CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

AD USO NON ABITATIVO

tra

Formazione Avanzata, Ricerca, Editoria srl con socio unico, con sede in Udine, via Andrea Palladio n. 8, codice fiscale, P.IVA e Registro delle Imprese di Pordenone-Udine n. 01896560305, pec: forumeditrice@legalmail.it, rappresentata in questo atto dall'amministratore unico ing. Mauro Modolo, codice fiscale MDLMRA54R01G888S, in seguito denominata anche come "**FARE**" ovvero alternativamente "**locatrice**"

e

Istituto di Genomica Applicata, associazione di diritto italiano, con sede legale in Udine, via J. Linussio n. 51, iscritta al Registro delle persone giuridiche di Udine – Prefettura U.T.G., codice fiscale 94098210308, pec istitutogenomicapplicata@legalmail.it rappresentata in questo atto dal presidente prof. Giuseppe Macino, codice fiscale MCNGPP47R30H501I, di seguito denominato anche come "**IGA**" ovvero alternativamente "**conduttore**".

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1- Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Oggetto

La locatrice concede in locazione al conduttore che accetta, l'unità immobiliare sita in Comune di Udine, via Jacopo Linussio n. 51, foglio 70, particella 628, ZC 003, categoria D08, rendita catastale € 9.284,68

come da planimetria allegata, facente parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il conduttore dichiara di adibire l'unità immobiliare di cui sopra ad attività di ricerca e sviluppo nell'ambito della genomica applicata.

La locatrice dichiara che l'Attestato di Qualificazione Energetica (APE) è stato redatto il 22.04.2021, dal geom. Marco Nogarotto.

Art. 3 - Durata, decorrenza e recesso

Il contratto di locazione avrà la durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal 1° ottobre 2021. Alla scadenza il contratto potrà essere rinnovato per altri 6 (sei) anni con accordo scritto tra le parti, se non venga data disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata A.R. o tramite PEC, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Ferma restando alla scadenza la facoltà di disdetta da parte del conduttore, da comunicarsi comunque con le modalità di cui al precedente comma, la locatrice si riserva la facoltà di diniego dell'eventuale rinnovo del presente contratto alla prima scadenza di cui agli artt. 28 e 29 della L.392/1978, salvo nuove disposizioni più favorevoli per la locatrice. Tale volontà dovrà essere comunicata dalla locatrice al conduttore con lettera raccomandata A.R o tramite PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Nel corso del contratto il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto comunicando la decisione con lettera raccomandata A.R. o tramite PEC con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi.

Art. 4 - Canone di locazione, modalità di pagamento e aggiornamento

Il canone della locazione è stabilito in Euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00) annui, esente IVA di legge ai sensi della legge n. 223/2006, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate ciascuna di euro 2.625,00 (duemilaseicentoventicinque/00) esente IVA, ciascuna entro tassativamente il giorno 10 (dieci) di ogni mese in valuta legale dietro invio di regolare fattura, sulle coordinate bancarie IBAN IT96U0708512304035210033938 intestato a FARE S.r.l. presso Credi Friuli, filiale di Udine Via Anton Lazzaro Moro n.8. Le parti convengono che a partire dal secondo anno di locazione e così successivamente ogni anno, il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT verificatasi nell'anno precedente, nella misura del 75% (settantacinquepercento).

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni di qualunque specie e natura. Il mancato puntuale pagamento di tutto o di parte e per qualunque causa, di 2 (due) rate del canone, costituisce il conduttore in mora con la conseguente facoltà alla locatrice di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c. a danno e spese del conduttore stesso.

Art. 5 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

Il conduttore, in deroga agli art. 1576 e 1609 c.c., è tenuto ad eseguire tutte le manutenzioni sia di ordinarie, che di straordinaria manutenzione.

In relazione alle attività che il conduttore andrà a svolgere nei locali oggetto del presente contratto, la locatrice autorizza fin d'ora

l'esecuzione delle opere, anche straordinarie, che si riterranno utili e/o necessarie per il miglior utilizzo dei locali.

Gli interventi straordinari saranno valorizzati come "investimenti su beni di terzi" per i quali il conduttore sosterrà tutti gli oneri di competenza.

In caso di conclusione del contratto di locazione, la locatrice acquisirà le immobilizzazioni al valore residuo, netto contabile, alla data della cessazione.

Particolare attenzione andrà posta agli interventi di manutenzione straordinaria che prevedono benefici fiscali che possono essere svolti anche dalla locatrice, previo accordo fra le parti.

Art. 6 – Integrazione canone

Qualora dovessero venire eseguite nell'unità locata o alle parti comuni e impianti comuni del fabbricato le opere di cui all'art. 23 della Legge 392/78, il conduttore dovrà corrispondere alla locatrice, ad integrazione del canone, un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato.

Art. 7 - Destinazione d'uso

È espressamente vietata qualsiasi variazione anche parziale di destinazione o uso dell'unità locata. La violazione di tale divieto comporterà la facoltà per la locatrice di risoluzione di diritto del contratto. Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

Art. 8 - Subaffitto

Con la sottoscrizione del presente Contratto, FARE attribuisce

espressamente a IGA la facoltà di sub-affittare i Beni Concessi in locazione a favore della società "I.G.A. Technology Services S.r.l.", purché ne dia preventiva comunicazione scritta a FARE medesima.

Art. 9 - Stato locativo

Il conduttore dichiara di ben conoscere l'immobile e di ritenerlo adatto all'uso contrattualmente previsto ed esonera la locatrice da ogni responsabilità per difetto, diniego e revoca di concessioni, autorizzazioni, certificato prevenzione incendi, licenze amministrative anche se dipendenti dalla cosa locata.

Art. 10 - Mutamento di destinazione e modifiche

Il conduttore si obbliga altresì a non apportare alcuna modifica alla cosa locata e agli impianti esistenti, senza il consenso scritto della locatrice. È, inoltre, costituito custode della cosa locata ed esonera la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di altri o di terzi in genere. È fatto obbligo al conduttore di comunicare preventivamente alla locatrice ogni variazione di rischio delle attività esercitate. I contratti di assicurazione eventualmente stipulati dal conduttore a copertura dei rischi sui propri beni dovranno espressamente contenere la clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti della locatrice.

Art. 11 - Cessione del contratto

Le parti convengono che, in caso di vendita o di nuova affittanza dell'immobile in oggetto, il conduttore si obbliga a far visitare i locali previo adeguato preavviso, mentre la locatrice, o chi lo rappresenta, è autorizzato comunque ad ispezionarli in qualsiasi momento onde

constatare il modo d'uso.

Art. 12 - Aggiunte

Tutti i lavori e le aggiunte eseguite durante la locazione, anche se autorizzati dalla locatrice, andranno a beneficio di quest'ultima senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che la locatrice non preferisca la restituzione dei locali in pristino stato, anche parziale, a cura e spese del conduttore.

Art. 13 - Elezione di domicilio

Per tutte le comunicazioni relative al rapporto posto in essere con il presente contratto le parti eleggono domicilio:

- il conduttore presso la sede legale sita in Udine, via J. Linussio n. 51;
- la parte locatrice presso la sede legale sita in Udine, via A. Palladio n. 8.

Art. 14 - Deposito cauzionale

Il conduttore si impegna a consegnare alla stipula del presente contratto un bonifico bancario non producibile di interessi legali, di euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Art. 15 - Registrazione del contratto e spese di bollo

Il presente contratto è firmato digitalmente. Il presente contratto sarà registrato a cura del locatore e il conduttore rimborserà il 50% delle spese di registrazione e di bollo.

Art. 16 - Rinvio

Per quanto non contemplato nel presente contratto, si fa riferimento alle norme del Codice civile e alle altre leggi in vigore sull'argomento,

In particolare le disposizioni della Legge 392/78 in quanto applicabili, quelle del Codice civile e gli usi e consuetudini locali in quanto compatibili; eventuali modifiche della Legge 392/78 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito col presente contratto.

Art. 17 - Foro competente

Per qualsiasi controversia derivante dal presente contratto sarà competente il Foro di Udine.

Art. 18 - Modifiche

Qualsiasi modifica al presente contratto sarà valida solo se risultante da atto sottoscritto tra le parti.

Letto, approvato e sottoscritto, Udine 10 settembre 2021

FIRMA PARTI

Formazione Avanzata, Ricerca, Editoria srl

Istituto di Genomica Applicata

Il conduttore, previa rilettura, approva espressamente, a norma dell'art. 1341 del c.c., i seguenti articoli del presente contratto: 4, 5, 6, 9,10,11.

Istituto di Genomica Applicata