

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra le Società:

- **ZERO49 S.R.L.** con sede legale in Padova (PD) alla Via Pietro Canal n. 12, iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio di Padova C.F. e P.IVA n. 04291890285, qui rappresentata dal legale rappresentante *pro-tempore* Sig. Tasca Enrico - in seguito denominata locatrice, da una parte;
- **DP SERVICE ENERGY S.R.L.** con sede legale in Padova (PD) alla Via Zambon De Dauli n. 5, iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio di Padova con C.F. e P.IVA n. 05147820285, qui rappresentata dal legale rappresentante *pro-tempore* Sig. Umberto Della Penna - in seguito denominata conduttrice, dall'altra parte;

si conviene e si stipula quanto segue

- 1) La Società ZERO49 S.R.L. concede in locazione ad uso ufficio alla Società DP SERVICE ENERGY S.R.L. che accetta e prende in locazione per la propria attività, l'unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo del fabbricato denominato "Palazzo San Nicolò" sito in Padova via Tirana n. 1, così descritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Padova (PD):

- Fg. 85 (già sez. B, Fg. 13), partic. 75 (già 1501) sub. 12, Via Tirana n. 1, z.c. 2, piano 2, cat. A/10, cl. 1, Superficie Catastale totale: 140 mq, R.C. Euro 2.804,36;

Vengono concessi in locazione anche n. 2 posti auto esterni sul cortile condominiale ad utilizzo esclusivo del conduttore di così descritti catastalmente:

- Fg. 85 (già sez. B, Fg. 13), partic. 75 (già 1501) sub. 30, Via Tirana



n. 1, z.c. 2, piano T, cat. C/06, cl. 5, consistenza mq. 9, R.C. Euro 29,75;

- Fg. 85 (già sez. B, Fg. 13), partic. 75 (già 1501) sub. 31, Via Tirana n. 1, z.c. 2, piano T, cat. C/06, cl. 5, consistenza mq. 10, R.C. Euro 33,05;

Sono oggetto della presente locazione anche la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza del condominio descritta in C.T. Fg. 85, partic. 75 di are 20.63 E.U..

- 2) L'unità immobiliare sopra indicata sarà concessa in locazione per la destinazione esclusiva di ufficio la prima con divieto assoluto di adibirla ad altro uso. Il mutamento anche parziale di tale destinazione senza il preventivo consenso scritto della locatrice costituirà grave inadempimento del conduttore e sarà causa di risoluzione di diritto del contratto senza necessità di preventiva messa in mora e con il risarcimento di eventuale danno.
- 3) La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/06/2021 al 31/05/2027 ed il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori anni 6 (sei) qualora non venga data disdetta da una delle parti a mezzo lettera raccomandata a.r. o pec dariceversi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione.

La parte conduttrice avrà la facoltà di disdire anticipatamente il contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7, Legge n. 392/78 dandone avviso alla locatrice a mezzo lettera raccomandata a.r. o pec da riceversi almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà efficacia.

- 4) Il canone annuo di locazione per i suddetti immobili viene sin d'ora fissato nel seguente modo:
 - per il primo anno in complessivi euro 18.000,00 (diciottomila/00) oltre IVA di legge, da versarsi mediante rate mensili anticipate di euro 1.500,00 (millecinquecento/00) oltre IVA di legge;



- per il secondo anno in complessivi euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) oltre IVA di legge, da versarsi mediante rate mensili anticipate di euro 1.600,00 (milleseicento/00) oltre IVA di legge;
- dal terzo anno in poi in complessivi euro 20.400,00 (ventimilaquattrocento/00) oltre IVA di legge, da versarsi mediante rate mensili anticipate di euro 1.700,00 (millesettecento/00) oltre IVA di legge;

Tutte le rate saranno da versare entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese mediante R.I.D. permanente sul conto corrente comunicato dalla locatrice.

- 5) Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1972, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 6) Saranno a carico esclusivo del conduttore le spese di fornitura elettrica, acqua, spurgo dei pozzi neri, tassa per asporto rifiuti, servizio di pulizia e quelle relative alla fornitura degli altri servizi comuni, spese condominiali e attinenti alla propria attività. Il conduttore provvederà a intestare a sé i contratti per le forniture di acqua, energia elettrica e smaltimento rifiuti. Resta inteso che le tasse ed altri oneri di pubblicità per le insegne saranno esclusivamente a carico del conduttore.
- 7) Sono vietate la concessione in comodato e la sublocazione, anche parziali, degli immobili oggetto del contratto nonché la cessione del contratto di locazione. In deroga si conviene tra le parti che l'immobile potrà essere sublocato esclusivamente alla società DP CONSULTING S.R.L. in quanto lavorativamente collegata al conduttore.
- 8) Gli immobili vengono locati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali con i relativi impianti oggetto di locazione e di averli trovati in ottimo




stato di manutenzione ed esenti da vizi e difetti apparenti che possano influire sulla salute di chi svolge attività. Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'immobile e i suddetti apparecchi, nello stesso stato di quando è iniziata la locazione, provvedendo a sue spese alla tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, alla cura dei pavimenti ed al perfetto ripristino degli impianti tecnologici, salvo il normale deterioramento dipendente dall'uso conforme alla legge e al contratto.

- 9) Il conduttore si obbliga a rispettare e far rispettare ai suoi dipendenti, clienti e ospiti le norme del presente contratto e del regolamento condominiale riguardanti l'uso delle parti comuni del condominio e le regole di buon vicinato. E' assolutamente vietato al conduttore ingombrare i passi carrai e le parti comuni con motocicli, autovetture e automezzi, svolgere attività che creano rumore molesto, tenere la musica e la televisione alta oltre gli orari consentiti, somministrare servizi contrari alla legge ed al pudore pubblico, introdurre piante pericolose o ingombranti, asportare sanitari e lavandini, caricare i pavimenti rialzati con apparecchi o mobili di peso eccessivo, gettare materiale non biodegradabile (pannolini, salviettine umidificate, sacchetti di nailon ecc.) negli scarichi dei bagni, forare il pavimento e i rivestimenti, forare e piantare chiodi e viti sulle porte e sui serramenti in alluminio.
- 10) Il conduttore si impegnerà ad eseguire, durante il periodo locatizio, le opere di manutenzione e di riparazione ordinarie che si renderanno necessarie per mantenere in buono stato i locali e i relativi impianti.
- 11) Il conduttore non potrà, senza il preventivo consenso scritto della locatrice, eseguire innovazioni, addizioni o modifiche dell'immobile né sostituzioni degli impianti che non possano essere tolte senza danneggiare l'immobile stesso e sarà responsabile verso la locatrice e verso i terzi di ogni abuso o negligenza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti; eventuali innovazioni, modifiche e/o aggiunte, ancorché autorizzate, resteranno in ogni caso al termine della locazione

VAR

LES

acquisite alla proprietà locatrice senza alcun diritto del conduttore ad indennità e/o a rimborso spese.

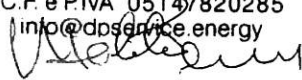
- 12) Viene fra le parti pattuita la clausola risolutiva espressa del presente contratto di locazione, nel caso in cui la parte conduttrice non ottemperi al pagamento di tre canoni di locazione. Tale clausola opererà automaticamente senza il bisogno di messa in mora.
- 13) A garanzia del puntuale adempimento di tutte le proprie obbligazioni derivanti dal presente contratto e dalla legge ed in particolare del regolare pagamento del canone e degli oneri accessori, il conduttore alla stipula del presente contratto versa euro 5.100,00 (cinquemilacento/00) quale deposito cauzionale, pari a tre mensilità, a garanzia dell'obbligazione di riconsegna dell'immobile alla cessazione del contratto immune da danni. Tale deposito, non imputabile a canoni, scadrà al termine della locazione senza maturazione di interessi neanche legali, previa verifica delle condizioni dell'immobile locato e dei relativi impianti. Resta inteso che, nel caso di accertamento di danni in misura superiore al deposito cauzionale, la locatrice avrà diritto al risarcimento anche oltre l'importo della cauzione.
- 14) Il conduttore esonera espressamente la locatrice da qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare a cose o a terzi da fatto od omissione dipendente dallo stesso e stipulerà idonea polizza assicurativa con primaria compagnia a copertura di eventuali danni arrecati all'immobile rischi d'incendio, cristalli ed R.C., a cose e/o persone in virtù dell'esercizio dell'attività svolta all'interno dell'immobile locato. Il locatore è espressamente esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 15) La locatrice avrà facoltà di visitare o far visitare l'immobile in qualsiasi momento da suoi incaricati durante la locazione previo avviso al conduttore secondo quanto previsto dalla legge.
- 16) Il conduttore non ha diritto di prelazione nella eventualità di vendita

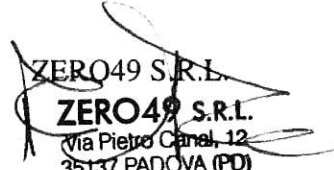
dell'immobile ed eventuale nuova locazione.

- 17)** Il locatore ha l'obbligo di provvedere alle formalità di registrazione del contratto e di comunicare gli estremi della registrazione al conduttore; sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze. L'imposta di registro, invece sarà a carico del conduttore e del locatore nella misura del 50%.
- 18)** Ogni modifica o variante alle clausole del presente contratto dovranno risultare da atto scritto con esclusione di ogni altro mezzo di prova.
- 19)** Il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato a partire dalla data di inizio della locazione anche per l'ipotesi in cui cessasse di fatto di occuparlo; per qualsiasi controversia riguardante l'interpretazione e l'esecuzione del contratto di locazione sarà competente il foro di Padova.
- 20)** Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle vigenti disposizioni di legge in materia di locazione e conduzione ed agli usi locali.
- 21)** Il locatore dichiara che la classe energetica dell'ufficio è la classe "C".
- 22)** Il conduttore autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali ai sensi del D.Lgs n. 196/2003 e del Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016 all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

Letto, confermato e sottoscritto

Padova, lì 10 maggio 2021

DP SERVICE ENERGY S.R.L.
Via Zambon de' Dauli, 5
35137 Padova
C.F. e P.IVA 05147820285
info@dpservice.energy



ZERO49 S.R.L.
Via Pietro Canal, 12
35137 PADOVA (PD)
R.I. PD/P.IVA/C.F. 04291890286

A norma degli articoli 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1-2-3-4-5-7-9-10-11-13-14-15-17-19-20 dichiarano di accettarle, reietta sin d'ora ogni eccezione.

Letto, confermato e sottoscritto

Padova, lì 10 maggio 2021

DP SERVICE ENERGY S.R.L.

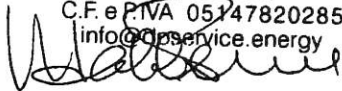
DP SERVICE ENERGY srl

Via Zambon de' Dauli, 5

35137 Padova

C.F. e P.IVA 05147820285

info@dp-service.energy



ZERO49 S.R.L.

ZERO49 S.R.L.

Via Pietro Canal, 12

35137 PADOVA (PD)



Dichiarazione del rappresentante legale della societa'per la determinazione della base imponibile per il calcolo dei contributi previdenziali

ANNO DI IMPOSTA 2020

DATI IDENTIFICATIVI DELLA SOCIETA'

Codice Fiscale	Ragione sociale	Codice attivita'
05147820285	DP SERVICE ENERGY SRL	432101
SEDE LEGALE		
Via e numero civico	CAP	Comune
DE' DAULI ZAMBON	35137	PADOVA
		Prov. PD
DOMICILIO FISCALE		
Via e numero civico	CAP	Comune
		Prov.

DATI IDENTIFICATIVI DEL SOCIO

Codice fiscale	Cognome e nome			
DLLMRT45S24G224Q	DELLA PENNA UMBERTO			
Telefono	Data di nascita	Sesso	Comune di nascita	Prov.
	24/11/1945	M	PADOVA	PD
Via e numero civico	CAP	Comune	Provincia	
ZAMBON DE DAULI	35137	PADOVA	PD	
Reddito societa'	Quota di reddito	% partecipaz.utili		
72.919	58.335	80,00		