro competente per eventuali divergenze che potessero sorgere tra le parti in ordine al presente contratto è quello di Reggio Emilia.

14) Il locatore non consente la sublocazione.

COLLEGIO INTERPROVINCIALE  
DEI PERITI AGRARI E DEI PAL DI  
REGGIO EMILIA E PARMA  
Via Martiri di Cervarolo n. 74/10  
42122 REGGIO EMILIA  
Cod. Fisc. 91186010350

COOP. ENTPOLICA COSTRUZ. EDIL  
di Reggio Emilia

15) Sono ad esclusiva cura e spesa della conduttrice tutte le pratiche e relative opere per l'ottenimento delle autorizzazioni e certificazioni di prevenzione incendi VF, ASL e Comunali e quant'altro occorrente per lo svolgere la propria attività.

16) Il conduttore per ogni effetto dipendente dal presente contratto, elegge il proprio domicilio legale nell'immobile locato.

17) Per quanto non è stato espressamente previsto le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile, agli usi locali ed alle vigenti leggi in materie e future loro modificazioni in quanto applicabili.

18) Tutte le spese di bollo e registrazione del presente contratto e successive sono assunte dai contraenti in parti uguali.

19) Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio (A.P.E.)

Reggio Emilia, li 31/08/2021

**IL LOCATORE**

COOP. CATTOLICA COSTRUZ. EDILI

*Il Presidente*

**IL CONDUTTORE**

*Marco C...*

COLLEGIO INTERPROVINCIALE  
DEI PERITI AGRARI E DEI PAL DI  
REGGIO EMILIA E PARMA  
Via Martiri di Cervarolo n. 74/10  
42122 REGGIO EMILIA  
Cod. Fisc. 91186010350

A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole dei patti:

2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

Reggio Emilia, li 21/08/2021

**IL LOCATORE**

COOP. CATTOLICA COSTRUZ. EDIL.  
*Presidente*

**IL CONDUTTORE**

*Mario Gini*

**COLLEGIO INTERPROVINCIALE  
DEI PERITI AGRARI E DEI PAL DI  
REGGIO EMILIA E PARMA**  
Via Martiri di Cervarolo n. 74/10  
42122 REGGIO EMILIA  
Cod. Fisc. 91186010350

**1. DATI DELL'IMMOBILE**

**Comune:** REGGIO NELL'EMILIA  
**Indirizzo:** via Aristotele n.4/b  
**Piano - Interno:** T  
**Coordinate Gis:** LAT: LON:  
**Proprietario:** Vedi Sezione 11  
**Destinazione d'uso:** E5 - Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
H223	/	215	888	26	

**2. DATI GENERALI**

**Oggetto dell'attestato:** Unità immobiliare  
**N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio:** 1  
**Finalità dell' APE:** Locazione  
**Zona climatica:** E  
**Anno di costruzione (presunto):** 2008

Foto dell'edificio



**3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI**



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva



Produzione acqua calda sanitaria non presente



Ventilazione meccanica non presente



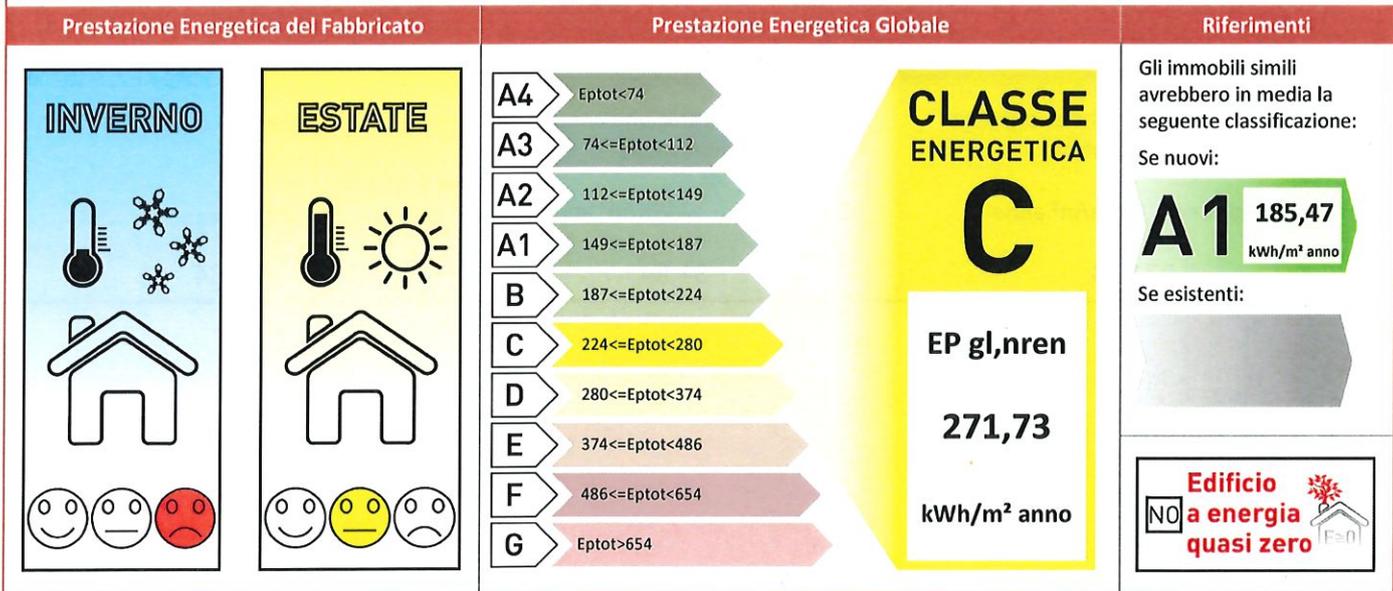
Illuminazione artificiale



Trasporto di persone o cose non presente

**4. 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.



**SOGGETTO CERTIFICATO**

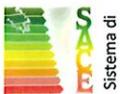
06441 GEOM. PANCIROLI STEFANO



**TECNICI PREPOSTI**

06441 GEOM. PANCIROLI STEFANO





**8. 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 e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP <sub>gl,nren</sub> raggiungibile con l'intervento (kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP <sub>gl,nren</sub> raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 1	Fabbricato - Involucro opaco - Involucro opaco del fabbricato	NO	10	238,27	C	238,27	C

**9. ENERGIA ESPORTATA**

0,00 kWh/anno **VETTORE ENERGETICO:** Nessuno

**10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

**Metodologia di calcolo utilizzata:** Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)

**Origine dei dati:** L. 10/91 + rilievo in sito

**Software di calcolo utilizzato:** NAMIRIAL TERMO

**11. PROPRIETARI**

COOPERATIVA CATTOLICA COSTRUZIONI EDILI Società Cooperativa P.Iva: 00143320356

**12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

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

SI NO  
   
 in data: 16/09/2021

**13. 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 NO

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

SI NO

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

06441 GEOM. PANCIROLI STEFANO

Timbro e Firma

*Panciroli Stefano*

