

CONTRATTO LOCAZIONE USO UFFICIO

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

- Società **D & D Consulting Srl** con sede in Viterbo, Via Monte Rosso n.2 – Partita Iva 01904920566 - Pec: dedconsultingvt@pec.it, rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Della Rosa Marco nato a Viterbo il 16/11/1983 e domiciliato per la carica presso la sede della società, Codice fiscale: DLLMRC83S16M082Q, di seguito denominato "LOCATORE";
- **Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili** della provincia di Viterbo con sede in Viterbo a Via Marconi n. 7, Codice Fiscale 90086040566 - Pec: ordine.viterbo@pec.commercialisti.it, rappresentato dal Presidente pro-tempore Dott. Stefano Tedeschi domiciliato per la carica presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della provincia di Viterbo, di seguito denominato "CONDUTTORE";

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1: La società D & D Consulting Srl (locatore) concede in locazione all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Viterbo (conduttore), la seguente unità immobiliare sita in Via Marconi n. 7 - 2° piano – scala B – interno 4 – Cat. A10 – di n. 8 vani, tre bagni e servizi – individuato in Catasto fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio 170 - Particella 172 - Subalterno 44.

ART. 2: La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei) ed esattamente dal 01/01/2024 al 31/12/2029. La locazione si intenderà successivamente rinnovata per ulteriori 6 (sei) anni qualora non venga comunicata disdetta al locatore, a mezzo lettera raccomandata A/R o Pec, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Per patto espressamente convenuto fra le parti, è concesso al conduttore di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento previo preavviso da comunicare al locatore almeno 6 (sei) mesi prima a mezzo raccomandata A/R o Pec.

ART. 3: Le parti di comune accordo convengono che il canone d'affitto viene fissato in Euro 16.920,00 (sedicimilanovecentoventi/00) annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 1.410,00 (Millequattrocentodieci/00). Il canone mensile dovrà essere versato inderogabilmente e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese mediante bonifico bancario sul c/c intestato al locatore presso la banca CASSA DI RISPARMIO D'ORVIETO - Agenzia sita in Viterbo Via I. Garbini - IBAN IT17S0622014501000000999504.

ART. 4: Le parti precisano che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente ed automaticamente in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT verificatesi nell'anno precedente.

ART. 5: Oltre il canone, il conduttore dovrà provvedere al pagamento delle spese condominiali relative ai servizi comuni ed ai beni di uso comune compresa la tassa rifiuti solidi urbani, nonché le varie utenze e i relativi allacci e attivazioni.

ART. 6: Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare o sospendere per alcun motivo il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalla legge e non potrà far valere nessuna eccezione o azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

ART. 7: Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile concesso in locazione, di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione, esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto, compresi tutti gli impianti che vengono dal locatore dichiarati funzionanti e conformi alla normativa in vigore; di accettarlo nello stato in cui si trova e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo quanto indicato nel successivo articolo n. 8 ed il normale deperimento dell'immobile dovuto ad usura.

ART. 8: E' fatto divieto assoluto al conduttore di eseguire lavori che arrechino danno alla stabilità dell'edificio. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare il locale e ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario e delle relative autorizzazioni, ove necessario, delle Autorità Amministrative competenti. Nel precedente contratto di locazione, sottoscritto con la società Lam.Co Srl, ex proprietaria dell'immobile, si evince che la stessa al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, ha autorizzato e dato la possibilità al conduttore di eseguire i lavori di abbattimento di due tramezzi necessari per ampliare alcune stanze a spese e a carico del conduttore medesimo. Si ribadisce che al momento del rilascio dell'immobile dovranno essere ripristinati i suddetti tramezzi a totale ed esclusivo carico e spese del conduttore.

ART. 9: Il conduttore sin d'ora viene autorizzato dal locatore ad apporre insegne e targhe, previa concessione delle necessarie autorizzazioni e permessi. Il conduttore si impegna a riparare a propria cura e spesa eventuali danni causati dall'installazione o dall'asporto di tali insegne, così come ad assicurare dette insegne per R.C. terzi.

ART. 10: L'immobile si concede per il solo uso ufficio, con possibilità di sublocazione totale o parziale, a titolo gratuito e/o oneroso a favore di enti pubblici e privati aventi oggetto di attività affini o simili a quelli del conduttore; è comunque fatto divieto di mutamento di destinazione dell'immobile. Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile le opere straordinarie indicate dall'art. 23 della Legge 392/78 il canone pattuito verrà integrato a decorrere dalla richiesta del locatore con un aumento pari all'interesse legale sul capitale nelle opere e nei lavori effettuati, con le modalità previste dal richiamato art.23.

ART. 11: Restano a carico del conduttore le riparazioni previste dall'Art. 1609 CC. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore addebitando le spese a totale carico del conduttore.

ART. 12: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che potessero derivargli anche da fatto doloso o colposo e pure solleva il locatore per ogni e qualunque responsabilità in ordine a inondazione, rigurgiti di fogne, allagamenti di qualsiasi genere, corto circuito ed in ordine alla utilizzazione dell'immobile e degli impianti, anche nei riguardi delle vigenti norme antincendio, antinfortunistiche, antinquinamento, edilizio – urbanistiche e igieniche in genere e di eventuali rilievi che gli venissero mossi dal proprio personale o da terzi.

ART. 13: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore si impegna ad attivarsi affinché vengano tolte incombenze e limitazioni e vengano apportate migliorie che incidono sulla facilità di accesso ai locali e sul decoro della struttura.

ART. 14: Il conduttore accetta così come vengono forniti ed organizzati i servizi di acqua, luce e impianto di riscaldamento che sono a suo completo carico. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 15: Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione, dietro preavviso al conduttore di 48 ore.

ART. 16: Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. Il presente contratto non è soggetto ad IVA.

ART. 17: Per tutti gli effetti anche esecutivi del contratto il conduttore elegge domicilio nei locali affittati.

ART. 18: Per qualsiasi controversia sull'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto le parti convengono la competenza del Foro di Viterbo.

ART. 19: Il conduttore e il locatore si obbligano a stipulare con primaria Compagnia di Assicurazione una polizza adeguata e congrua, per quanto di reciproca competenza, contro i danni dell'incendio e ricorso da parte dei vicini dell'immobile locato con clausole di pagamento diretto ai reali danneggiati.

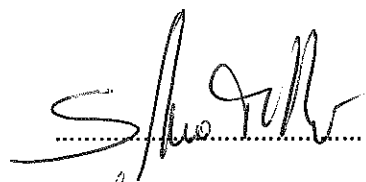
ART. 20: L'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti convenuti nel presente contratto, ed in particolare il mancato o ritardato pagamento anche di almeno due rate di affitto o di altri eventuali servizi, produrrà ipso jure la risoluzione del presente contratto con la rivalsa dei danni e il rimborso di tutte le spese giudiziali e stragiudiziali.

Letto, approvato e sottoscritto.

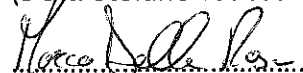
Viterbo, 30 Dicembre 2023

Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti contabili

D & D Consulting Srl



(Dott. Stefano Tedeschi)



D & D CONSULTING S.R.L.

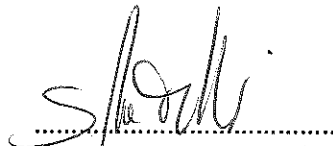
Via M. Rosso, 2 - 01100 Viterbo

C.F. e P.I. 01904920566

(Della Rosa Marco)

Ai sensi e per gli effetti degli Artt. 1341 e 1342 CC, le parti dichiarano di aver letto gli Artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 del presente contratto, dovendo tutto il contesto avere espresso carattere di essenzialità per approvazione specifica.

Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti contabili



(Dott. Stefano Tedeschi)

D & D Consulting Srl

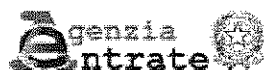


(Della Rosa Marco)

D & D CONSULTING S.R.L.

Via M. Rosso, 2 - 01100 Viterbo

C.F. e P.I. 01904920566



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

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di VITERBO

Codice Identificativo del contratto TJZ24T000775000FF

In data 26/01/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24012616142924681 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01904920566 e trasmessa da
DOTTORI EMILIO

Il contratto e' stato registrato il 26/01/2024 al n. 000775-serie 3T
e codice identificativo TJZ24T000775000FF.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : DEDORD

Durata dal 01/01/2024 al 31/12/2029 Data di stipula 30/12/2023

Importo del canone 16.920,00 n.pagine 5 n.copie 1

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 01904920566 A 001 90086040566 B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 201,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 169,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 2905,07

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di VITERBO

Prov. VT

VIA MARCONI 7

Li, 26/01/2024