

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

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. Enrico Tasca - 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 commerciale alla Società DP SERVICE ENERGY S.R.L. che accetta e prende in locazione per la propria attività di somministrazione di alimenti e bevande, le unità immobiliari ad uso commerciale poste al piano terra del fabbricato denominato "Palazzo San Nicolò" sito in Padova via Tirana n. 1, così descritte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Padova (PD):

- Fg. 85 (già sez. B, Fg. 13), partic. 75 (già 1501) sub. 7, Via Tirana n. 1, z.c. 2, piano T, cat. C/01, cl. 8, Superficie Catastale totale: 126 mq, R.C. Euro 4.119,16;
- Fg. 85 (già sez. B, Fg. 13), partic. 75 (già 1501) sub. 8, Via Tirana n. 1, z.c. 2, piano T, cat. C/01, cl. 8, Superficie Catastale totale: 122 mq, R.C. Euro 3.988,39;

Oltre alle due unità, vengono concessi in locazione n. 4 posti auto esterni sul cortile condominiale ad utilizzo esclusivo del conduttore così descritti catastalmente:

- Fg. 85 (già sez. B, Fg. 13), partic. 75 (già 1501) sub. 17, Via Tirana n. 1, z.c. 2, piano T, cat. C/06, cl. 5, consistenza mq. 11, R.C. Euro 36,36;
- Fg. 85 (già sez. B, Fg. 13), partic. 75 (già 1501) sub. 18, Via Tirana n. 1, z.c. 2, piano T, cat. C/06, cl. 5, consistenza mq. 11, R.C. Euro 36,36;
- Fg. 85 (già sez. B, Fg. 13), partic. 75 (già 1501) sub. 24, Via Tirana n. 1, z.c. 2, piano T, cat. C/06, cl. 5, consistenza mq. 41, R.C. Euro 135,52;
- Fg. 85 (già sez. B, Fg. 13), partic. 75 (già 1501) sub. 25, Via Tirana n. 1, z.c. 2, piano T, cat. C/06, cl. 5, consistenza mq. 14, R.C. Euro 46,27.

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) Le unità immobiliari sopra indicate saranno concesse in locazione per la destinazione esclusiva di negozi con divieto assoluto di adibirle 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 01/02/2023 al 31/01/2029 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:

- dalla data del 1° febbraio 2023 e per i primi 8 (otto) mesi, in complessivi euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) + IVA, da versarsi mediante rate mensili anticipate di euro 3.000,00 (tremila/00) + IVA.
- Dal 9° mese in poi, in rate mensili anticipate di euro 4.000,00 (quattromila/00) + IVA.

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, ad eccezione della società DP Edil Consulting S.r.l.s. con sede legale in Via Desenzani n° 23 46043 Castiglione delle Stiviere (MN) C.F. E P.IVA 02624070203, in quanto svolge la propria attività in diretta collaborazione con il 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. In accordo con la parte locatrice, il conduttore si obbliga ad eseguire le seguenti opere ed installare i seguenti impianti:

- sistema di riscaldamento e condizionamento composto da macchina esterna con n° 4 split interni di marca Aermec o simili nelle caratteristiche e prestazioni;
- impianto elettrico per una unità, completo di n° 1 quadro elettrico, prese e pulsanti;
- installazione di n° 2 bagni completi di sanitari e lavandini;
- installazione di n° 3 porte dei bagni, due a battente ed una scorrevole;
- installazione di apparati illuminanti;
- abbattimento della parete divisoria tra le due unità e delle pareti in cartongesso presenti;
- smaltimento degli arredi e pulizia dei locali;

Per tali opere ed impianti che saranno obbligatoriamente consegnati alla fine della locazione, il conduttore non potrà richiedere al locatore alcun rimborso o indennizzo. Per tutte le altre opere o macchinari installati con o senza autorizzazione, il conduttore dovrà ripristinare i locali come consegnati all'inizio della locazione.

9) Il conduttore medesimo si impegna a mantenere tali impianti in ottimo stato manutentivo e comunque a norma di legge sino alla restituzione, oltre che ad utilizzarli conformemente alla vigente normativa, esonerando la locatrice da ogni responsabilità al riguardo. Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'immobile e i suddetti impianti, nello stesso stato di quando è iniziata la locazione, provvedendo a sue spese alla tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, alla cura dei pavimenti

10) 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 con apparecchi o mobili di peso eccessivo, gettare materiale non biodegradabile (pannolini, salviettine umidificate, sacchetti di nallon ecc.) negli scarichi dei bagni, forare i pavimenti e i rivestimenti dei bagni, forare e piantare chiodi e viti sulle porte e sui serramenti in alluminio.

11) 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, i relativi impianti nonché le parti comuni.

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

13) 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.

14) 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 contestualmente alla stipula del presente contratto si impegna a versare la somma di euro 12.000,00 (dodicimila/00) quale deposito cauzionale, pari a tre mensilità, a garanzia dell'obbligazione di riconsegna degli immobili 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. Nel caso di accertamento di danni in misura superiore al deposito cauzionale, la locatrice avrà diritto al risarcimento anche oltre l'importo della cauzione.

15) 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.

16) 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.

17) Il conduttore non ha diritto di prelazione nella eventualità di vendita dell'immobile e/o eventuale nuova locazione.

18) 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%.

19) Ogni modifica o variante alle clausole del presente contratto dovranno risultare da atto scritto con esclusione di ogni altro mezzo di prova.

20) Il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato per tutta la durata della locazione. Al termine della locazione, ad immobile restituito, eventuali comunicazioni saranno notificate alla PEC del conduttore; per qualsiasi controversia riguardante l'interpretazione e l'esecuzione del contratto di locazione sarà competente il foro di Padova.

21) 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.

22) Il locatore dichiara che la classe energetica dell'ufficio è la classe "C".

23) 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, li 30 gennaio 2023

DP SERVICE ENERGY S.R.L.


ZERO49 S.R.L.
~~ZERO49 S.R.L.~~
Via Pietro Canal, 12
35137 PADOVA (PD)
R.I. PD/P.IVA/C.F. 04291890285

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 1-2-3-4-5-7-9-10-11-13-14-15-17-18-19-21-22 dichiarano di accettarle, reietta sin d'ora ogni eccezione.

Letto, confermato e sottoscritto

Padova, li 30 gennaio 2023

DP SERVICE ENERGY S.R.L.


ZERO49 S.R.L.
~~ZERO49 S.R.L.~~
Via Pietro Canal, 12
35137 PADOVA (PD)
R.I. PD/P.IVA/C.F. 04291890285

