

Contratto di locazione ad uso ufficio (L. 392/1978, art. 27)

Tra

DOCET Società Cooperativa con sede in Novara, Baluardo Lamarmora n. 16, c.f. e p. iva 01089810038, in persona del Presidente dott. Marco Gatti ("**Parte Locatrice**") e

Ordine dei Dottori Commercialisti e Degli Esperti Contabili di Novara, con sede in Novara, Baluardo Lamarmora n. 16, c.f. 94055670031 e p. iva 02520380037, in persona del Presidente dott.ssa Elisabetta Cremonini ("**Parte Conduttrice**") nei termini che seguono:

1) Oggetto della locazione. L'immobile concesso in locazione dalla Parte Locatrice alla Parte Conduttrice è il seguente: ufficio situato in Novara (NO), Baluardo Alfonso La Marmora n. 16, identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 168, particella 10928 sub 27 zona censuaria 1 categoria A/10 classe 7 rendita catastale euro 1.249,83 consistenza 4,0 vani ("**Immobile**").

2) Destinazione d'uso della cosa locata. L'Immobile è destinato ad uso ufficio. È fatto divieto alla Parte Conduttrice di ogni altra destinazione, così come di sublocazione o cessione totale o parziale.

3) Durata della locazione. La locazione ha durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 1/1/2026 e prima scadenza contrattuale al 31/12/2031 e si rinnoverà per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata a.r. o messaggio di posta elettronica certificata. Alla prima scadenza contrattuale, tuttavia, la Parte Locatrice non potrà comunicare disdetta se non nei casi e termini nonché con le formalità previste dagli artt. 29 e 30 della legge n. 392 del 1978.

4) Consegnà della cosa locata. La Parte Conduttrice dichiara di essere già nel possesso dell'Immobile in forza di precedente contratto di locazione.

5) Riconsegna della cosa locata. Clausola penale. La Parte Conduttrice si impegna a riconsegnare l'Immobile, alla cessazione del contratto, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1385 e 1591 c.c. si conviene che, in caso di ritardato rilascio, oltre al corrispettivo convenuto, la Parte Conduttrice corrisponderà alla Parte Locatrice, a titolo di penale, una somma pari alla metà di detto corrispettivo.

6) Canone annuale. Il canone annuale è pattuito in euro 8.000,00 (ottomila/00) da pagarsi in 12 rate mensili entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese. La Parte Conduttrice non può opporre eccezioni al fine di evitare o ritardare la prestazione dovuta. In caso di ritardo nei pagamenti, ferma l'applicazione della clausola risolutiva espressa convenuta tra le parti, saranno dovuti interessi nella misura prevista dal d.lgs. n. 231/02 dalle singole scadenze.

7) Aggiornamento Istat. Il canone sarà aggiornato annualmente, dietro richiesta da Parte Locatrice, nella misura del 75% della variazione nell'anno precedente dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertato dall'Istat.

8) Oneri accessori. Sono a carico della Parte Conduttrice le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

9) Manutenzione e riparazioni. La manutenzione ordinaria di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. è a carico della Parte Conduttrice. La Parte Locatrice potrà sostituirsi alla Parte Conduttrice con diritto al rimborso del relativo costo entro trenta giorni dalla richiesta. In deroga all'art. 1584 c.c. la Parte Locatrice potrà effettuare nell'immobile riparazioni anche non urgenti senza che alcun diritto sorga in favore della Parte Conduttrice, anche in caso di durata delle riparazioni superiore a venti giorni.



10) Recesso. La Parte Conduttrice ha diritto di recesso in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei da comunicare a Parte Locatrice con lettera raccomandata a.r. o messaggio di posta elettronica certificata.

11) Divieto di innovazioni. Miglioramenti e addizioni. È fatto divieto alla Parte Conduttrice di apportare modifiche alla cosa locata, ivi compresi gli impianti, senza il preventivo consenso scritto della Parte Locatrice. I miglioramenti e le addizioni apportati anche previa autorizzazione della Parte Locatrice resteranno saranno acquisiti da quest'ultima, senza diritto a compenso o indennità.

12) Clausola risolutiva espressa. Le parti convengono che il mancato pagamento di una sola mensilità del canone ovvero di oneri accessori di importo pari a due mensilità del canone, il mutamento d'uso della cosa locata, la sublocazione o cessione del contratto totale o parziale, la violazione del divieto di modifica o innovazione dell'Immobile costituiscono inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione di diritto del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

13) Regolamento condominiale. La Parte Conduttrice si impegna a rispettare le norme del regolamento del condominio e le regole del buon vicinato, astenendosi dal compiere atti e tenere comportamenti che rechino molestia agli altri abitanti dello stabile. Essa assume la responsabilità dei danni (a titolo di esempio perdite d'acqua, fughe di gas, incendi) cagionati dalla propria condotta o da quella di terzi immessi nell'immobile.

14) Visita della cosa locata. La Parte Conduttrice assume l'obbligo di consentire l'accesso nell'Immobile per il controllo del suo stato di manutenzione ovvero a fini di locazione o vendita, previo avviso di Parte Locatrice.

15) Deposito cauzionale. Non è previsto deposito cauzionale.

16) Trattamento dati. In riferimento alla legge sulla Privacy, con aggiornamento del G.D.P.R. del 25 maggio 2018, Parte Conduttrice autorizza Parte Locatrice a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

17) Spese. Le spese per il presente contratto, l'imposta di bollo e quella di registrazione, anche per le annualità successive, sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della Parte Locatrice di provvedere al loro adempimento e onere della Parte Conduttrice di provvedere al rimborso della quota di sua spettanza entro 30 giorni dalla richiesta.

18) Modificazioni contrattuali. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

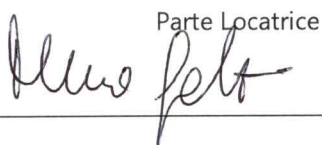
19) Rinvio. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

20) Foro competente. Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è per legge esclusivamente competente il tribunale di Novara, nel cui ambito territoriale ricade l'Immobile.

21) Iva. Il presente contratto è esente IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8), d.p.r. n. 633/72.

La Parte Conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

Letto, confermato, sottoscritto in Novara, il giorno 30 dicembre 2025.

Parte Locatrice


Parte Conduttrice
