

DELIBERAZIONE N° 719 del 06/08/2025

Struttura proponente: UOD AFFARI GENERALI	Proposta n. 386 del 25/07/2025																																										
Oggetto: Presa d'atto e formalizzazione del contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo sottoscritto tra la Sig.ra Marcella Sparagna e l'ARES 118 dell'immobile sito in Formia, Via Appia Lato Napoli 323, da destinare ad attività di Servizio Pubblico. Assunzione impegni di spesa per i costi previsti dal contratto. L'estensore: Fulvia Casati Il presente provvedimento è composto da n. 38 pagine di cui n. 32 di allegati																																											
Parere del Direttore Amministrativo																																											
Paola Longo: Favorevole Firma Paola Longo Data 01/08/2025																																											
Parere del Direttore Sanitario																																											
Stefania Iannazzo: Favorevole Firma Stefania Iannazzo Data 04/08/2025																																											
Il Direttore Generale																																											
Narciso Mostarda Firma Narciso Mostarda Data 06/08/2025																																											
Compilato dalla U.O.C. Proponente																																											
Comporta impegno di spesa come da tabelle sottostanti: Ufficio Ordinante: DGA1PI99900SU001 UOC PATRIMONIO E GEST RIS IMMOBIL E TECNOL																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 55%;">Conto</th> <th style="width: 15%;">Importo</th> <th style="width: 10%;">Anno</th> <th style="width: 20%;">Note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA</td> <td style="text-align: right;">8.640,00</td> <td style="text-align: center;">2031</td> <td></td> </tr> <tr> <td>504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA</td> <td style="text-align: right;">17.280,00</td> <td style="text-align: center;">2030</td> <td></td> </tr> <tr> <td>504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA</td> <td style="text-align: right;">17.280,00</td> <td style="text-align: center;">2029</td> <td></td> </tr> <tr> <td>504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA</td> <td style="text-align: right;">17.280,00</td> <td style="text-align: center;">2028</td> <td></td> </tr> <tr> <td>504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA</td> <td style="text-align: right;">17.280,00</td> <td style="text-align: center;">2027</td> <td></td> </tr> <tr> <td>504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA</td> <td style="text-align: right;">17.280,00</td> <td style="text-align: center;">2026</td> <td></td> </tr> <tr> <td>504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA</td> <td style="text-align: right;">8.640,00</td> <td style="text-align: center;">2025</td> <td></td> </tr> <tr> <td>509010101000 - IMPOSTE E TASSE (ESCLUSO IRAP E IRES)</td> <td style="text-align: right;">408,80</td> <td style="text-align: center;">2025</td> <td></td> </tr> <tr> <td>502020119000 - ALTRI SERVIZI NON SANITARI DA PRIVATO</td> <td style="text-align: right;">2.108,16</td> <td style="text-align: center;">2025</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Conto	Importo	Anno	Note	504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	8.640,00	2031		504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	17.280,00	2030		504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	17.280,00	2029		504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	17.280,00	2028		504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	17.280,00	2027		504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	17.280,00	2026		504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	8.640,00	2025		509010101000 - IMPOSTE E TASSE (ESCLUSO IRAP E IRES)	408,80	2025		502020119000 - ALTRI SERVIZI NON SANITARI DA PRIVATO	2.108,16	2025	
Conto	Importo	Anno	Note																																								
504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	8.640,00	2031																																									
504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	17.280,00	2030																																									
504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	17.280,00	2029																																									
504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	17.280,00	2028																																									
504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	17.280,00	2027																																									
504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	17.280,00	2026																																									
504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	8.640,00	2025																																									
509010101000 - IMPOSTE E TASSE (ESCLUSO IRAP E IRES)	408,80	2025																																									
502020119000 - ALTRI SERVIZI NON SANITARI DA PRIVATO	2.108,16	2025																																									
Firma Fulvia Casati		Data 25/07/2025																																									

Recupero da Sub – Autorizzazioni non utilizzate o utilizzate solo in parte

Riferimento SUB : 1-34

Anno di riferimento : 2025

Conto 1 da quale sottrarre l'importo	Importo
504010101000 - 504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	11.156,96
Conto 2 al quale assegnare l'importo	Importo
504010101000 - 504010101000 - FITTI PASSIVI - AREA SANITARIA	11.156,96

Firma Fulvia Casati

Data 25/07/2025

Il Dirigente e il Responsabile del procedimento

Con la sottoscrizione del presente atto, a seguito dell'istruttoria effettuata attestano che l'atto è legittimo nella forma e nella sostanza ed è utile per il servizio pubblico

Firma del Responsabile del Procedimento Fulvia Casati

Data 25/07/2025

Firma del Dirigente Fulvia Casati

Data 25/07/2025

A cura della U.O.C. Contabilità e Bilancio

Non comporta scostamento Budget annuale

Sub. Autorizzazione n. 1-46/2025 - 1-47/2025 - 1-48/2025-1-24/2026-1-19/2027-1-10/2028-1-6/2029 - 1-3/2030-1-1/2031
BTECINF

Note Delibera 624/2024

Firma Gianfranco Ventura

Data 29/07/2025

Il Direttore della UOD Affari Generali relaziona al Direttore Generale e propone il seguente schema di deliberazione

VISTI la Legge Regionale n. 9/2004, istitutiva dell'Azienda Regionale per l'Emergenza Sanitaria ARES 118;

il D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'art. 9 della L.R. n. 18/94 e successive modificazioni ed integrazioni;

l'Atto Aziendale dell'ARES 118, adottato con Deliberazione del Direttore Generale n. 276 del 19 marzo 2025 ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 27 marzo 2025, n. 176, pubblicata sul BURL n. 26 del 1° aprile 2025;

PREMESSO che l'ARES 118 al fine di garantire i massimi livelli di efficacia della risposta dell'emergenza sanitaria, individua strutture idonee, per la più opportuna collocazione delle proprie postazioni, mediante l'impiego di modelli organizzativi e procedure operative che assicurino una presenza capillare su tutto il territorio della Regione Lazio;

che, al fine di allocare la postazione ARES 118 in Formia (LT), è stato sottoscritto tra la Sig.ra Marcella Sparagna e l'ARES 118 il contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo dell'immobile sito in Formia, Via Appia Lato Napoli 323, già registrato in data 20.06.2025 presso l'Agenzia delle Entrate a cura del Locatore, come risulta da ricevuta di avvenuta registrazione, agli atti;

che la durata del contratto predetto è stabilita in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di registrazione dello stesso fino al 2031 eventualmente rinnovabile per uguale periodo;

che il canone annuale di locazione del suindicato immobile è stato calcolato in € 17.280,00 (diciassettemiladuecentootanta/00), IVA esente, pari ad € 1.440,00 (millequattrocentoquaranta/00) al mese, al netto dei costi relativi agli importi delle utenze e oneri accessori (fornitura di energia elettrica, acqua, tassa sui rifiuti solidi urbani- TARI - spese per la voltura delle utenze) che saranno a carico del Locatario;

che, il contratto *de quo* viene allegato al presente provvedimento e sarà custodito agli atti dall'Ufficiale Rogante di ARES 118 (All.1);

che in relazione al succitato contratto il Direttore UOC PGRIT, Ing. O. Toninello, con nota prot. n. 4801 del 17.07.2025 ha trasmesso alla UOD proponente il presente provvedimento "*i codici dei conti sui quali imputare i costi del contratto*" (All. 2)

Per tutto quanto esposto in narrativa, si propone al Direttore Generale:

- di prendere atto e formalizzare il contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo sottoscritto tra la Sig.ra Marcella Sparagna e l'ARES 118 il contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo dell'immobile sito in Formia, Via Appia Lato Napoli 323, da destinare ad attività di Servizio Pubblico, repertoriato al n. 67/2024, con durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di registrazione dello stesso fino al 2031 eventualmente rinnovabile per uguale periodo;

- di dare atto che il contratto *de quo* è stato registrato in data 20.06.2025 presso l’Agenzia delle Entrate a cura del Locatore, come risulta da ricevuta di avvenuta registrazione, agli atti, e la cui copia – custodita agli atti dall’Ufficiale Rogante di ARES 118 - viene allegata al presente provvedimento (cfr. all.1)
- di imputare la spesa derivante dal presente atto come di seguito indicato:

Conto	Descrizione del Conto	Importo	Periodo di riferimento
102022501970	921 – Crediti per fidejussioni e depositi cauzionali da incassare	€ 2.880,00	2025
502020119000	Altri servizi non sanitari da privato	€ 2.108,16	2025
509010101000	Imposte e tasse	€ 408,80	2025
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 8.640,00	2025 (01.07.2025 – 31.12.2025)
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 17.280,00	2026
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 17.280,00	2027
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 17.280,00	2028
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 17.280,00	2029
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 17.280,00	2030
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 8.640,00	2031 (01.01.2031– 30.06.2031)

- di trasmettere il presente provvedimento, dando mandato alla UOD Affari Generali, alla UOC PGRIT per tutti gli adempimenti di relativa competenza, come derivanti dall’intestato Contratto, ivi compresi:
 - il rimborso del 50% delle spese di registrazione, pari ad € 408,80, da restituire al Locatore;
 - il pagamento di € 2.108,13 a favore dell’Agenzia Immobiliare “Ipotesi Casa” per il servizio di mediazione immobiliare dalla stessa effettuato.

Si dichiara che il presente schema di deliberazione è stato proposto dal Direttore UOD Affari Generali il quale, consapevole delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 165/01 in tema di responsabilità dirigenziale, attesta che il presente provvedimento, a seguito dell’istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo, utile e proficuo per il servizio pubblico ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall’art. 1 della Legge n. 20/1994 e successive modifiche, nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all’art.1, primo comma, della Legge n. 241/90 come modificato dalla Legge n.15/05.

Il Direttore UOD Affari Generali
Dott.ssa Fulvia Casati

Il Direttore Generale, con i poteri di cui alla Deliberazione ARES 118 n. 1 del 01 luglio 2024, di presa d’atto del Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00105 del 27 giugno 2024: “*Variatione della sede di assegnazione del Direttore Generale Narciso Mostarda in applicazione dell’art. 1 comma 4 del contratto di prestazione d’opera intellettuale firmato in data 29 ottobre 2021*”, vista la relazione contenuta nella presente proposta di deliberazione inoltrata dal Direttore della UOD Affari Generali

VISTI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario f.f.

DELIBERA:

per le motivazioni richiamate in premessa che si intendono integralmente riportate, unitamente agli atti allegati:

- 1) **di prendere atto e formalizzare il** contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo sottoscritto tra la Sig.ra Marcella Sparagna e l'ARES 118 il contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo dell'immobile sito in Formia, Via Appia Lato Napoli 323, da destinare ad attività di Servizio Pubblico, repertoriato al n. 67/2024, con durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di registrazione dello stesso fino al 2031 eventualmente rinnovabile per uguale periodo;
- 2) **di dare atto** che il contratto *de quo* è stato registrato in data 20.06.2025 presso l'Agenzia delle Entrate a cura del Locatore, come risulta da ricevuta di avvenuta registrazione, agli atti, e la cui copia – custodita agli atti dall'Ufficiale Rogante di ARES 118 - viene allegata al presente provvedimento (cfr. all.1)
- 3) **di imputare** la spesa derivante dal presente atto come di seguito indicato:

Conto	Descrizione del Conto	Importo	Periodo di riferimento
102022501970	921 – Crediti per fidejussioni e depositi cauzionali da incassare	€ 2.880,00	2025
502020119000	Altri servizi non sanitari da privato	€ 2.108,16	2025
509010101000	Imposte e tasse	€ 408,80	2025
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 8.640,00	2025 (01.07.2025 – 31.12.2025)
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 17.280,00	2026
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 17.280,00	2027
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 17.280,00	2028
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 17.280,00	2029
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 17.280,00	2030
504010101000	Fitti passivi non sanitari	€ 8.640,00	2032 (01.01.2031– 30.06.2031)

- 4) **di trasmettere** il presente provvedimento, dando mandato alla UOD Affari Generali, alla UOC PGRIT per tutti gli adempimenti di relativa competenza, come derivanti dall'intestato Contratto, ivi compresi:
 - il rimborso del 50% delle spese di registrazione, pari ad € 408,80, da restituire al Locatore;
 - il pagamento di € 2.108,13 a favore dell'Agenzia Immobiliare "Ipotesi Casa" per il servizio di mediazione immobiliare dalla stessa effettuato.

La presente deliberazione è composta di n. pagine di cui n. 2 allegati

Gli allegati citati e facenti parte integrante della presente deliberazione sono custoditi presso la UOD Affari Generali e oggetto di ostensione a richiesta degli interessati legittimati.

Il presente atto è pubblicato nell'Albo dell'Azienda nel sito internet aziendale www.ares118.it per 15 giorni consecutivi, ai sensi della Legge Regionale n. 45/96.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Narciso Mostarda

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il presente contratto, da tenere e valere ad ogni effetto di legge, tra

- La Sig.ra SPARAGNA MARCELLA, nata a [REDACTED] (LT) il [REDACTED] residente in [REDACTED] (LT) Via [REDACTED] C.F. [REDACTED] di seguito per brevità denominato **Locatore**
e
- L'AZIENDA REGIONALE EMERGENZA SANITARIA - ARES 118, per brevità "ARES 118" Azienda, C.F./P.IVA 08173691000, con sede legale in Roma, Via Portuense, n. 240 – 00149 Roma, in persona del Legale Rappresentante, Direttore Generale Dr. Narciso Mostarda, di seguito per brevità denominata **Locatario**;

PREMESSO CHE

- per allocare la postazione ARES 118 in Formia (LT) è stata individuata in via Appia lato Napoli, 323, locale commerciale ubicato al piano terra di novantacinque (95) metri quadrati, della consistenza catastale di ottantaquattro (84) metri quadrati, riportato nel Catasto dei Fabbricati correttamente in ditta a ciascuna parte dividente al foglio 27, sezione MAR, particella 348 sub 12, piano T, zona censuaria 1, categoria C1, classe 5, con rendita di Euro 2. 624, 63 oltre ad un'area esterna di pertinenza di circa 195 mq, una parte del piazzale antistante ad uso esclusivo per la sosta di n. 2 mezzi di soccorso ASI come da planimetria allegata parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- la parte locatrice dichiara e garantisce la regolarità urbanistica e la correttezza della categoria catastale C1 e ha fornito, prima della sottoscrizione del presente contratto, le planimetrie catastali relative al bene immobile sopra descritto che si allegano al presente contratto (allegati A e B) e ne costituiscono parte integrante: il certificato di agibilità, la visura storica catastale, l'atto di provenienza, la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico nonché l'Attestazione di Prestazione Energetica;
- l'immobile come sopra descritto nella sua interezza è stato ritenuto dal locatario conforme e adatto alle proprie attività istituzionali, salvo l'esigenza di svolgere lavori di adeguamento secondo quanto disposto dal D. Lgs. 09 aprile 2008, n. 81 e s.m.i..
- il Locatore ha positivamente valutato quanto prospettato dal Locatario e le parti, dopo attenta valutazione e opportuna negoziazione, sono addivenute ai patti che seguono e che disciplinano il rapporto locatizio con la stipulazione del presente contratto.
- l'ARES 118 utilizzerà l'immobile, come dianzi descritto e specificato, per l'esercizio delle proprie funzioni istituzionali

tutto ciò premesso, fra le parti come in epigrafe generalizzate

SI CONVIENE E STIPULA



1- Premesse ed allegati

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

Allegati al presente contratto:

- a. planimetrie catastali relative al bene immobile sopra dettagliatamente descritto;
- b. certificato di agibilità;
- c. visura storica catastale;
- d. atto di provenienza;
- e. progetto originario e titoli autorizzativi (CILA/SCIA) di variazioni autorizzate;
- f. dichiarazioni di Conformità degli impianti alla regola d'arte;
- g. attestazione di Prestazione Energetica degli Edifici.

2- Oggetto

Il Locatore con la sottoscrizione del presente contratto concede in locazione all'ARES 118 l'immobile come meglio e più puntualmente descritto in premessa e nelle planimetrie allegate, ubicato a Formia (LT) in via Appia lato Napoli, 323, da destinarsi a postazione ARES 118 della città di Formia, nonché dell'area esterna di pertinenza di circa 195 mq, una parte del piazzale antistante ad uso esclusivo ARES 118 per la sosta di n.2 mezzi di soccorso ASI in H24, così come indicato nell'elaborato grafico.

3- Consegna dei locali

Il Locatore consegna al Locatario, che accetta di riceverlo nello stato di fatto esistente, il bene affinché se ne serva per l'uso e la durata di seguito concordati, impegnandosi a restituirlo in buono stato al termine della locazione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Il Locatore garantisce la conformità dei sottoservizi, quali l'impianto elettrico fino al contatore, allaccio in fogna, adduzione idrica, etc... e/o ad eseguirle a sue spese, secondo le normative vigenti.

il Locatario si farà carico dell'esecuzione delle opere necessarie alla rispondenza della struttura alle normative vigenti D.Lgs. 81/2008 ed ai requisiti necessari all'attività del servizio, nelle modalità previste al successivo art. 8.

Il Locatario si impegna altresì a farsi carico di tutti gli adempimenti di Legge e delle richieste di autorizzazione agli Enti competenti per l'esecuzione dei necessari lavori.

4- Durata

La durata del presente contratto è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza degli effetti del contratto dalla data di registrazione fino al 2031 eventualmente rinnovabile per uguale periodo.

5 - Recesso

Le parti stabiliscono che è facoltà del Locatario recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore, da manifestarsi con preavviso di mesi sei, da inviare all'altra parte a mezzo di posta elettronica certificata.



Le parti stabiliscono, altresì, la facoltà di diniego del rinnovo da parte del Locatore alla scadenza del primo sessennio in capo alla Proprietà, per i casi e secondo la disciplina degli artt. 27 e 28 della L. 27 luglio 1978, n. 392, consentita comunque non prima che l'ARES 118 abbia trovato idonea collocazione, al fine di evitare responsabilità, anche penali, legate alla interruzione di pubblico servizio, stante la natura e la tipologia dell'attività svolta ai sensi della normativa vigente.

6 – Canone

Il canone annuale di locazione è stato calcolato in € 17.280 (euro *diciassettemiladuecentootanta/00*) annui (iva esente), definito in base agli importi desunti dalla banca dati dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per il territorio del Comune di Formia per la fascia /zona di riferimento.

Il canone verrà corrisposto in n. 12 rate mensili anticipate *pari ad € 1.440,00 (euro millequattrocentoquaranta/00)*, da liquidarsi secondo i termini stabiliti dalle normative regionali in materia di pagamenti, a seguito di emissione di regolare documento attestante il debito in essere verso Ares 118 (fattura o nota di debito).

Il Locatore invierà la richiesta di corresponsione canone mensile con fattura e/o ricevuta di affitto negli ultimi 5 giorni del mese precedente al periodo di locazione richiesto. Entro la prima decade del mese di corresponsione, i competenti uffici ARES 118, eseguite le verifiche e i controlli per l'attestazione di regolare servizio, procederanno alla liquidazione tecnica e al successivo pagamento.

Il canone ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78, e s.m.i., verrà aggiornato nella misura del 75% della variazione dei prezzi accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente previa richiesta formale, via PEC, da parte del Locatore, salvo diverse disposizioni normative sopraggiunte.

Le parti stabiliscono la inapplicabilità, al presente contratto, dell'art. 34 della L. 392/1978 e s.m.i.

7– Deposito cauzionale

Le parti stabiliscono che l'Ares 118 dovrà corrispondere al Locatore la somma di € 2.880,00 (euro *duemilaottocentootanta/00*), pari a n. 2 mensilità a titolo di deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale verrà restituito alla scadenza del presente contratto, da parte del Locatario e dopo l'avvenuta constatazione da parte del Locatore del buono stato di conservazione dell'immobile e l'assenza di danni.

8- Destinazione dei locali

L'immobile viene concesso in locazione esclusivamente per essere adibito a postazione ARES 118, per le attività istituzionali a servizio del territorio comunale e limitrofo.

Il Locatore si impegna a rilasciare l'immobile in locazione, le aree riservate del parcheggio antistante, come evidenziati nelle planimetrie allegate e a consegnare la certificazione di conformità degli impianti, la certificazione di agibilità, impegnandosi ad eseguire le opere di messa a norma dell'impianto elettrico al fine di consegnare al Locatario l'impianto corredato di certificazione del misuratore elettrico a norma di



legge. A partire dal misuratore elettrico ARES 118 provvederà a distribuire le linee dell'impianto secondo le proprie necessità, anche con la applicazione di canaline esterne.

Il Locatore autorizza il Locatario a realizzare, *a propria cura e spese* i seguenti lavori, in relazione alle esigenze del servizio di ARES 118 la suddivisione degli spazi in:

1. locale lavoro
2. stanza coordinatore o responsabile infermieristico
3. stanza riposo/ attesa
4. spogliatoio (n. 2 locali distinti per sesso)
5. adeguamento dei due servizi igienici con aggiunta di due docce, all'interno del locale spogliatoio;
6. area relax con tisaneria;
7. adeguamento impiantistico
8. adeguamento e posa in opera di due prese interbloccate.

Il Locatario dichiara di esonerare il Locatore, dal momento della acquisizione di tutta la documentazione amministrativa e le certificazioni impiantistiche dell'immobile, da qualsiasi responsabilità connessa alla conduzione dell'immobile.

Il Locatario è costituito custode dell'immobile oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni derivanti dall'attività svolta.

9 - Divieto di sub-comodato d'uso gratuito e/o cessione in comodato

È fatto espresso divieto al Locatario di cedere il presente contratto, a qualsivoglia titolo, nonché sublocare, e/o concedere in comodato, anche parzialmente, l'unità immobiliare in oggetto così come conferirlo in società e, più in generale, di lasciarne godere a terzi in tutto o in parte.

La violazione di tale divieto determinerà la risoluzione ipso iure del contratto, in danno e a spese del Locatario stesso, intendendosi la presente quale clausola risolutiva espressa.

In nessun caso le pattuizioni intercorse tra il Locatario e gli aventi causa potranno essere opposte al locatore.

10 – Utenze e oneri accessori

Saranno a carico del Locatario tutti gli oneri sostenuti per l'uso dei locali compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli relativi alla fornitura di energia elettrica, acqua, nonché la tassa sui rifiuti solidi urbani (TARI). Non sono previsti ulteriori oneri accessori.

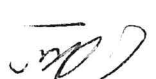
Saranno a carico del Locatario le spese per la voltura delle utenze.

11- Spese di manutenzione

La manutenzione ordinaria dei locali concessi in locazione è a carico del Locatario entro il perimetro di pertinenza dei locali al piano terra.

Tutte le spese per interventi di piccola manutenzione, dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso di cui al combinato disposto degli artt. 1576 e 1609 del C.C. saranno a carico del Locatario.

Gli interventi per la manutenzione di carattere e natura straordinaria relativa agli impianti e a tutto ciò

che non è ricadente nell'ambito dell'usura dovuta all'utilizzo, i costi saranno a carico del locatore, come per legge.

12 - Accesso ai locali

Il Locatario consente l'accesso del Locatore o dei suoi incaricati nella porzione di immobile locato, al fine di consentire l'accertamento dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione, salvo congruo preavviso scritto e in orari convenuti, in modo da non intralciare la regolare attività di servizio dell'ARES 118.

13- Clausola di esonero di responsabilità

Il Locatore è espressamente esonerato da qualsivoglia responsabilità, nell'ipotesi di eventuali danni causati a terzi nello svolgimento dell'attività istituzionale del Locatario.

14 – Innovazioni

La manutenzione straordinaria è a carico del Locatore, come stabilito dalle norme del Codice civile. In caso di inerzia da parte del Locatore, l'Azienda provvederà a propria cura e spese salvo il rimborso da parte del locatore dei costi anticipati, ai sensi dell'art. 18 del D.lgs. 81/2008 e s.m.i..

Le parti dichiarano espressamente che tutte le opere tecniche e/o tecnologiche di carattere permanente e/o inamovibili, compresi gli adeguamenti obbligatori in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, apportate direttamente dal Locatario, anche per ragioni d'urgenza, rimarranno di esclusiva pertinenza dell'immobile locato, anche nell'ipotesi di risoluzione e/o recesso anticipato del contratto senza che da ciò ne consegua diritti di rimborso e/o compensazione a favore del Locatario. Per le stesse, pertanto, il Locatore non potrà chiedere la messa in pristino.

Il locatore, qualora ci sia necessità, autorizza la realizzazione e si impegna nel richiederne le autorizzazioni agli enti competenti per l'installazione di una veranda removibile nella corte esterna di proprietà. La parte locatrice non avrà responsabilità in caso di diniego delle autorizzazioni. Tutti i costi da sostenere per la realizzazione e per le autorizzazioni, saranno a carico del Locatario. A fine locazione la veranda rimarrà di proprietà del locatario, che provvederà a propria cura e spese alla rimozione e al ripristino dello stato originale come nello stato di fatto.

15– Registrazione ed oneri fiscali

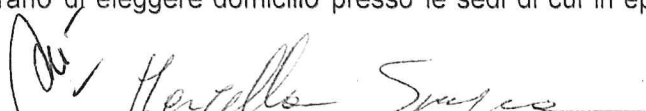
I bolli del presente contratto sono a carico del Locatario.

Le spese di registrazione sono a carico del Locatore e del Locatario suddivise in parti uguali.

L'onere della registrazione del contratto, presso i competenti Uffici fiscali territoriali è posto in capo al Locatore, salvo il rimborso del 50% delle spese di registrazione da addebitare all'ARES 118 per la successiva restituzione.

16 – Elezione di domicilio - Foro competente – normativa applicabile

-Le parti, ai fini del presente contratto, dichiarano di eleggere domicilio presso le sedi di cui in epigrafe, così



impegnandosi a farvi espresso riferimento per ogni comunicazione all'uopo necessaria.

Per ogni controversia riguardante l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto sarà competente il Foro di Latina.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle disposizioni vigenti in materia ed al Codice civile.

17-Trattamento dei Dati personali

Le parti dichiarano che il trattamento dei dati avverrà legittimamente nei limiti delle finalità di cui al presente contratto.

Le Parti del presente contratto assicurano l'attuazione del principio di minimizzazione nell'utilizzo dei dati, ossia saranno trattati esclusivamente quelli necessari al raggiungimento delle finalità del presente contratto, conservandoli esclusivamente per il tempo necessario allo scopo.

Letto confermato e sottoscritto in Roma, li _____

Il Locatore

Sig.ra Sparagna Marcella



Il Locatario **ARES 118**

Il Direttore Generale



Dr. Narciso Mostarda

A norma degli artt. 1341 c.c. le parti concordemente dichiarano, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, di approvare specificatamente gli artt. 3, 4, 5, 6, 8, 14, 15, 16.

Il Locatore

Sig.ra Sparagna Marcella



Il Locatario **ARES 118**

Il Direttore Generale



Dr. Narciso Mostarda

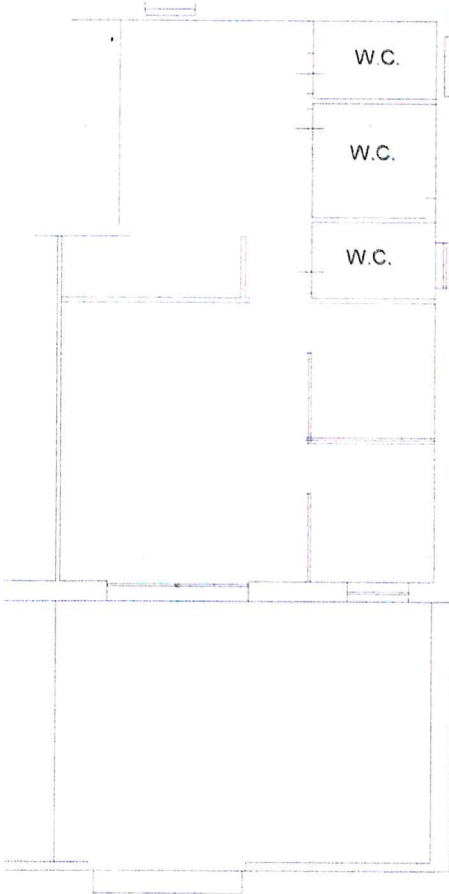
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Latina

Dichiarazione protocollo n. 11000/000 del 15/01/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Formia
Via Appia Lato Napoli

Scala 1:100

Identificativi Catastali:
Sezione: MAR
Foglio: 27
Particella: 348
Subalterno: 12

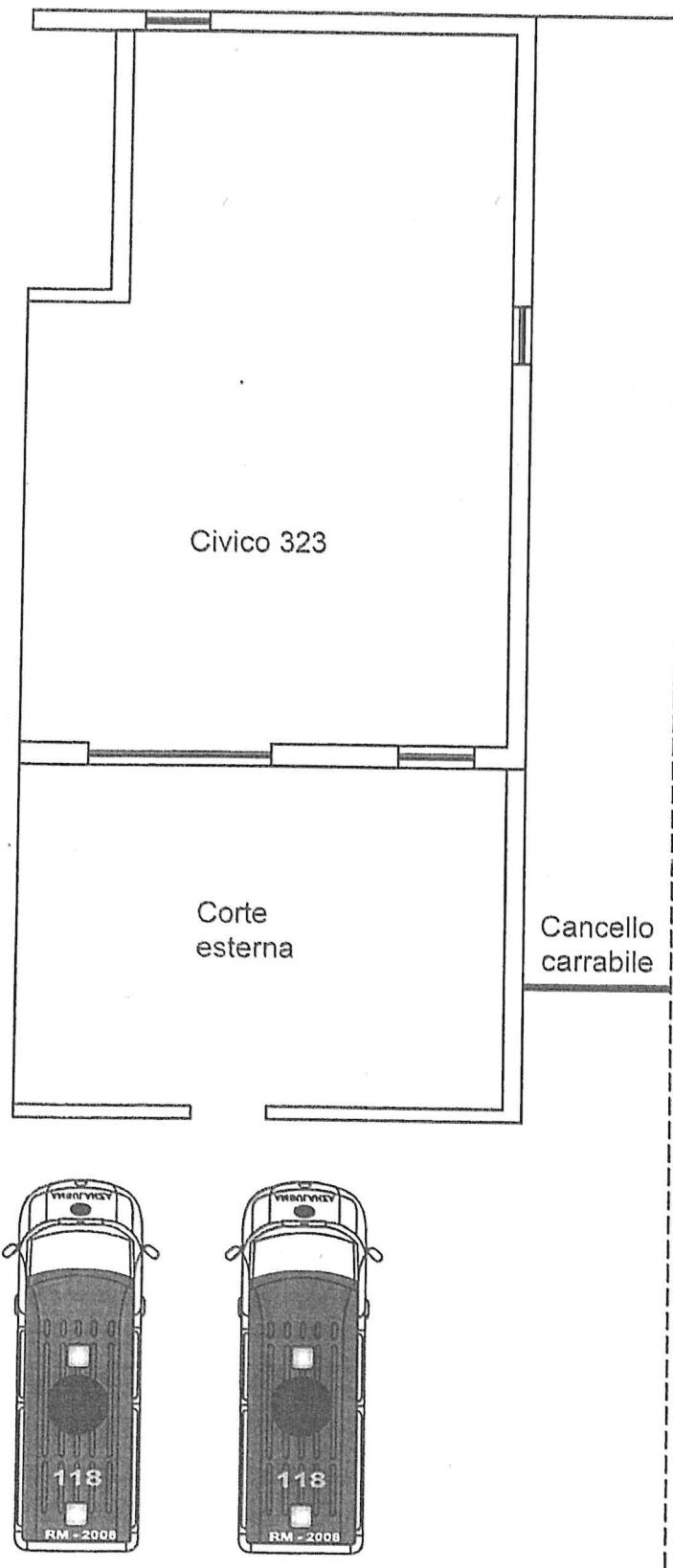
Compilata da:
Sparagna Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Latina
N. 1436



Pianta Piano Terra
H= ml. 3.85



Ultima planimetria in atti



Marcello Spina

Copia per:

☐ COMUNE
☐ DICHIARA

Comune di Formia



Fasc. Edilizio n.....

Pratica n.....

Prot. nr. 709 del 14/01/2016 (A)

Mit: VIOLA ANNA NICOLINA

Ass.: 02.04.02-SERVIZIO CONDONI- AGIB. -DIA- TOPONOMASTICA VIG. EDILIZIA

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO

€16,00

SEDECI/00

Entrate

00012710 00006544 W11VF001
00038502 12/01/2016 08:37:29
4578-00088 98ECE6E841AC118F
IDENTIFICATIVO : 01121379211305



AL COMUNE DI FORMIA
SETTORE V- URBANISTICA ED EDILIZIA
Ufficio Agibilità

RICHIESTA DI CERTIFICAZIONE D'AGIBILITA'

(ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380)

(R I N N O V O)

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Località ACQUA TRAVERSA Via APPIA LATO NAPOLI n.c. 323 piano TERZA

Dati catastali: ☐ Catasto Fabbricati ☐ Catasto Terreni

Foglio N. 27 di MARANOVA Particella/e N. 348 sub. 8 e 9

Destinazione d'uso: ☐ Residenziale ☐ Negozio ☒ Commerciale ☐ Attività Produttive
☐ Artigianale ☐ Agricola ☐ Altro

IL/La Sottoscritto/a VIOLA ANNA NICOLINA C.F.

V L I N N C 3 7 E 5 8 D A 0 3 F

Nato/a il FORMIA il 18-05-1937

Prov. LATINA

Residente a FORMIA Via APPIA LATO NAPOLI n° 323

Tel. /

in qualità di

☒ Titolare della concessione edilizia, Permesso di Costruire o D.I.A.

☒ Proprietario

☐ Successore o avente causa

CHIEDE

relativamente all'immobile sopra descritto, **CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' ai sensi del D.P.R. 6 GIUGNO 2001, n° 380.**

A tal fine, consapevole/i della responsabilità cui può/possono andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, come previsto dagli artt. 496 c.p. e 26 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e successive modificazioni, e del fatto che in caso di dichiarazioni non veritiere si ha la decadenza dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della presente dichiarazione, come previsto dall'art. 11, comma 3, del D.P.R. n. 403 del 20 ottobre 1998.

sul C/C n. 12618047 di Euro 164,00
 IMPORTO IN LETTERE
 CENTOSSESSANTACUATTRO
 CAUSALE
 SERVIZIO TESORERIA
 INTERESTATO A COMUNE DI FORNIA
 IMPORTO IN LETTERE
 CAUSALE
 SERVIZIO TESORERIA

RINNOVO AGIBILITA'
 RINNOVO AGIBILITA'

TELE 0073
 C 000012618047 C*15A.00*
 DEM 160111-093052-57219721

IMPORTANTE
 NON SCRIVERE SUL
 RETRO DELLA RICEVUTA
 DI ACCREDITO

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESEGUITO DA:
 VIOLE ANNA NICOLINA

IIARA

eri;
 iliare oggetto della presente istanza, così come
 a legittimato dai seguenti atti amministrativi:

n° del
 n° del
 n° 23 del 20-02-2015
 n° 1396 del
 n° del

☐ Preesistente al 1942

☒ Altro ... RINNOVO AGIBILITA' ALLA SCIATA IL 19 marzo 1988

- c) i lavori sono stati ultimati in data _____
- d) che il fabbricato/unità immobiliare è conforme al progetto approvato, che è avventa la prosciugatura dei muri e che gli ambienti sono salubri ai sensi e per effetti dell'art. 25, comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, 380.

ALLEGA

(barrare le caselle interessate)

- ☐ Copia del titolo di proprietà;
- ☐ Elaborati grafici in duplice copia con sezioni a modulo continuo asseverati dal tecnico abilitato;
- ☐ Certificato di collaudo e/o idoneità statica e/o regolare esecuzione, come appresso indicato:
 - * per gli edifici in muratura costruiti fino al maggio 1983 - certificato di idoneità statica;
 - * " " " " dopo maggio 1983 - certificato di idoneità statica vistata dal G.Civile;
 - * per gli edifici in cemento armato i prima del 5.05.1983 - certificato di idoneità statica depositato al Genio Civile;
 - * " " " " dopo il 5.5.1983 - certificato di idoneità sismica depositato al G.Civile;
- ☐ Copia della ricevuta e degli elaborati tecnici comprovanti l'avvenuta presentazione dell'istanza di accatastamento dell'immobile ovvero visura e planimetria catastale;
- ☐ Autocertificazione tecnica asseverata relativa alla conformità dello stato dei luoghi alle norme igienico - sanitarie di cui all'art. 5 comma 3 lett.a del D.P.R. n. 380/01 (per gli immobili a destinazione residenziale);
- ☐ Parere ASL ai fini igienico - sanitari di cui all'art. 5 comma 3 lett.a del D.P.R. n. 380/01 (per immobili con destinazione commerciale e/o altro);
- ☐ Autorizzazione allo scarico ovvero dichiarazione del tecnico dalla quale risulta che l'utenza è regolarmente allacciata alla pubblica fognatura, con allegato fattura di pagamento e legenda (per uso residenziale);
- ☐ N.O. allo scarico fognario rilasciata dall'Ente Acqualatina (per uso commerciale);
- Dichiarazione di conformità impianto di messa a terra;

- Dichiarazione conformità impianto e dispositivi di protezione scariche atmosferiche;

È Dichiarazione di conformità ovvero Certificati di collaudo in copia originale o in copia conforme all'originale degli impianti presenti nell'immobile/unità immobiliare (vedi riquadro nel retro), reso ai sensi degli artt. 111 e 113 del D.P.R. n. 380/2001, resa da tecnico abilitato;

È Attestato di Prestazione Energetica (APE) con allegato asseverazione del Direttore dei lavori della conformità delle opere rispetto alla relazione (ex Legge 10), al progetto e alle sue varianti in corso d'opera, con ricevuta di avvenuto deposito presso la Regione Lazio relativo alle categorie A B C D E F e G;

È Certificato di Prevenzione Incendi, (ove necessario), ovvero Dichiarazione di tecnico abilitato che attesti l'esenzione del certificato stesso;

È Dichiarazione del tecnico abilitato attestante che l'intervento rispetta le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e relativo Regolamento di attuazione Legge 104/92;

È Dichiarazione del tecnico abilitato di previsione di impatto acustico resa ai sensi della Legge 447/95 e successive modifiche ed integrazioni, (ove necessario);

È Certificato di collaudo ascensore e/o altri impianti di sollevamento e relativa licenza di impianto ed esercizio (ove necessario);

È Planimetria e relazione circa la disponibilità di area parcheggio (ove necessario);

È Attestazione del versamento di **€ 100,00** quali diritti comunali, fino a 100 mq di S.L. (superficie lorda) più €. 0,80 per ogni mq oltre i 100, come da delibera di G.M. n. 258 del 15.9.2009;

È Versamento di €. 154,00 (ove dovuta la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 24 – comma 3 del D.P.R. n. 380/01 per la presentazione della richiesta del certificato di agibilità oltre i quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura);

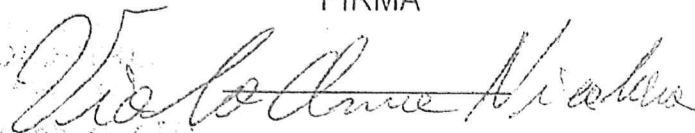
(I versamenti di cui sopra devono essere effettuati sul C/C n. 12618047 intestato al COMUNE DI FORMIA – Tassa concessioni comunali Servizio di Tesoreria)

È Copia del documento di identità valido;

È Altro.....

Formia li 11-06-2016

FIRMA



A norma dell' art. 25, comma 3° e 4°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, l'agibilità si intende attestata alle seguenti condizioni:

- Trenta giorni dalla presentazione della pratica completa di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente e del parere A.U.S.L. ai sensi dell'art. 5, comma 3 lettera a), del D.P.R. n. 380/2001;
- Sessanta giorni dalla presentazione della pratica completa di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente e dell'autocertificazione inerente la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie (solo per interventi su immobili residenziali),

Questo ufficio potrà disporre eventuale ispezione del fabbricato/unità immobiliare.

Elenco delle certificazioni di conformità degli impianti del fabbricato /unità immobiliare

(Barrare le caselle interessate)

Ŝdi produzione, trasporto, distribuzione e uso di energia elettrica all'interno dell'immobile o unità immobiliare a partire dal punto di consegna fornito dall'ente distributore;

Ŝdi radiotelevisivo ed elettronico in genere;

Ŝdi antenna radiotelevisiva;

Ŝdi protezione dalle scariche atmosferiche;

Ŝdi riscaldamento;

Ŝdi climatizzazione;

Ŝdi idrosanitario, nonché di trasporto, uso accumulo e di consumo di acqua all'interno dell'immobile a partire dal punto di consegna fornito dall'ente distributore;

Ŝdi trasporto e utilizzo del gas allo stato liquido o aeriforme all'interno dell'immobile o dell'edificio a partire dal punto di consegna fornito dall'ente distributore;

Ŝdi sollevamento di persone a mezzo ascensore;

Ŝdi montacarichi, scale mobili e simili;

Ŝdi emissioni dichiarate in atmosfera derivanti dall'attività di riparazione e verniciatura di carrozzerie di autoveicoli, rilasciata dall'Amministrazione Provinciale ai sensi del D.P.R. n. 203/88 – L.R. 48/89;

Ŝ altro (specificare) _____

Spazio riservato all'Ufficio

Richiesta di integrazione/i :

Integrazione/i :

Annotazioni :

spazio per l'opposizione del timbro di certificazione

COMUNE DI FORMIA
UFFICIO AGIBILITA'
(Art. 24 e 25 D.P.R. 381/2001)

VISTA la documentazione trasmessa
in data 14/01/2016 prot. 109
si attesta l'AGIBILITA' per uso
COMMERCIALE

Formia 18 MAG. 2016

L'esecutore Amministrativo
Sig. [firma] Vergio



Il DIRIGENTE
(Arch. [firma] Astasia)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2025

Dati della richiesta	Comune di FORMIA (Codice: D708)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA Sez. Urb.: MAR Foglio: 27 Particella: 348 Sub.: 12

INTESTATO

1	SPARAGINA Marcella	nata a MINTURNO (LT) il 08/09/1965	SPRMCL65P48F224A*	(1) Proprietà 1/1	Regime: bene personale
---	--------------------	------------------------------------	-------------------	-------------------	------------------------

Unità immobiliare dal 15/01/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MAR	27	348	12	1		C/1	5	84 m²	Totale: 95 m²	Euro 2.624,63	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2019 Pratica n. LT0003341 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 610.1/2019)
Indirizzo VIA APPIA LATO NAPOLI n. SMC Piano T												
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D708 - Sezione C - Foglio 27 - Particella 348

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	MAR	27	348	12	1		C/1	5	84 m ²	Totale: 95 m ²	Euro 2.624,63
Indirizzo											VIA APPIA LATO NAPOLI n. SNC Piano I



Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2025

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/01/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPARAGNA Marcella nata a MINTURNO (LT) il 08/09/1965	SPRMCL65P48F224A*	(1) Proprietà' 1/3 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 24/01/2025 Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Sede BELLONA (CE) Repertorio n. 32808 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 1632.1/2025 Reparto PI di LATINA in atti dal 29/01/2025			

Situazione degli intestati dal 09/06/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPARAGNA Emilio nato a MINTURNO (LT) il 03/06/1976	SPRMILE76H03F224T*	(1) Proprietà' 100/200 fino al 24/01/2025
2	SPARAGNA Marcella nata a MINTURNO (LT) il 08/09/1965	SPRMCL65P48F224A*	(1) Proprietà' 100/200 fino al 24/01/2025
DATI DERIVANTI DA			
SUCESSIONE EX LEGE di SPARAGNA MICHELE del 09/06/2024 Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 88888 n. 547846 registrato in data 23/12/2024 - Trascrizione n. 941.1/2025 Reparto PI di LATINA in atti dal 20/01/2025			

Situazione degli intestati dal 23/03/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPARAGNA Michele nato a MINTURNO (LT) il 05/12/1963	SPRMHL63T05F224L*	(1) Proprietà' 1/1 fino al 09/06/2024
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 23/03/2018 Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Sede BELLONA (CE) Repertorio n. 17167 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5322.1/2018 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/03/2018			

Situazione degli intestati dal 11/01/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPARAGNA Emilio nato a MINTURNO (LT) il 03/06/1976	SPRMILE76H03F224T*	(1) Proprietà' 1/3 fino al 23/03/2018
2	SPARAGNA Marcella nata a MINTURNO (LT) il 08/09/1965	SPRMCL65P48F224A*	(1) Proprietà' 1/3 fino al 23/03/2018
3	SPARAGNA Michele nato a MINTURNO (LT) il 05/12/1963	SPRMHL63T05F224L*	(1) Proprietà' 1/3 fino al 23/03/2018
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/05/2016 Pubblico ufficiale SPARAGNA Sede FORMIA (LT) - UU Sede FORMIA (LT) Registrazione Volume 9990 n. 127 Registrato in data 20/02/2017 - SUCESSIONE DI VIOLA ANNA NICOLINA Voltura n. 3286.1/2017 - Pratica n. 1.T0024627 in atti dal 07/03/2017			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. MAR Foglio 27 Particella 348 Subalterno 6; Sez. urb. MAR Foglio 27 Particella 348 Subalterno 7; Sez. urb. MAR Foglio 27 Particella 348 Subalterno 8; Sez. urb. MAR Foglio 27 Particella 348 Subalterno 9;



Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2025

Data: 14/03/2025 Ora: 13.04.02 Fine

Visura n.: T277475 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA STIPULA

Certifico io sottoscritto dottor Giuseppe Ronza, notaio in Bellona (CE), iscritto nel Ruolo del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, che in data odierna ho rogato il seguente atto in corso di adempimenti in quanto nei termini:

"Repertorio n.32808

Raccolta n.23551

DIVISIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventiquattro del mese di gennaio, in Sessa Aurunca (CE), via XXI Luglio, P.co Corte Grande.

(24 gennaio 2025)
Innanzi a me **dott. Giuseppe RONZA**, Notaio in Bellona, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, senza l'assistenza dei testi,

sono presenti:

Marcella SPARAGNA, nata a Minturno (LT) l'8 settembre 1965, con residenza a Formia (LT), in via Appia Lato Napoli n.323, codice fiscale SPR MCL 65P48 F224 A, che dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni ma di disporre di beni personali;

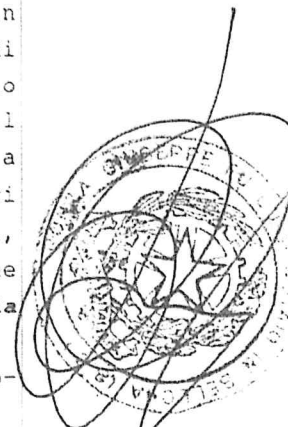
Emilio SPARAGNA, nato a Minturno (LT) il 3 giugno 1976, con residenza a Formia (LT), in via Appia Lato Napoli n.323, codice fiscale SPR MLE 76H03 F224 T, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Io notaio sono certo dell'identita' personale delle parti costituite.

PREMESSO CHE

a) in forza di successione legittima in morte del fratello signor Michele SPARAGNA che era nato a Minturno (LT) il 5 dicembre 1963 e deceduto a Formia (LT) il 9 giugno 2024 (giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 14 gennaio 2025, denuncia numero 547846 del volume 88888 e trascritta a Latina in data 20 gennaio 2025 ai numeri 1216/941) nonchè di successione legittima in morte della madre signora Anna Nicolina VIOLA, nata a Formia (LT) il 18 maggio 1937 ed ivi deceduta il 12 maggio 2016, (giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Formia in data 20 febbraio 2017 al numero 127 del volume 9990 e trascritta a Latina in data 2 marzo 2017 ai numeri 5088/3581) e successivo atto di divisione per me Notaio in data 23 marzo 2018, repertorio numero 17167, raccolta numero 11685, registrato a Caserta il 28 marzo 2018 al numero 5632 della serie 1T e trascritto a Caserta-SMCV il 28 marzo 2018 ai numeri 7391/5322, i signori **Marcella SPARAGNA** ed **Emilio SPARAGNA** sono divenuti titolari, in comune, pro indiviso ed in quote uguali tra loro di due locali commerciali siti nel Comune di **Formia (LT) via Appia lato Napoli;**

- i comproprietari sono venuti nella determinazione di pro-



cedere alla divisione volontaria degli immobili sopra citati mediante assegnazione in proprietà esclusiva degli stessi;

Ciò premesso

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

PRIMA ASSEGNAZIONE

Le parti convengono di assegnare, a titolo di divisione irrevocabile, in titolarità esclusiva alla signora **Marcella SPARAGNA** che, a tacitazione di ogni suo diritto sui beni comuni, accetta e ne diviene titolare quale bene personale, il diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare sita in **Formia (LT), via Appia lato Napoli, n.323**, e precisamente:

- locale commerciale ubicato al piano terra della consistenza catastale di ottantaquattro (84) metri quadri, confinante con unità immobiliari di cui ai subalterni 10, 11 e 13, salvo altri, riportato nel Catasto dei Fabbricati correttamente in ditta a ciascuna parte convivente al **foglio 27, sezione MAR, particella 348 sub 12, piano T, zona censuaria 1, categoria C1, classe 5, mq. 84, con rendita di Euro 2.624,63.**

Valore quota di fatto: Euro 112.860,00 (centododicimilaottocentosessanta virgola zero).

Valore quota di diritto: Euro Euro 112.860,00 (centododicimilaottocentosessanta virgola zero).

SECONDA ASSEGNAZIONE

Le parti convengono di assegnare, a titolo di divisione irrevocabile, in titolarità esclusiva al signor **Emilio SPARAGNA**, che, a tacitazione di ogni suo diritto sui beni comuni, accetta, il diritto di piena proprietà il diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare sita in **Formia (LT), via Appia lato Napoli, n.323**, e precisamente:

- locale commerciale ubicato al piano terra della consistenza catastale di settantasei (76) metri quadrati, confinante con unità immobiliari di cui ai subalterni 10, 11 e 12, salvo altri, riportato nel Catasto dei Fabbricati correttamente in ditta a ciascuna parte convivente al **foglio 27, sezione MAR, particella 348 sub 13, piano T, zona censuaria 1, categoria C1, classe 5, mq. 76, con rendita di Euro 2.374,67.**

Valore quota di fatto: Euro 112.860,00 (centododicimilaottocentosessanta virgola zero).

Valore quota di diritto: Euro Euro 112.860,00 (centododicimilaottocentosessanta virgola zero).

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, numero 52, si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari urbane raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto in data 15 gennaio 2018, che in copia non autentica - previa visione, approvazione e dispensa dalla lettura - si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B"; ciascuna parte convivente, edotta e consapevole delle

sanzioni penali previste dall'art.76 del d.p.r. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PATTI E CONDIZIONI

Le parti concordemente fissano in Euro 225.720,00 (duecentoventicinquemilasettecentoventi virgola zero) il valore complessivo della massa comune divisa e, quindi, dichiarano che le porzioni di fatto assegnate corrispondono alla quota di diritto spettante a ciascun condividente, motivo per il quale non si fa luogo a conguagli di sorta.

In conseguenza delle superiori assegnazioni, le parti condividenti si dichiarano pienamente soddisfatte di ogni diritto che potesse loro competere sui beni comuni, nonché relativamente ai debiti e pesi inerenti i beni stessi ed ai relativi frutti maturati sino alla data odierna, rinunciando ciascuno, anche a titolo transattivo, ad ogni eventuale pretesa sui beni assegnati all'altro condividente, salva comunque la reciproca garanzia per le molestie ed evizioni derivanti da causa anteriore alla divisione ai sensi dell'art. 758 del codice civile.

Insieme alle unità immobiliari urbana sopra descritte vengono altresì assegnate le quote di comproprietà sul fabbricato di cui fanno parte spettanti in base alla legge ed ai titoli di proprietà, ivi inclusi per come dichiarano i condividenti i proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune di cui al subalterno 10 (bene comune non censibile ai subalterni 4, 5, 16, 17, 12, 13, 14 e 15).

Quanto forma oggetto di quest'atto viene assegnato a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, liberi da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di carattere urbanistico o fiscale, e da diritti di terzi in genere ad eccezione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Latina in data 13/10/2022 ai numeri 26757/3951 per la sicurezza di Euro 10.000,00 in favore di Banca Popolare del Frusinate con sede in Frosinone codice fiscale 01781530603 e contro Michele Sparagna, garavante sol solo locale di cui al sub.12.

Il possesso esclusivo e la detenzione dei beni rispettivamente assegnati vengono attribuiti a ciascun condividente con decorrenza dalla data odierna.

Le parti dichiarano di avere già in proprie mani i documenti relativi ai beni a ciascuno assegnati.

I condividenti, ove occorrer possa, rinunciano reciprocamente a qualsiasi diritto di ipoteca legale che possa loro competere.

IMPIANTI ED ENERGIA

Ciascuna parte condividente, ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 garantisce la conformita' degli impianti di cui all'art.1 del detto Decreto Ministeriale, alla normativa in materia di sicurezza vigente al momento della loro installazione.

Non si applica al presente atto la disciplina relativa al rendimento energetico degli edifici in quanto esso non comporta trasferimento a titolo oneroso.

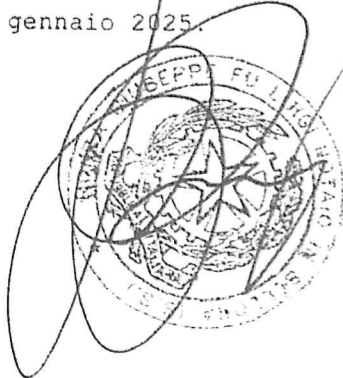
DICHIARAZIONI URBANISTICHE E FISCALI

Per gli effetti della normativa urbanistica ciascuna parte condividente dichiara, edotta e consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 per le ipotesi di falsita' in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate che le unità immobiliari urbane di cui al presente atto hanno i requisiti necessari per l'agibilita', non hanno subito variazioni, modifiche, mutamenti di destinazione d'uso, opere interne di qualsiasi genere e quant'altro soggetto a concessione, permesso di costruire, approvazione o autorizzazione e l'edificazione dell'intero fabbricato di cui fanno parte è stata effettuata in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Formia (LT) e precisamente:

- * licenza edilizia numero 829/70 in data 14 febbraio 1970;
- * permesso di costruire in sanatoria n.23/15 in data 20 febbraio 2015 (per il piano seminterrato e terra);
- * C.I.L.A. protocollo UTC numero 1396 in data 11 aprile 2016 (realizzazione di servizi igienici ed adeguamento degli impianti riguardante il piano terra);
- * S.C.I.A. in data 08/08/2018 (per la realizzazione di un gazebo).

Le spese imposte e tasse sono a carico di ciascun condividente in ragione delle rispettive assegnazioni."

Sessa Aurunca (CE), 24 gennaio 2025.



COMUNE DI FORMIA

Provincia di Latina

AGIBILITA'

LOCALI COMMERCIALI

siti in Via Appia lato Napoli

in Catasto al fg.27 Mar. part.lla 348 sub.8-9

TAV.UNICA
RAPP.VARI

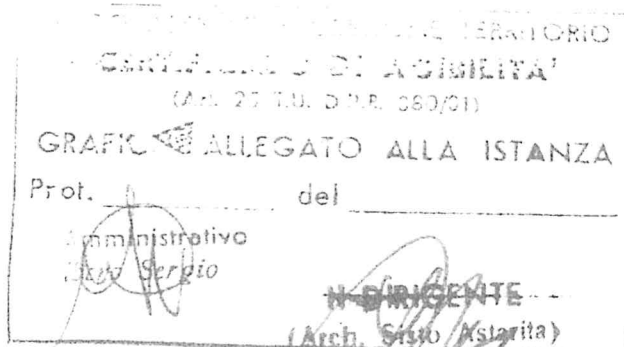
ELABORATO GRAFICO

APRILE 2016

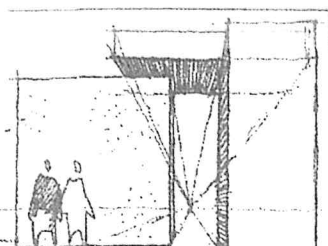
Richiedente: Sig.ra VIOLA Anna Nicolina

Viola Anna Nicolina

timbri:

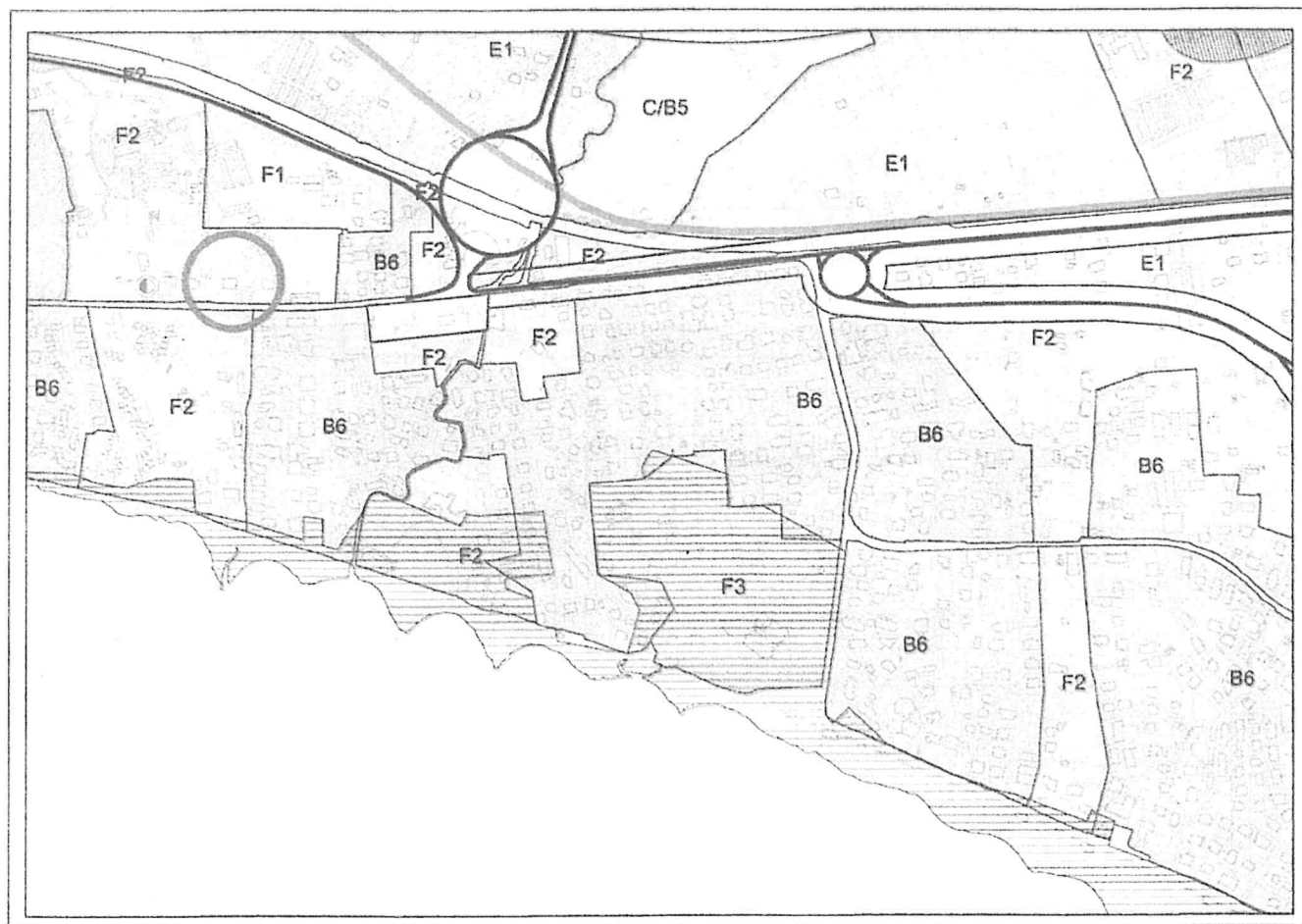


Il Tecnico

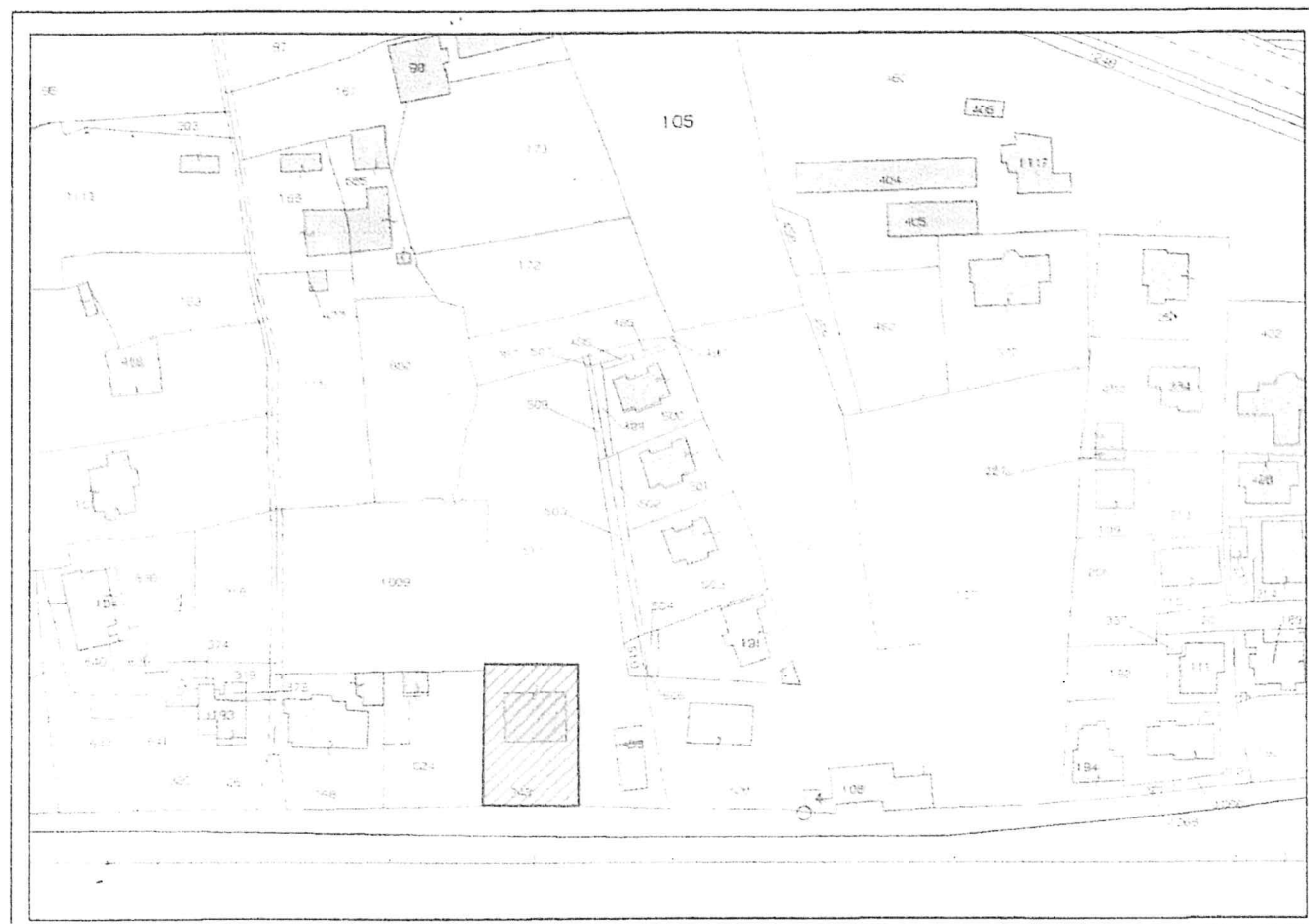


STUDIO ARCHITETTURA, URBANISTICA & DESIGN
Via Capolino II, 2 04028 Scauri (LT)

tel. 0774 691600 - email: studio.architettura@gmail.com



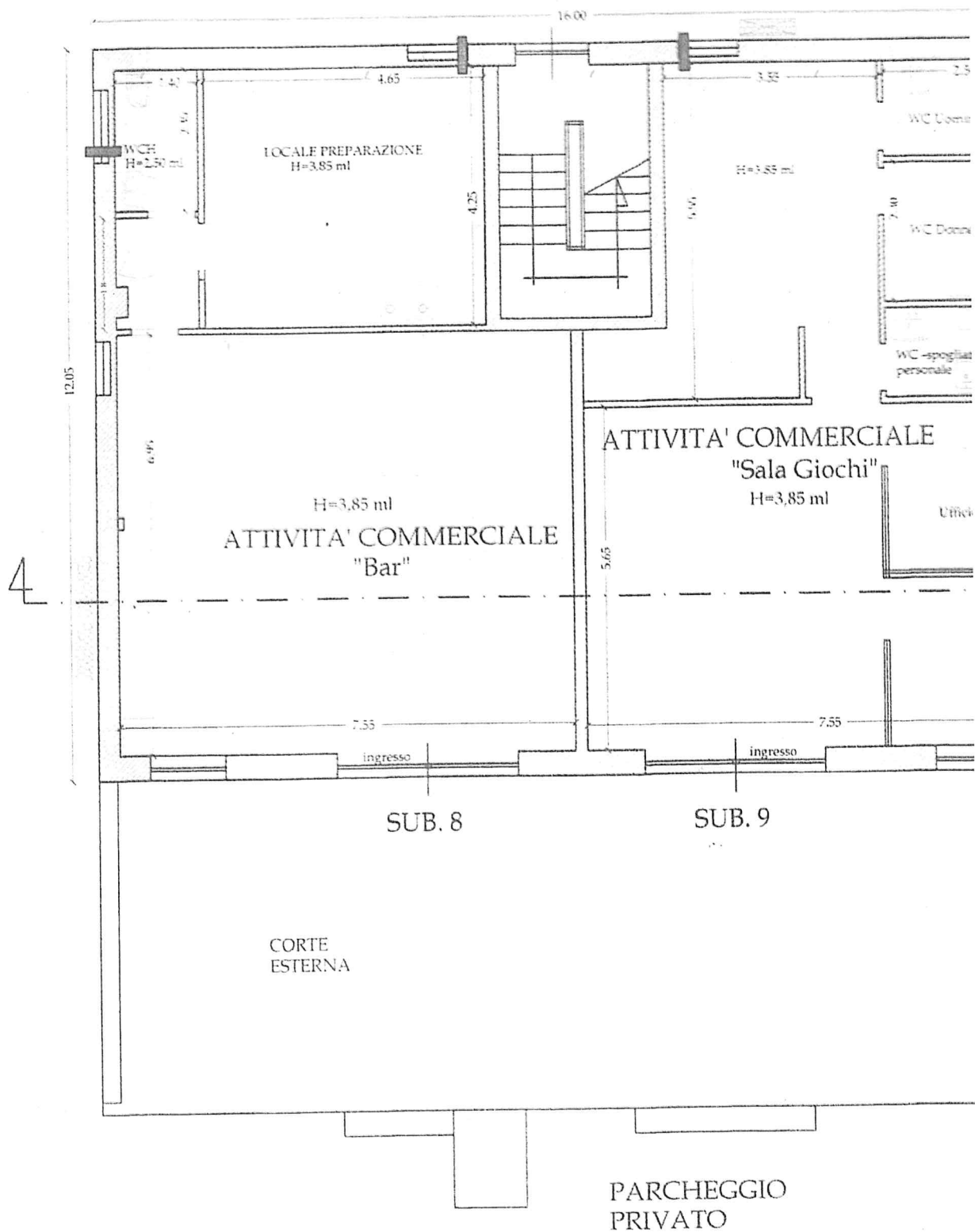
STRALCIO P.R.G. Rapp. 1/5000



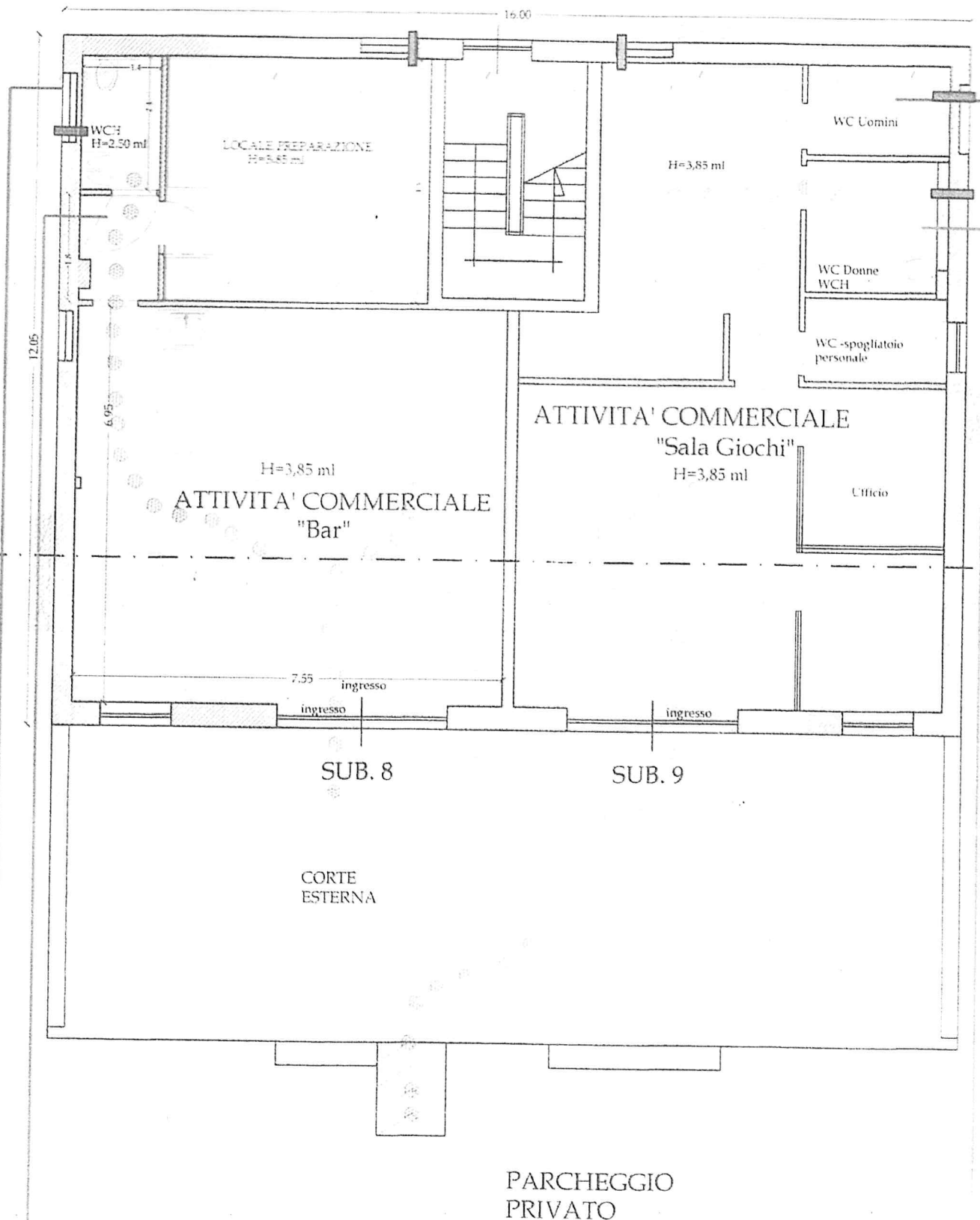
STRALCIO CATASTALE FG.27 MAR. part.IIa 348 Rapp. 1/2000



PIANTA - Rapp. 1/50



PIANTA - Rapp. 1/50



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

"Allegato I" (di cui all'art. 7, del Decreto 22 gennaio 2008, n. 37) Decreto 19 Maggio 2010 (G.U. n. 161 del 13.7.2010)

Dichiarazione N° 2/2016

Il sottoscritto

PALMACCIO GINO

titolare o legale rappresentante

dell'impresa (ragione sociale) Impresa C. Edil. S. snc

operante nel settore Edilizia

con sede in via

S. Janni

n. 10

comune Formia

(Prov.) LT tel. 0771736513

part. IVA 01047320591

☒ iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995, n. 581) della Camera C.I.A.A. di

Latina

n. 70902

☐ iscritta all'albo Provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985, n. 443) di

n.

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica):

Rifacimento impianto idrico sanitario per nuovo bagno

inteso come:

☒ nuovo impianto

☐ trasformazione

☐ ampliamento

☐ manutenzione straordinaria

☐ altro (1)

Nota - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1 - 2 - 3 famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso. Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile.

commissionato da:

Viola Anna Nicolina

Installato nei locali siti nel comune di Formia

(prov. LT) via

Appia lato Napoli

n. 323 scala

piano

interno

di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e indirizzo) Viola Anna Nicolina via Appia lato Napoli n.323

Distinto al catasto: Foglio 27 di Maranola, Mapp.348 sub 9

in edificio adibito ad uso:

☐ industriale

☐ civile

☒ commercio

☐ altri usi;

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

☐ rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2)

☒ seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3) UNI 9182 - UNI 9183

☒ installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (art. 5 e 6);

☒ controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

☐ progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);

☐ relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);

☐ schema di impianto realizzato (6);

☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);

☒ copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

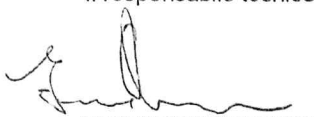
☐ attestazione di conformità per impianto realizzato con materiali o sistemi non normalizzati (8)

Allegati facoltativi (9):

DECLINA

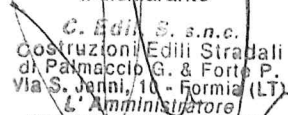
ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Il responsabile tecnico



(timbro e firma)

Il dichiarante



C. Edil. S. s.n.c.
Costruzioni Edili Stradali
di Palmaccio G. & Forte P.
Via S. Janni, 10 - Formia (LT)
L'Amministratore

(timbro e firma)

data 02/05/2016



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20241204-059008-08691 VALIDO FINO AL: 04/12/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E5 attività commerciali e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 4

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

Dati identificativi

Regione : Lazio
Comune : Formia (LT)
Cod.Istat: 059008
Indirizzo : VIA APPIA LATO NAPOLI
CAP 04023
Piano : TERRA - Interno : -
Coord. GIS : Lat : 41.257500 ; Long : 13.606667

Zona climatica : C
Anno di costruzione : 1975
Superficie utile riscaldata (m²) : 77,91
Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00
Volume lordo riscaldato (m³) : 372,82
Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00

Comune catastale	FORMIA (LT)	Sezione	MAR	Foglio	27	Particella	348
Subalterni	da 12 a 12	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

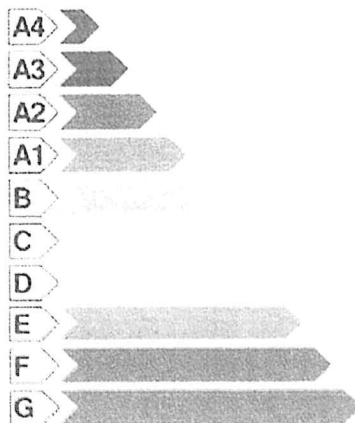
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del
fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente



— Meno efficiente

EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA

G

EP_{gI,nren}
131,62
kWh/m² anno

Riferimenti

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

Se nuovi:

B (33,06)

Se esistenti:

Consiglio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Latina
Firma: [Firma]
Data: [Data]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20241204-059008-08691 VALIDO FINO AL: 04/12/2034



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
☒	Energia elettrica da rete	225,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl, non}$ kWh/m ² anno 131,62
☒	Gas naturale	989,00 Sm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl, ren}$ kWh/m ² anno 1,35
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 24,88
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	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 ($EP_{gl, ren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	cappotto termico	NO	18,00	C (38,76)	C 38,76 (kWh/m ² anno)

Giudizio Provinciale
Geometra e Geonisti I. Luciani
di Lavinio

Provincia di Roma



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20241204-059008-08691 VALIDO FINO AL: 04/12/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

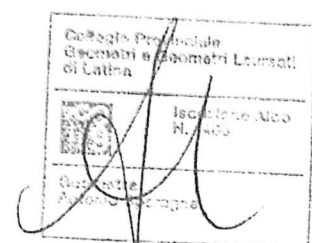
Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	372,82	m ³
S – Superficie disperdente	140,49	m ²
Rapporto S/V	0,377	
EP _{H,nd}	92,37	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0375	-
Y _{IE}	0,8820	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	126,00
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2015		Energia Elettrica	1,10	0,29 η_w	1,35	5,62
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20241204-059008-08691 VALIDO FINO AL: 04/12/2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ANTONIO SPARAGNA	
Indirizzo	VIA CAPOLINO II, N.2 - 04026 SCAURI DI MINTURNO	
E-mail	geometrasparagna@gmail.com	
Telefono	0771 681529	
Titolo	GEOMETRA	
Ordine/iscrizione	COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI LATINA N.1486	
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: 04/12/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20241204-059008-08691 VALIDO FINO AL: 04/12/2034

A

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 (EP_{gl}, 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:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	---------------	---	----------------	---	----------------

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 previste 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	SISTEMI 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.

Collegio Provinciale
Geometri e Periti Laureati
di Latina

Geometra
Antonio Turchetta



CA665800I



COGNOME / SURNAME
SPARAGNA
NOME / NAME
ANTONIO

LOGG E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
MINTURNO (LT) 03.03.1960

SEX	STATURA
M	HEIGHT
	170

EMISSIONE/ISSUING
06.03.2023

FORMA DEL TITOLARE
HOLDERS SIGNATURE

CITTA' NAZIONALE
NATIONALITY
ITA

SCADENZA / EXPIRY
03.03.2033



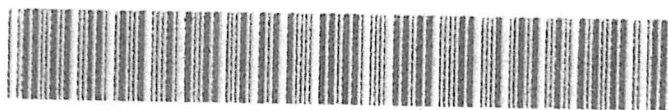
076797

COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
FATHER AND MOTHER'S TUTOR'S NAME

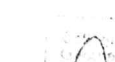
CODICE FISCALE
FISCAL CODE
SPRNTN60C03F224T

ESTREMI ATTO DI NASCITA
79 p1 sA-1960 059014

INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
VIA MONTE DI SCAURI, SNC MINTURNO (LT)



C<ITACA665800I5<<<<<<<<<<<<<
6003036M3303034ITA<<<<<<<<<<6
SPARAGNA<ANTONIO<<<<<<<<<<<<





ARES
118



REGIONE
LAZIO

Azienda Regionale Emergenza Sanitaria
UOC Patrimonio e Gestione
Risorse Immobiliari e Tecnologiche
Via Portuense, 240 00149 - Roma
Contatti: 0663002894 - 2550 - 2555 - 2554 - 2555 - 2431 - 2437 - 2433
e-mail: UOC.Tecnica@ares118.it
pec: direzione.technica@pec.ares118.it

UOD Affari Generali
Direttore Dott.ssa Fulvia Casati

SEDE

OGGETTO: rif. prot.14157/2025 Contratto di locazione immobile sito in Formia, via Appia Lato Napoli 323.

In riscontro al protocollo in oggetto, si trasmette evidenza dei Codici dei Conti sui quali imputare i costi del contratto:

- 504010101000 – Fitti passivi area sanitaria (canoni di locazione);
- 102022501970 – 921 – Crediti per fidejussioni e depositi cauzionali da incassare (deposito cauzionale);
- 509010101000 – Imposte e tasse (escluso Irap e Ires) per spese di registrazione e bolli;
- 502020119000 – Altri servizi non sanitari da privato (servizio di mediazione immobiliare per Agenzia Immobiliare Ipotesi casa);

Gli importi da impegnare sono indicati nella tabella allegata (Allegato I).

Distinti saluti

Direttore **M. UOC PGRIT**
Ing. Ornella Toninello

ARES 118 interno 0004801/2025 con data: 17/07/2025 15:38:38

Allegato I

Dati		
Voci	Importi	Note
Canone Annuale	€ 17.280,00	
Imposta di Registro	€ 345,60	2% del Canone Annuo
Quota a carico del Conduuttore	€ 172,80	50% dell'Imposta di Registro
Imposta di Bollo	€ 236,00	
Fattura di Mediazione		
Provvigione Ipotesi Casa	€ 1.728,00	10% del Canone Annuo
IVA 22%	€ 380,16	
Totale Fattura	€ 2.108,16	
R.d.a. 23% sul 50%	€ 198,72	
Spese Anticipate	€ 408,80	
Netto a pagare	€ 2.318,24	

ARES 118 interno 0004801/2025 con data: 17/07/2025 15:38:38

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Deliberazione N° **719** del **06/08/2025**

*Si dichiara che, ai sensi dell'art. 31 L. R. Lazio 45/1996 e del combinato disposto degli artt. 32 L. 69/2009 e 12 L. R. Lazio 1/2011, la presente deliberazione è pubblicata in data **06/08/2025** sull'Albo pretorio, consultabile sul sito web istituzionale www.ares118.it, per rimanervi affissa 15 giorni consecutivi e contestualmente resa disponibile al Collegio Sindacale.*

Il direttore UOC Affari Generali (o suo sostituto)

Fulvia Casati

(Firmato digitalmente)