

Direzione Provinciale di BERGAMO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/04/2022 Ora 08:41:05

---

**Ispezione telematica esente per fini  
istituzionali**  
per titolo telematico

Ispezione n. T15226 del 28/04/2022

Motivazione Altri fini istituzionali  
Richiedente GHSSRN

Inizio ispezione Errore formato orario

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 57133  
Registro Particolare 39119

Data di presentazione 07/10/2021

---

**Documento composto da 25 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-PTNFNC69B01A794Y**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 26/10/2023**



Avv. FRANCESCO LUIGI PATANÈ  
NOTAIO

REPERTORIO N. 41437

RACCOLTA N. 12529

**COMPRAVENDITA**  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno quattro del mese di ottobre.

**- 4 ottobre 2021 -**

In San Pellegrino Terme (BG), nel mio Ufficio secondario in Via San Carlo n.5.  
Avanti a me Avv. **FRANCESCO LUIGI PATANÈ**, Notaio in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bergamo,

sono presenti i signori:

**SPINELLI GIANLUCA**, consulente aziendale, nato a Pavia il 30 novembre 1951, residente a Bergamo in Via Costituzione n. 15, codice fiscale SPN GLC 51S30 G388Z, titolare della carta di identità n. AX 0332893 rilasciata dal Comune di Bergamo il 7 agosto 2015, valida fino al 30 novembre 2025, il quale dichiara di intervenire esclusivamente in rappresentanza della società a responsabilità limitata con socio unico denominata

**"SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l."**

con sede in Orio al Serio (BG), Via Portico nn. 59/61, capitale sociale interamente versato di Euro 20.000,00 (ventimila), numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale e partita IVA 05150660966, R.E.A. n. BG-364769, soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio unico società "STILO IMMOBILIARE - FINANZIARIA S.p.A.", in seguito anche denominata "Parte venditrice", quale procuratore speciale della stessa nominato e munito degli occorrenti poteri con atto da me ricevuto il 21 settembre 2021, Repertorio n. 41410, che in originale viene allegato al presente atto sotto la lettera "A", previa sua dichiarazione che la procura stessa, alla data odierna, non è stata revocata nè modificata e che non sono sopravvenute cause ostative al suo utilizzo,

**FILIPCZUK BOGUMIL**, Architetto, nato a Bialystok (POLONIA) il 30 agosto 1959, elettivamente domiciliato in San Pellegrino Terme (BG) in Viale Papa Giovanni XXIII n. 20, presso il locale Municipio, codice fiscale FLP BML 59M30 Z127P, titolare della carta d'identità elettronica n. CA68347FS rilasciata il 23 dicembre 2019, valida fino al 30 agosto 2030, il quale dichiara di intervenire esclusivamente in rappresentanza del

**COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME (BG)**

con sede in San Pellegrino Terme (BG), Viale Papa Giovanni XXIII n. 20, codice fiscale n. 00306690165 (in seguito anche denominato "Comune" o "Parte acquirente"), quale Responsabile del Settore Gestione del Territorio-Servizio Lavori Pubblici ed Edilizia Privata nominato con Decreto del Sindaco n. 2/2020, Prot. n. 15478, del 7 dicembre 2020 (prorogato con Decreto del Sindaco n. 4, Prot. n. 10414, del 23 settembre 2021), munito degli occorrenti poteri ai sensi degli artt.107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 31 luglio 2017, della deliberazione della Giunta Comunale n. 168 del 18 dicembre 2018, entrambe contestualmente dichiarate immediatamente eseguibili (ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del medesimo D.Lgs. n. 267/2000), e delle proprie determinazioni n. 216 Registro Determinazioni del 19 giugno 2020, e n. 404 Registro Generale del 29 settembre 2021.

I comparenti, cittadini italiani, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale si conviene quanto segue.

Premesso che:

= le odierne Parti contraenti hanno sottoscritto unitamente alla REGIONE LOMBARDA, alla PROVINCIA DI BERGAMO e alla società "S.P.RESORT S.r.l." un Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di interventi di riqualificazione e valorizzazione delle strutture termali di San Pellegrino Terme (BG) per il rilancio turistico, nonché la formazione e lo sviluppo aziendale;

= il Piano di Recupero degli immobili interessati dal superiore Accordo (tra i quali è ricompreso anche l'edificio oggetto del presente atto) è stato convenzionato con atto ricevuto in data 28 dicembre 2007 dal Notaio Dott. Jean-Pierre Farhat di Bergamo, Repertorio n. 165024/49550, registrato a Bergamo 1 il 4 gennaio 2008 al n. 175 s. 1T, trascritto a Bergamo il 16 gennaio 2008 ai nn. 3582/2258, integrato e modificato con atti ricevuti dal medesimo Notaio Farhat in data 20 aprile 2011, Repertorio n. 176180/55969, registrato a Bergamo 1 il 29 aprile 2011 al n. 7059 s. 1T, trascritto a Bergamo il 3 maggio 2011 ai nn. 22253/12771, e in data 14 dicembre 2012, Repertorio n. 181619/59079, registrato a Bergamo 1 il 28 dicembre 2012 al n. 16008 s. 1T, trascritto a Bergamo il 31 dicembre 2012 ai nn. 56077/38445;

= avuto riguardo agli interventi previsti da detto Accordo, le Parti contraenti hanno sottoscritto in data 19 dicembre 2018 un contratto preliminare, registrato a Bergamo-2 il 17 gennaio 2019 al n. 114 s.3, avente per oggetto la porzione immobiliare infra descritta, da destinare, a opere di ristrutturazione ultimate, a "Centro Termale Curativo";

tutto ciò premesso,

da ritenersi parte integrante del presente atto, la società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l." (come sopra rappresentata) - in esecuzione degli accordi convenuti con il contratto preliminare citato in premessa - vende con le garanzie di legge al **COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME (BG)**, che (come sopra rappresentato), accetta e acquista, **la piena ed esclusiva proprietà** della porzione del fabbricato in Comune di

#### **SAN PELLEGRINO TERME (BG)**

in Via Bartolomeo Villa, denominato "Villa Giuseppina", costituita dagli interi piani primo, secondo e terzo del fabbricato (con la sola eccezione del piano terreno, rimasto di proprietà della Parte venditrice), in corso di ristrutturazione, con finiture attualmente "al rustico" (come previsto del contratto preliminare), composta al primo piano da ampio locale a uso centro termale sanitario, al secondo piano (al quale si accede mediante scala interna esclusiva) da ampio locale a uso centro termale sanitario e due balconi, al terzo piano (al quale si accede mediante la medesima scala interna esclusiva) da un locale a uso centro termale sanitario, un ampio locale tecnologico e balcone, il tutto censito nel **Catasto Fabbricati** - in dipendenza della denuncia di variazione n. 23423 del 28 giugno 2018, Prot. n. BG0084136, per divisione del sub.1 del mappale 24 (variazione che ha originato, tra gli altri, il sub. 704 del medesimo mappale) e della denuncia di variazione n. 50328 del 27 settembre 2021, Prot. n. BG0130290, per frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso degli originari subalterni 4 e 704 del medesimo mappale 24 - al **foglio 17** (diciassette) con il **mappale**

**24 sub. 706** (ventiquattro subalterno settecentosei), Via Bartolomeo Villa n.SN, piani 1-2-3, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 12.341,00 (classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. n.701/1994),

e rappresentata nella planimetria depositata in Catasto con la sopra citata denuncia di variazione Prot. n. BG0130290, una copia della quale viene allegata al presente atto sotto la lettera "**B**", dichiarando la Parte venditrice e confermando la

Parte acquirente che i dati catastali sopra riportati e la planimetria allegata sono conformi, sulla base delle vigenti disposizioni catastali, allo stato di fatto di tale immobile.

Confini partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: prospetto su mappale 318, prospetto su Viale delle Vittoria e prospetto su area urbana da cui si accede (come infra precisato) e su scala esterna identificate col mappale 24 sub. 705, con al di là mappali 293 (in parte occupato dal sedime della Via Bartolomeo Villa) e 294; salvi più esatti confini come in fatto e come risultanti dalle planimetria e dalle mappe catastali.

Le Parti contraenti precisano che alla porzione di fabbricato sopra descritta si accede attraverso l'area urbana identificata con il mappale 24 sub. 705 rimasto di proprietà della Parte venditrice, area che, in esecuzione della convenzione urbanistica e delle sue integrazioni e modificazioni indicate in premessa, dovrà essere asservita a uso pubblico.

A tale porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà di tutti i corpi, impianti ed enti comuni del fabbricato di cui è parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore (ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile).

La Parte venditrice si obbliga a fare redigere a esclusive proprie cure e spese le tabelle millesimali relative al fabbricato.

oooo

I comparenti (nelle rispettive sopra indicate qualifiche) mi dichiarano che la presente compravendita viene confermata per il convenuto prezzo a corrispettivo di **Euro 1.547.000,00 (unmilioneacinquecentoquarantasettemila)**, oltre I.V.A. a norma dell'art. 127-*quinquiesdecies* della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972.

In ordine al disposto dell'art.35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n.248 e modificato dalla Legge 27 dicembre 2006 n.296, i medesimi comparenti, consapevoli delle sanzioni previste dalla legge in caso di dichiarazione falsa, attestano quanto segue:

1) Per la conclusione delle trattative relative al presente atto, le Parti contraenti non si sono avvalse dell'attività di alcun mediatore immobiliare.

2) Quanto al pagamento del corrispettivo pattuito, la Parte acquirente ha versato, a titolo di acconto del prezzo la somma di Euro 300.000,00 (trecentomila) - provvedendo a versare direttamente l'I.V.A. di competenza, ai sensi dell'art. 17-ter del D.P.R. n. 633/1972 (cosiddetto regime di "*split payment*") - mediante mandato di pagamento n. 1058 del 25 giugno 2020 addebitato sul conto corrente bancario della Tesoreria del Comune contraddistinto dal codice IBAN IT07B03111534500000005001 presso la banca "UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A." e accreditato sul conto corrente IBAN n. IT31N0306911100100000012349 presso la banca "INTESA SANPAOLO S.p.A.", eseguito con due distinti addebiti, uno (CRO n. 0311103441717702481119911199IT) dell'importo di Euro 101.880,00 (centounmilaottocentottanta), l'altro (CRO n. 0311103441817701481119911199IT) dell'importo di Euro 198.120,00 (centonovantottomilacentventi).

La medesima ha versato il residuo importo dovuto di Euro 1.247.000,00 (unmilione duecentoquarantasettemila) - sempre con versamento diretto dell'I.V.A. di competenza, ai sensi dell'art. 17-ter del D.P.R. n. 633/1972 - mediante i seguenti mandati di pagamento del 30 settembre 2021 addebitati sul conto corrente bancario della Tesoreria del Comune contraddistinto dal codice IBAN

IT92S0538753450000042281211 presso la banca "BPER BANCA S.p.A." e accreditati sul conto corrente IBAN n. IT31N0306911100100000012349 sopra indicato presso la banca "INTESA SANPAOLO S.p.A.":

\* mandato di pagamento n. 2027 dell'importo di Euro 317.163,64 (trecentodiciassettemilacentosessantatre e sessantaquattro centesimi);

\* mandato di pagamento n. 2028 per l'importo di Euro 278.236,36 (duecentosettantottomiladuecentotrentasei e trentasei centesimi);

\* mandato di pagamento n. 2029 per l'importo di Euro 411.818,18 (quattrocenoundicimilaottocentodiciotto e diciotto centesimi),

\* mandato di pagamento n. 2030 per l'importo di Euro 239.781,82 (duecentotrentanovemilasettecentottantuno e ottantadue centesimi).

Pertanto, la Parte venditrice rilascia alla Parte acquirente quietanza di saldo del prezzo, dichiarando di non avere più nulla a pretendere dalla medesima per la superiore causale, con rinuncia all'ipoteca legale.

Ciascuna delle Parti contraenti dichiara di essere edotta della facoltà, prevista delle vigenti disposizioni e in particolare dall'art.1 comma 142 della Legge 4 agosto 2017 n. 124, di richiedermi il deposito del saldo del prezzo della compravendita, di aver attentamente valutato tale possibilità e di non volersene avvalere.

o o o o o

Il signor Luca Spinelli dichiara che l'intero fabbricato di cui fa parte la porzione venduta col presente atto in oggetto è pervenuto alla Società venditrice all'atto della sua costituzione mediante scissione della società con socio unico "S.P. RESORT S.r.l." con sede in Bergamo, codice fiscale n. 03400290163, atto ricevuto dal sopra nominato Notaio Farhat in data 20 dicembre 2007, Repertorio n. 164950/49500 registrato a Bergamo-1 il 21 dicembre 2007 al n. 22050 s.1T, trascritto a Bergamo il 14 gennaio 2008 ai nn. 3044/1876, precisato, a ogni effetto utile, che lo stesso era pervenuto alla Società scissa all'atto della propria costituzione mediante conferimento effettuato dalla società "SANPELLEGRINO S.p.A." con sede in Milano, codice fiscale 00753740158, atto questo ricevuto in data 3 maggio 2007 dal medesimo Notaio Farhat, Repertorio n. 162811/48228, registrato a Bergamo 1 il 15 maggio 2007 al n. 6448 s.1T, trascritto a Bergamo il 30 maggio 2007 ai nn. 34344/19542.

Tale porzione immobiliare viene venduta e rispettivamente acquistata a corpo, nell'attuale stato di fatto, consistenza giuridica e manutenzione, perfettamente noto alla Parte acquirente e dalla stessa accettato, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, come spettante alla Parte venditrice in forza del suo titolo di proprietà e del legittimo possesso.

Al riguardo, la Parte venditrice si riserva, e la Parte acquirente accetta, il diritto di posizionare nel sottotetto gli impianti tecnologici a servizio delle porzioni immobiliari al piano terreno rimaste di sua proprietà esclusiva, con costituzione delle conseguenti servitù di passaggio di tubazioni e cavidotti, delle quali le Parti confermano di avere tenuto conto in sede di determinazione del corrispettivo della presente compravendita.

Le Parti convengono che, qualora il COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME abbia in futuro intenzione di trasferire, interamente o frazionatamente, l'unità immobiliare oggetto del presente atto, il medesimo si impegna a preferire, a parità di condizioni, la società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l.".

Nella dizione "trasferimento", ai fini della presente clausola di prelazione, deve intendersi ricompreso qualsiasi negozio giuridico idoneo a trasferire la proprietà e, quindi, a titolo esemplificativo, la vendita, la permuta, il conferimento, la da-

zione in pagamento, la cessione di azienda, o rami di essa, che comprendano l'immobile o parte di esso, oltre che tutti i casi di cessione/costituzione di diritti reali su di esso o parte di esso. In tutti i casi in cui la natura del negozio non preveda un corrispettivo ovvero il corrispettivo sia diverso dal denaro, la società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l." potrà esercitare il diritto di prelazione versando all'offerente una somma di denaro determinata di comune accordo o, in mancanza di accordo, da un arbitro nominato di comune accordo tra le Parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Bergamo.

A tal fine il Comune dovrà comunicare all'Organo amministrativo della Parte venditrice la propria intenzione di vendere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o Posta Elettronica Certificata (PEC) contenente le condizioni eventualmente offerte da terzi e quindi l'offerta in prelazione; tale comunicazione, per espressa volontà delle parti, non avrà natura di proposta contrattuale, bensì di semplice invito a offrire; la società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l." dovrà comunicare la propria adesione all'offerta di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, sempre con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC; decorso tale termine senza che la società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l." si sia pronunciata, o qualora la medesima risponda all'offerta richiedendo condizioni anche solo in parte diverse da quelle proposte, il diritto di prelazione si intenderà estinto o rinunciato a tutti gli effetti di legge, essendo libero pertanto il Comune di vendere a terzi l'immobile di sua proprietà.

Qualora la società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l." eserciti il diritto di prelazione, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del Comune, deve essere effettuato contestualmente alla stipula dell'atto di cessione da perfezionarsi, salvo diverso accordo tra le Parti contraenti non prima di centoventi giorni dall'avvenuta comunicazione dell'offerta da parte del Comune.

Laddove il trasferimento avvenga secondo le regole dell'evidenza pubblica, il Comune si obbliga a inserire nel bando la notizia dell'esistenza del diritto di prelazione e che l'aggiudicazione sarà effettuata in via provvisoria al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte della società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l."; in tal caso la comunicazione dell'offerta, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, sarà effettuata alla società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l." in esito alla gara.

Le Parti contraenti convengono altresì che spetta il diritto di prelazione all'odierna Parte venditrice anche nel caso in cui il Comune abbia in futuro intenzione di concedere a terzi l'utilizzo della porzione immobiliare oggetto del presente atto, con espressa eccezione per il relativo bando di gara attualmente in corso.

Nella dizione "concessione dell'utilizzo dell'immobile" si intendono ricompresi, nell'accezione più ampia, tutti i negozi con i quali viene concesso a terzi di utilizzare la porzione immobiliare o parte di essa, e, quindi, a puro titolo esemplificativo, i contratti di locazione, di comodato e di concessione, riferiti anche all'azienda che comprenda l'utilizzo, per qualsivoglia titolo, di tale porzione immobiliare o di parte di essa. In tutti i casi in cui la natura del negozio preveda un corrispettivo diverso da denaro, o preveda oneri a carico del futuro utilizzatore, la società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l." otterrà l'utilizzo della porzione immobiliare oggetto del presente atto, o di parte di essa, versando all'offerente una somma di denaro determinata di comune accordo o, in mancanza di accordo, da un arbitro nominato di comune accordo tra le Parti o, in mancanza di accordo, dal Pre-

sidente del Tribunale di Bergamo.

Tutte le relative comunicazioni, i loro contenuti, oltre che i termini per la presentazione delle stesse dovranno rispettare le regole sopra convenute per la prelazione all'acquisto.

La società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l." conferma l'impegno a garantire l'accesso al pubblico all'adiacente parco delle Terme durante il normale orario di apertura del parco stesso, meglio individuato con contorno in colore arancione nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "C".

La Parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare venduta e la libertà da ipoteche e da trascrizioni comunque pregiudizievoli, da riserve e privilegi sia civili che fiscali, in particolare dipendenti dal richiamato titolo di provenienza, da diritti, anche di prelazione, e vincoli a favore di terzi, che ne possano pregiudicare la disponibilità o il godimento in via esclusiva alla Parte acquirente.

La Parte venditrice garantisce di essere in regola col pagamento di qualunque tassa o imposta afferente gli immobili in oggetto, impegnandosi a corrispondere quanto fino a oggi dovuto, anche se fosse accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva al presente atto.

Tutti gli effetti del presente atto, attivi e passivi, utili e onerosi, sono immediati.

Vengono assentite la voltura catastale dell'immobile sopra descritto e la trascrizione del presente atto, con sollievo da responsabilità e ingerenze in merito per chiunque.

Con riferimento al combinato disposto della Legge 28 febbraio 1985 n.47, e successive modificazioni, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive proroghe e modificazioni, il signor Luca Spinelli (nella preindicata qualifica), consapevole delle sanzioni previste dalla legge in caso di dichiarazione falsa, attesta che l'intero fabbricato di cui fa parte la porzione venduta col presente atto è stato edificato prima dell'1 settembre 1967; dichiara altresì che dopo tale data:

= il 24 giugno 1999 è stata presentata al Comune di San Pellegrino Terme (BG) la Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 7257, relativa alla recinzione del fabbricato;

= per sono stati poi eseguiti i lavori di ristrutturazione (consolidamento strutturale dell'edificio tramite la demolizione delle partizioni e dei solai interni con rifacimento della struttura metallica; coibentazione dell'edificio) autorizzati con Permesso di Costruire Prot. n. 8569, Pratica n. PE/2019/00006/PDC, del 23 luglio 2019, con successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante protocollata il 6 agosto 2021 al n. 8466;

= in data 22 settembre 2021, Prot. n. 10350 è stata presentata la dichiarazione di fine lavori avvenuta il 15 settembre 2021;

= successivamente nella porzione immobiliare trasferita col presente atto non sono state eseguite opere o modifiche, nè effettuati cambi nella destinazione d'uso per i quali fossero da richiedere provvedimenti autorizzativi o da presentare denunce o comunicazioni, ai sensi della normativa sopra richiamata.

Con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale in materia di prestazione energetica degli edifici, si allega al presente atto sotto la lettera "D" una riproduzione cartacea dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 1619000007021 relativo alla porzione immobiliare trasferita, predisposto in formato elettronico dal Geom. Adamo Colombi iscritto all'Elenco dei Certificatori della Regione Lombardia al n. 14052, registrato il 28 settembre 2021 (con validità sino al 28 settembre 2031), previa dichiarazione della Parte venditrice che successivamente non si sono verificate cause di decadenza dell'idoneità di tale atte-

stato. La Parte acquirente dà atto di avere ricevuto prima d'ora le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione e prestazione energetica degli immobili oggetto del presente atto.

Viene precisato tra le Parti contraenti che non trovano applicazione le disposizioni del Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n.37 non essendo la porzione di fabbricato oggetto del presente atto dotata di alcun impianto.

Tutte le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, vengono assunte a proprio esclusiva carico dalla Parte venditrice.

oooo

Con riguardo al trattamento e alla libera circolazione dei dati personali, i comparenti riconoscono di avere ricevuto l'informativa prevista dal Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016 (GD.P.R. - *General Data Protection Regulation*) concisa, trasparente, comprensibile e facilmente accessibile e autorizzano il trattamento, la conservazione e la trasmissione dei propri dati personali, in conformità all'informativa ricevuta, per tutte le attività a me richieste o dovute da parte mia, in relazione al presente atto, oltre che per le comunicazioni previste dalla Legge agli Uffici competenti.

I comparenti mi dispensano dalla lettura e dall'illustrazione degli allegati dichiarando di conoscerne il contenuto.

Di questo atto, scritto a norma di legge e di regolamento da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, e completato da me Notaio su quattro fogli per tredici pagine intere e parte della quattordicesima, ho dato lettura ai comparenti che, a mia domanda, dichiarano di approvarlo e in conferma con me lo sottoscrivono alle ore undici e cinquanta minuti.

Firmato: GIANLUCA SPINELLI

BOGUMIL FILIPCZUK

FRANCESCO LUIGI PATANÈ Notaio (Sigillo)

\* \* \* \* \*



**REPERTORIO N. 41410**

**PROCURA SPECIALE  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno, il giorno ventuno del mese di settembre.

**- 21 settembre 2021 -**

In Bergamo, Via Giorgio e Guido Paglia n. 1/d, presso i locali uffici della società "ODISSEA S.r.l."

Avanti a me Avv. **FRANCESCO LUIGI PATANÈ**, Notaio in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bergamo,

è presente il signor

**PERCASSI ANTONIO**, imprenditore, nato a Clusone (BG) il 9 giugno 1953, elettivamente domiciliato a Orio al Serio (BG) in Via Portico nn. 59/61, presso la sede dell'infra indicata Società, codice fiscale PRC NTN 53H09 C800L, titolare del passaporto n. YA8453424 rilasciato dalla Questura di Bergamo il 10 settembre 2015, valido fino al 9 settembre 2025, signore che dichiara di intervenire esclusivamente in rappresentanza - quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante - della società a responsabilità limitata con socio unico denominata

**"SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l."**

con sede in Orio al Serio (BG), Via Portico nn. 59/61, capitale sociale interamente versato di Euro 20.000,00 (ventimila), numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale e partita IVA 05150660966, R.E.A. n. BG-364769, soggetta all'attività di direzione e coordinamento del suo socio unico società "STILO IMMOBILIARE - FINANZIARIA S.p.A.", in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione adottata in riunione del 12 dicembre 2018 il cui verbale, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Il comparente, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiede di ricevere il presente atto con il quale la società "SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l." (per suo tramite) dichiara di

**nominare**

e costituire quale suo procuratore speciale il signor

**SPINELLI GIANLUCA**, nato a Pavia il 30 novembre 1951, codice fiscale SPN GLC 51S30 G388Z, attualmente residente a Bergamo in Via Costituzione n. 15, elettivamente domiciliato, ai fini del presente atto, in Orio al Serio (BG) presso la sede della Società mandante,

affinchè, in nome e per conto della Società mandante, abbia ad alienare al **COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME (BG)** - in esecuzione di quanto convenuto con il contratto preliminare sottoscritto in data 19 dicembre 2018, registrato a Bergamo-2 il 17 gennaio 2019 al n. 114 s.3 - per il prezzo di Euro 1.547.000,00 (unmilione cinquecento quarantasettemila) e alle condizioni contenute nel preliminare medesimo, la piena ed esclusiva proprietà della porzione del fabbricato in Comune di

**SAN PELLEGRINO TERME (BG)**

Via Taramelli, denominato "Villa Giuseppina", costituita dagli interi piani primo, secondo e terzo (e quindi con la sola eccezione del piano terreno del fabbricato, che resterà di proprietà esclusiva delle Società mandante), con annessa piccola area esclusiva pertinenziale e con accesso da scala esterna esclusiva, porzione attualmente censita nel **Catasto Fabbricati al foglio 17** (diciassette) con i **mappali 24 sub. 4** (ventiquattro subalterno quattro), Zona Censuaria 1, Via Torquato Ta-

ramelli n. 87, piani T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale: mq. 154-Totale escluse aree scoperte: mq. 154, Rendita Euro 325,37, e

**24 sub. 704** (ventiquattro subalterno settecentoquattro), Zona Censuaria 1, Via Torquato Taramelli n. SN, piano T, Categoria D/2, Rendita Euro 2.488,60.

Al riguardo il nominato procuratore potrà meglio identificare e descrivere la porzione immobiliare da vendere con la più esatta e aggiornata indicazione dei dati catastali (ove del caso, anche rettificandoli), indicarne i confini e ogni altro estremo o dato utile, allegando planimetrie descrittive, sottoscrivere l'atto notarile di vendita in nome e per conto della Società mandante, riscuotere il corrispettivo rilasciandone corrispondente quietanza, convenire patti di natura obbligatoria o reale, clausole o condizioni di rito in simili contratti, trasferire proprietà e possesso, garantire la piena titolarità di quanto trasferito in capo alla Società mandante e la libertà da vincoli in genere e diritti di prelazione a chiunque spettanti, dichiarare la sussistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli eventualmente gravanti la porzione immobiliare ovvero garantirne la libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, iscrivere o rinunciare a qualsiasi diritto d'ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo, rilasciare tutte le dichiarazioni, anche giurate, ai sensi del combinato disposto della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito con modificazione nella Legge 4 agosto 2006 n.248 e modificato dalla Legge 27 dicembre 2006 n.296, ai sensi del D.L. 31 maggio 2010 n.78, convertito nella Legge 30 luglio 2010 n.122, oltre che ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia di prestazione energetica degli edifici.

Al nominato procuratore vengono, insomma, attribuite tutte le più ampie facoltà per il migliore espletamento del presente incarico, in modo che non gli possano essere eccepite mancanza o imprecisione di poteri. Il tutto con promessa di averne per valido e approvato l'operato, da eseguirsi in unico contesto sotto gli obblighi di legge, senza necessità di ulteriori ratifiche o conferme.

o o o o o

Con riguardo al trattamento e alla libera circolazione dei dati personali, il comparante riconosce di avere ricevuto l'informativa prevista dal Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016 (GDPR - *General Data Protection Regulation*) concisa, trasparente, intelligibile e facilmente accessibile e autorizza il trattamento, la conservazione e la trasmissione dei propri dati personali, in conformità all'informativa ricevuta, per tutte le attività a me richieste o dovute da parte mia, in relazione al presente atto, oltre che per le comunicazioni eventualmente previste dalla Legge agli Uffici competenti.

Il comparante mi dispensa dalla lettura dell'allegato, dichiarando di conoscerne il contenuto.

Di questo atto, scritto a norma di legge e di regolamento da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, e completato da me Notaio su un foglio per tre pagine intere e parte della quarta, ho dato lettura al comparante che, a mia domanda, dichiara di approvarlo e in conferma con me lo sottoscrive.

Firmato: ANTONIO PERCASSI

FRANCESCO LUIGI PATANÈ Notaio (Sigillo)

\* \* \* \* \*

Allegato "A" al n. 41410 di Repertorio

***SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.R.L. – Con unico socio***

Sede Legale: Orio al Serio (BG) – via Portico n. 59/61

Iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo – c.f. 05150660966

Iscritta R.E.A. di Bergamo al n. 0364769

Capitale sociale: Euro 20.000 i.v.

*Soggetta all'attività di direzione e coordinamento*

*da parte della società Stilo Immobiliare Finanziaria S.p.A.*

\* \* \*

**VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**DEL 12 DICEMBRE 2018**

L'anno 2018, il giorno 12 del mese di dicembre alle ore 15,00, presso la sede legale della capogruppo Stilo Immobiliare Finanziaria S.p.A., sita in Milano, Corso Matteotti n. 10, a seguito di informale convocazione, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società Sviluppo San Pellegrino S.r.l. per deliberare sul seguente

**ordine del giorno**

- 1) Cessione al Comune di San Pellegrino Terme di parte dell'edificio denominato "Villa Giuseppina" con contestuale acquisizione dal Comune stesso dell'immobile denominato "Ex Hotel Vetta"; delibere inerenti e conseguenti;
- 2) Varie ed eventuali.

Per il Consiglio di Amministrazione sono presenti i signori: Antonio Percassi (Presidente), Vittorio Bianchi (Amministratore Delegato) Nicola Sanfilippo (Consigliere).

Assume la presidenza, ai sensi di legge e di statuto sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Sig. Antonio Percassi, il quale, dopo aver constatato e fatto



constatare la presenza di tutti i membri del Consiglio di Amministrazione, dichiara la presente seduta validamente costituita e pertanto atta a deliberare su quanto posto all'ordine del giorno.

Il Presidente chiama quindi a fungere da Segretario il Sig. Vittorio Bianchi, che accetta. Passando alla trattazione del **primo punto posto all'ordine del giorno**, il Presidente ricorda ai presenti che l'Accordo di Programma - Terzo Atto Integrativo - sottoscritto in data 26 febbraio 2016, finalizzato, tra l'altro, alla realizzazione degli interventi di riqualificazione e valorizzazione delle strutture termali di San Pellegrino Terme per il rilancio turistico, la formazione e lo sviluppo occupazionale del territorio, prevede il riutilizzo a fini ricettivo turistici e/o sanitari dell'immobile di proprietà di Sviluppo San Pellegrino denominato "Villa Giuseppina", sito in San Pellegrino Terme, Via Taramelli, e dell'immobile di proprietà del Comune di San Pellegrino denominato "EX Hotel Vetta".

A tale scopo Sviluppo San Pellegrino S.r.l. ha presentato in data 10 maggio 2018 prot. 4489 al Comune di San Pellegrino Terme la richiesta di autorizzazione paesaggistica per interventi di recupero strutturale e ristrutturazione edilizia di permesso di costruire per l'immobile denominato "Villa Giuseppina".

L'Amministrazione Comunale di San Pellegrino Terme ha in più occasioni manifestato il proprio interesse ad acquisire Villa Giuseppina per trasformarla in un centro termale curativo, avviando a tale scopo una trattativa con la società, la quale ha sempre ribadito la volontà di procedere solo ad una cessione parziale dell'immobile, volendo conservare la proprietà del piano terreno a destinazione commerciale, e di acconsentire a tale cessione solo successivamente all'esecuzione dei lavori strutturali necessari alla ristrutturazione completa dell'edificio, con la sola esclusione delle finiture e degli

impianti. Essendosi perfezionata positivamente la trattativa, si rende ora necessario procedere alla sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita immobiliare per la vendita al Comune di San Pellegrino Terme di parte dell'edificio denominato "Villa Giuseppina", composto da 3 piani fuori terra attualmente in disuso. La porzione oggetto di compravendita comprende tutta la superficie dei piani superiori, a partire dal piano primo e fino al sottotetto, con esclusione del solo piano terra che resterà di proprietà di Sviluppo San Pellegrino S.r.l.

La porzione di immobile destinato alla vendita è censito al catasto fabbricati del Comune di San Pellegrino Terme al:

- Foglio 17 mappale 24 subalterno 4 – Via Taramelli, piano primo, zona censuaria 1 cat A/3, rendita euro 325.37;
- Foglio 17 mappale 24 subalterno 704 – Via Taramelli, piano primo, secondo e terzo, zona censuaria 1 cat D/2, rendita euro 24.887,60.

Confini: da un lato via Bartolomeo Villa, dall'altro lato affaccio sulla via Taramelli, da un terzo lato proprietà di Sviluppo San Pellegrino S.r.l.

La suddetta porzione di "Villa Giuseppina" oggetto di cessione al Comune di San Pellegrino Terme sarà venduta allo stato di consolidamento strutturale e ristrutturazione parziale con una finitura "al rustico" sulla base di un progetto già condiviso con il Comune stesso. Tutti di lavori di ristrutturazione saranno a cura e spese di Sviluppo San Pellegrino S.r.l.

L'interesse del Comune di San Pellegrino all'acquisto di Villa Giuseppina è peraltro subordinato a che tra le parti si dia definitivamente corso a quanto previsto nell'Accordo di Programma stipulato in data 26 febbraio 2016, riguardo l'impegno di Sviluppo San Pellegrino ad acquistare dal Comune di San Pellegrino l'immobile



denominato "Ex Hotel Vetta" già adibito ad hotel e attualmente in disuso.

Il prezzo totale per la cessione della porzione di "Villa Giuseppina" è convenuto in Euro 1.547.000 (unmilione cinquecento quarantasettemila), oltre IVA al 10%.

Il suddetto prezzo verrà corrisposto dal Comune di San Pellegrino con le seguenti modalità:

- Euro 547.000 (cinquecento quarantasettemila), oltre IVA mediante compensazione del prezzo pattuito per la cessione dal Comune di San Pellegrino Terme alla Società dell'immobile denominato "Ex Hotel Vetta" con relativi accessori e pertinenze come da perizia di stima redatta dall'ufficio tecnico comunicale in data 15 aprile 2016 prot. 3981. Il tutto individuato al catasto fabbricati del Comune di San Pellegrino come segue: Ex Albergo Vetta – Foglio 14 mappali 89-90-91-92.
- Euro 300.000,00 (trecentomila) oltre IVA per Euro 30.000,00 alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare, con facoltà del Comune di posticipare il pagamento sino al 30 marzo 2019.
- Euro 300.000,00 (trecentomila) oltre IVA per Euro 30.000,00 al completamento dei lavori di ristrutturazione di "Villa Giuseppina".
- Euro 400.000,00 (quattrocentomila) oltre IVA per Euro 40.000,00, oltre ad Euro 54.700,00 corrispondente all'IVA dovuta sull'acquisto dell'Ex Hotel Vetta, alla data di stipula del rogito notarile di compravendita di "Villa Giuseppina".

A beneficio dei partecipanti all'odierna seduta consiliare, il Presidente distribuisce bozza del contratto preliminare di compravendita immobiliare predisposto dal Comune di San Pellegrino.

Al termine della discussione il Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei presenti

e con voto espresso verbalmente,

### DELIBERA

1. di approvare la sottoscrizione con il Comune di San Pellegrino Terme del contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto la cessione di quota parte dell'immobile denominato "Villa Giuseppina", sito in via Taramelli nel Comune stesso e di proprietà della società, al prezzo concordato di Euro 1.547.000,00, oltre IVA al 10%;
2. di approvare l'acquisto da parte della Società dal Comune di San Pellegrino Terme dell'immobile denominato "Ex Hotel Vetta" al prezzo di Euro 547.000,00, oltre IVA al 10%, da corrispondersi mediante compensazione parziale di quanto dovuto dal Comune di San Pellegrino alla Società a seguito dell'acquisto della porzione del fabbricato "Villa Giuseppina" da cui ai punti precedenti;
3. di attribuire in forma libera e disgiunta tra loro al Presidente, Sig. Antonio Percassi, all'Amministratore Delegato, Sig. Vittorio Bianchi ed al Consigliere Sig. Nicola Sanfilippo, con facoltà di subdelega, tutti i poteri necessari alla negoziazione e stipula del contratto preliminare di compravendita immobiliare e del successivo rogito notarile avente ad oggetto quota parte dell'immobile denominato "Villa Giuseppina", identificato al catasto fabbricati del Comune di San Pellegrino Terme come segue:
  - Foglio 17 mappale 24 subalterno 4 – Via Taramelli, piano primo, zona censuaria 1 cat A/3, rendita euro 325,37
  - Foglio 17 mappale 24 subalterno 704 – Via Taramaelli, piano primo, secondo e terzo, zona censuaria 1 cat D/2, rendita euro 24.887,60



con facoltà, se necessario, di addivenire ad una migliore identificazione catastale o/e ad una migliore formulazione il tutto con promessa sin d'ora di rato e valido del suo operato.

4. di attribuire in forma libera e disgiunta tra loro al Presidente, Sig. Antonio Percassi, all'Amministratore Delegato, Sig. Vittorio Bianchi ed al Consigliere Sig. Nicola Sanfilippo, con facoltà di subdelega, tutti i poteri necessari alla negoziazione e stipula del contratto definitivo di acquisto dell'immobile denominato "Ex Hotel Vetta" ed identificato al catasto fabbricati del Comune di San Pellegrino Terme al Foglio 14, mappali 89-90-91-92, con facoltà, se necessario, di addivenire ad una migliore identificazione catastale o/e ad una migliore formulazione il tutto con promessa sin d'ora di rato e valido del suo operato.

Nessuno chiedendo la parola e null'altro essendovi da deliberare, il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 16,00 previa lettura e approvazione del seguente verbale.

Il Presidente

Antonio Percassi

Il Segretario

Vittorio Bianchi



\*\*\*\*\*

**REPERTORIO N. 41409**

Certifico io sottoscritto **Avv. FRANCESCO LUIGI PATANÈ**, Notaio in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bergamo, che la presente copia fotostatica, composta da tre fogli, è conforme all'originale alle pagine 2012/56, 2012/57, 2012/58, 2012/59, 2012/60 e 2012/61, del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della società "**SVILUPPO SAN PELLEGRINO S.r.l.**" con sede in Orio al Serio (BG), Via Portico nn. 59/61, numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale e partita IVA 05150660966, R.E.A. n. BG-364769, libro che appare regolarmente tenuto, bollato e vidimato ai sensi di legge.

Si rilascia la presente per gli usi consentiti dalla legge.

Bergamo, Via Monte Grappa n.7, ventuno settembre duemilaventuno.

Firmato: FRANCESCO LUIGI PATANÈ Notaio (Sigillo)

\*\*\*\*\*

Allegato "B" al n. 41437/12529 di Repertorio

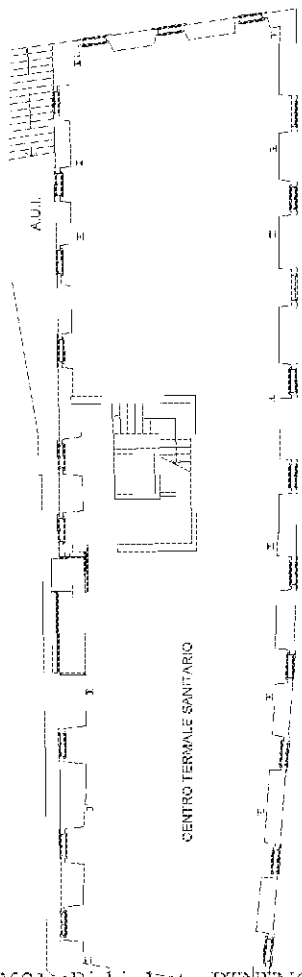
Compilata da:  
Cesari Fabrizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 3134

Identificativi Catastali:  
Sezione: 17  
Foglio: 17  
Particella: 24  
Subalterno: 706

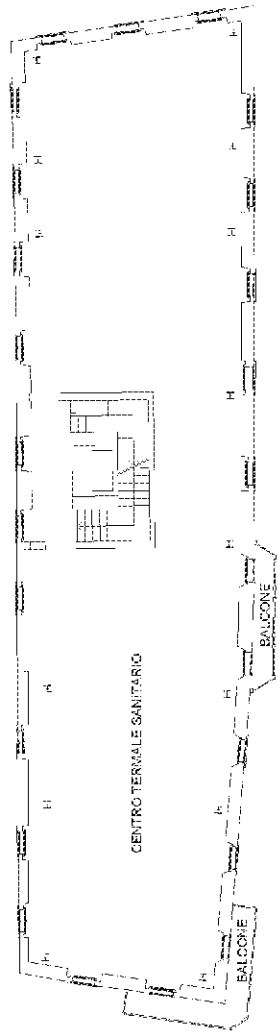
Declarazione protocollo n. 550130299 del 27/09/2021  
Comune di San Pellegrino Terme  
Via Bartolomeo Villa  
civ. SN

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
ufficio provinciale di  
Bergamo

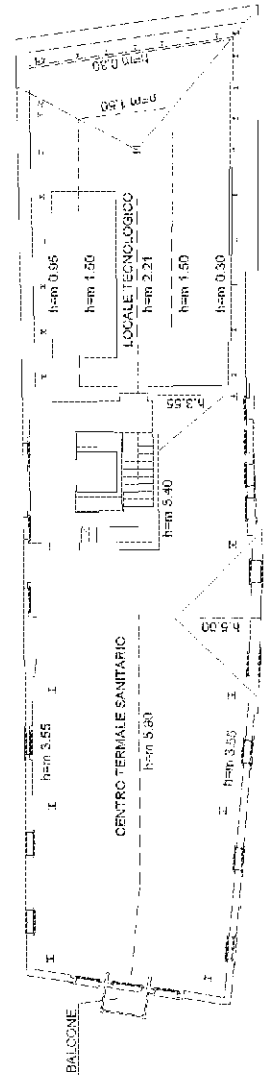
Planimetria n. 1  
Scala 1:200



PIANO PRIMO  
h=3.20



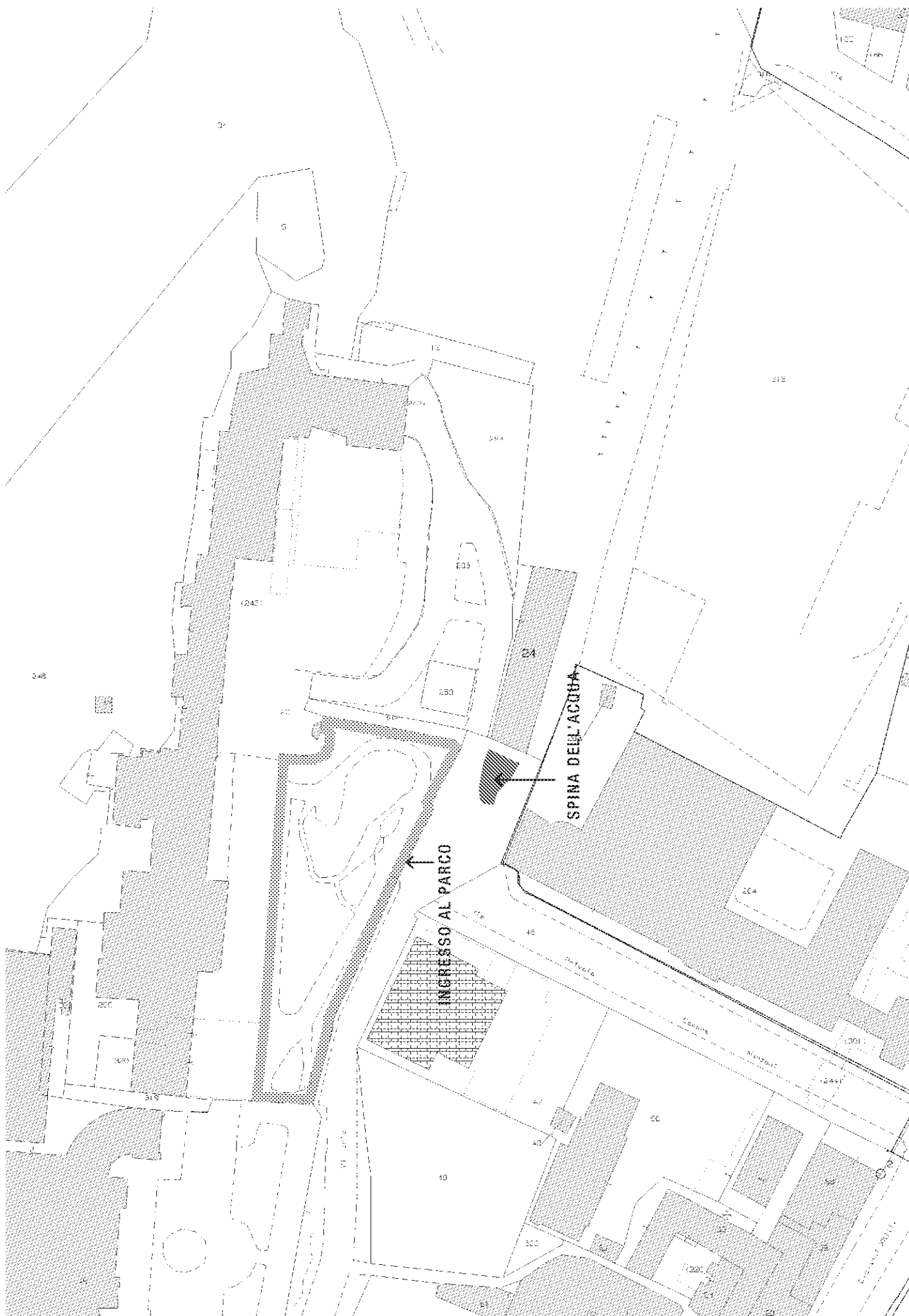
PIANO SECONDO  
h=3.40



PIANO TERZO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2021 - Comune di SAN PELLEGRINO TERME (0679) - Foglio: 17 - Particella: 24 - Subalterno: 706  
VIA BARTOLOMEO VILLA n. SN piano: 1-2-3





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 10190000702

VALIDO FINO AL 2009/03/31



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5

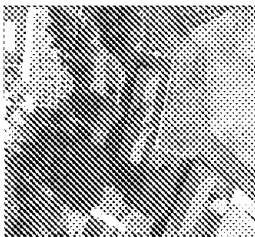
### Oggetto dell'attestato

- 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 : Lombardia  
 Comune : SAN PELLEGRINO TERME  
 Indirizzo : VIA BARTOLOMEO VILLA 12  
 Piano : 1  
 Interno :  
 Coordinate GIS : 45,893333 9,65

Zona climatica : E  
 Anno di costruzione : 1930  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 795,68  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 3681,08  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 0,00

Comune catastale				SAN PELLEGRINO TERME				Sezione		Foglio		17		Particella		24	
Subalterni	da	706	a	706	da	a	da	b	da	b	da	a					
Altri subalterni																	

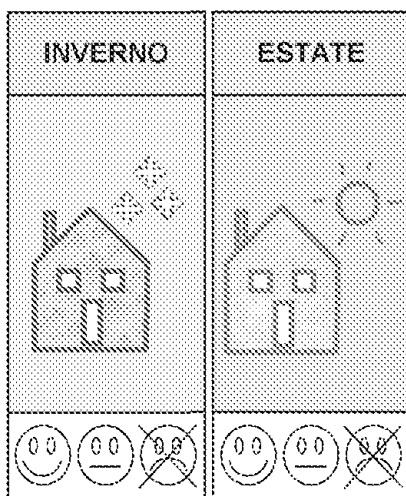
### Servizi energetici presenti

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

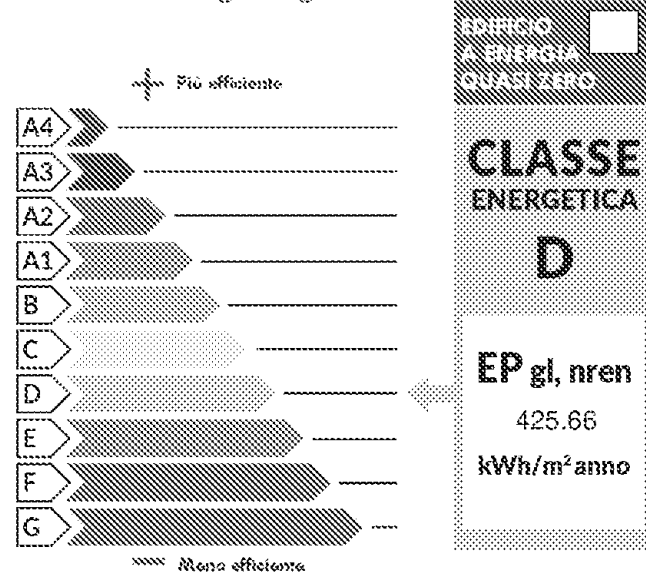
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



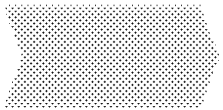
### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



**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 di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	77539.04 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 425.66
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	17963.72 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 45.80
<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		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 87.05
<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	Computa una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>	Intervento sulle strutture opache	NO	5.40	A1 (266.42)	B 269.48 kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>	Intervento sui serramenti	NO	0.00	A4 (0)	
R <sub>EN3</sub>					
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:	
-------------------	---------------	---------------------	--

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	3681.08	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	1337.98	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.36	
EP <sub>H,nd</sub>	172.68	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup,util</sub>	0.0400	-
Y <sub>IE</sub>	0.49	W/m <sup>2</sup> 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 <sub>ren</sub>	EP <sub>ren</sub>	
Climatizzazione invernale	Impianto simulato in quanto assente			Gas naturale		0.73	η <sub>H</sub>	0.00	235.63
Climatizzazione estiva							η <sub>C</sub>		
Prod. acqua calda sanitaria							η <sub>w</sub>		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					15.91			45.80	190.03
Trasporto di persone o cose									

### 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.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 23/09/2021

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Adarno Colombi	
Indirizzo	VIA CAVALIER PIETRO RADICI 25, Cazzano Sant'Andrea (BG)	
E-mail		
Telefono	035740153	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	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. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 28/09/2021

Firma e fimbrio del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

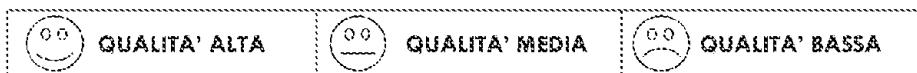
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 dà 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	SISTEMI A FONTI 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.



Certifico io sottoscritto Avv.**FRANCESCO LUIGI PATANÈ**, Notaio in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bergamo, che quanto precede riproduce fedelmente in forma cartacea (ai sensi dell'art.57-bis della Legge n.89/1913) l'originale Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo n.1619000007021 registrato il 28 settembre 2021 sottoscritto con firma digitale dal Geom. Adarno Colombi il cui certificato di firma, in corso di validità, è stato rilasciato da "ArubaPEC S.p.A." e la cui firma è stata da me verificata positivamente mediante il software di firma digitale "e-Sign".

Bergamo, Via Monte Grappa n.7, ventinove settembre duemilaventuno.

Firmato: FRANCESCO LUIGI PATANE Notaio (Sigillo)

Io sottoscritto Avv.FRANCESCO LUIGI PATANE', Notaio in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale (formato in origine su supporto cartaceo) regolarmente sottoscritto e conservato tra gli atti a mia raccolta. Si rilascia, con apposizione della mia firma digitale, per uso esecuzione formalità ipotecarie. Bergamo, Via Monte Grappa n.7, sette ottobre duemilaventuno.