

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra le sottoscritte parti:

3A PARCO TECNOLOGICO AGROALIMENTARE DELL'UMBRIA SOC. CONS. A R.L., corrente in Pantalla (PG), iscritta nel Registro delle Imprese di Perugia al n° 19632, capitale sociale Lire 100 milioni, in persona del Legale Rappresentante Sig. Giorgio Buonumori, munito dei necessari poteri, Codice Fiscale BNMGRG31S18G478C (nel prosieguo denominata LOCATRICE o 3A)

da una parte,

BIOTECNOLOGIE B.T. S.R.L., corrente in Pantalla (PG), iscritta nel Registro delle Imprese di Perugia al n° 35766/1999, capitale sociale Lire 920 milioni, in persona del suo legale rappresentante Dott. Franco Seghini, munito dei necessari poteri, Codice Fiscale SGHFNC46E08C309F (nel prosieguo denominata CONDUTTRICE o BT)

dall'altra parte,

premesso

che, in forza del contratto di programma 3 marzo 1989 (Rep. n° 3456 dell'Ufficiale Rogante della Regione dell'Umbria) e della Deliberazione della Giunta Regionale n° 278 del 3 marzo 1999, 3A ha la disponibilità esclusiva di immobili, strutture ed equipaggiamenti di proprietà della Regione dell'Umbria situata a Pantalla di Todi (PG), nell'ambito del Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria

si conviene e si stipula

quanto appresso:

- 1) Con il presente contratto 3A cede in locazione a BT, che accetta, quanto segue:
 - a) gli spazi a destinazione uffici e laboratori distinti con velatura verde nella piantina che si allega sub A),



- b) le serre distinte con velatura verde nella piantina che si allega sub A),
- c) gli arredi, le attrezzature, i macchinari e la strumentazione elencata nell'inventario che si allega sub B);

Sono compresi nella locazione, seppure a titolo non esclusivo, il diritto di usare le porzioni comuni di accesso agli spazi locati e l'area parcheggio circostante l'immobile. Alla CONDUTTRICE è stata consegnata prima d'ora copia delle chiavi di apertura del cancello di accesso principale e della porta d'ingresso. Alla CONDUTTRICE è pure riconosciuto il diritto di utilizzare, senza corrispettivo ulteriore rispetto al canone indicato al successivo articolo 2, la sala riunioni e la sala di proiezione situate al piano primo e al piano terreno dell'immobile, dietro richiesta scritta da farsi con preavviso di almeno 24 ore.

- 2) Il canone di locazione viene fissato in Lire 130.000.000 (centotrentamiloni) annui oltre I.V.A. da corrispondersi in rate trimestrali posticipate di Lire 32.500.000 (trentaduemilioniciquecentomila) oltre I.V.A. ciascuna che la CONDUTTRICE pagherà entro i giorni 31 Marzo, 30 Giugno, 30 Settembre e 31 Dicembre di ciascun anno di durata del presente contratto attraverso i canali bancari indicati dalla LOCATRICE. Per patto espresso tra le parti si conviene che il canone di locazione non sarà aggiornato né soggetto ad altri aggiustamenti.
- 3) La durata della locazione viene convenuta in 9 (nove) anni a decorrere dal 1 Giugno 1999. La LOCATRICE rinuncia sin d'ora ad avvalersi delle facoltà di diniego di rinnovazione del contratto dettate dall'articolo 29 della Legge 392/1978. Alla CONDUTTRICE è riconosciuta la facoltà di recesso anticipato di cui all'articolo 27, settimo comma, della legge 392/1978, con preavviso di soli 3 (tre) mesi. Per quanto possa occorrere è altresì concordato che alla CONDUTTRICE spetta il diritto di risolvere immediatamente il contratto senza alcuna particolare formalità o preavviso, in caso di inadempienza della LOCATRICE, così come in caso di problemi di qualsiasi natura che rendano i locali inadatti, in tutto o in parte, all'uso che la CONDUTTRICE deve farne.
- 4) La locazione è concessa per uso uffici, laboratorio scientifico, serre e avanserre e, in genere, per tutte le attività istituzionali della CONDUTTRICE. La CONDUTTRICE dichiara



che l'attività che sarà esercitata negli immobili oggetto del presente contratto non comporta contatti diretti con il pubblico.

- 5) Sono a carico della CONDUTTRICE le spese per energia elettrica, acqua, gas e telefono. I costi in discorso saranno rimborsati dalla CONDUTTRICE alla LOCATRICE - diretta intestataria delle utenze - sulla base di estratti conto analitici predisposti dalla seconda con cadenza trimestrale sulla base dei contatori interni, fermo il diritto della CONDUTTRICE di verificare gli importi addebitati. Si precisa che nel canone di locazione pattuito all'articolo 2 sono compresi anche tutti gli oneri per l'utilizzo - e relativi consumi - delle parti comuni. Tenuto anche conto della particolare attività esercitata dalla CONDUTTRICE, espressamente la LOCATRICE si impegna a garantire la piena e costante erogazione di energia elettrica ed acqua, vapori, gas vari, etc.
- 6) Gli spazi di cui agli allegati A) e i beni di cui all'allegato B) sono stati consegnati alla CONDUTTRICE prima della sottoscrizione del presente contratto, in normale stato di manutenzione.
- 7) E' fatto espresso divieto alla CONDUTTRICE, senza il preventivo consenso scritto della LOCATRICE, di far eseguire mutamenti negli spazi e negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino dello stato attuale.
- 8) La CONDUTTRICE sarà unica ed esclusiva responsabile di ogni e qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque connessa o derivante dall'uso della cosa locata e/o dalla attività in essa esercitata, con espressa intesa che la CONDUTTRICE terrà indenne la LOCATRICE da qualunque pretesa che per tali titoli a quest'ultima fosse rivolta da parte di chiunque.
- 9) Restano a carico della CONDUTTRICE gli interventi di manutenzione ordinaria e le spese per migliorie eventualmente assentite dalla LOCATRICE. La LOCATRICE si impegna ad eseguire tempestivamente gli interventi di manutenzione straordinaria, in difetto di che potrà provvedervi direttamente la CONDUTTRICE con addebito dei relativi costi alla



LOCATRICE detraendoli dalle rate di canone a scadere, purché la CONDUTTRICE ne abbia dato preventivo avviso alla LOCATRICE.

10) La LOCATRICE potrà ispezionare o far ispezionare dai suoi rappresentanti gli spazi oggetto del contratto, con preavviso scritto di almeno 48 (quarantotto) ore.

11) Il corrispettivo dovuto in dipendenza del presente contratto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto. Il contratto sarà registrato a cura della LOCATRICE, restando i relativi oneri a carico di entrambe le parti in pari misura.

Pantalla di Todi, 7 OTT. 1999

Allegati:

A) Piantina Uffici, laboratori e serre;

B) Inventario.

Soc. Cons. 3A - PTA s.r.l.

Dr. Giorgio Buonumori

Presidente



B.T. s.r.l.

Dr. Franco Seghini

Presidente

