

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA n. IF 872880 CONDIZIONI PARTICOLARI

con allegati n° 3 per un prezzo complessivo di Euro 350.000,00 + Iva

CONCEDENTE:

LOCAT SPA, con sede legale in BOLOGNA (BO), VIA ZAMBONI, 20, capitale sociale Euro 178.829.093,12, iscritta nel registro delle Imprese di BOLOGNA, codice fiscale 03648050015, partita Iva 04170380374, appartenente al Gruppo Bancario UNICREDITO ITALIANO, albo dei Gruppi Bancari n° 3135.1, iscritta all'Albo Spec. Intermediari Finanziari n° 19319 e all'Albo Generale Intermediari Finanziari UIC n° 17153

UTILIZZATORE:

PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER AZIONI

con sede in VIA UGO LA MALFA, 6 63039 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
capitale sociale Euro 125.000,00 registro imprese di ASCOLI PICENO
codice fiscale 08071601002 partita Iva 08071601002
in persona di:
- GABRIELLI GIOVANNI

al numero 0175195 del 28/11/2005

Con riferimento ai dati sottoesposti, si stipula e conviene quanto qui di seguito e sul retro indicato:

Venditore (il "Venditore")

con sede in META PLANNING SRL
VIA VAL TIBERINA, 140
63039 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
codice fiscale 01734150442
partita iva 01734150442

• IMMOBILE:

NEL COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP), IN VIA PONTIDA N. 7, DUE UNITA' AD USO COMMERCIALE ED UFFICIO DISTINTE AL C ATASTO FABBRICATI DEL SUDDETTO COMUNE AL FG. 33, MAPP. 54, SUBB. 14 E 31, ED IL TUTTO COME MEGLIO SARA' DESCRITTO NEL RELATIVO AT TO DI COMPRAVENDITA.

Descrizione catastale (per Unità Immobiliare)

Comune: SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA PONTIDA N. 7 ()
Categoria catastale: D/8 - FABBRICATI PER ATTIVITA' COMMERCIALE
Zona catastale: U
Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /33/54/14
Consistenza catastale: 0
Rendita: Euro 6.146,08

Comune: SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA PONTIDA N. 7 ()
Categoria catastale: A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI
Zona catastale: U
Classe catastale: 2
Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /33/54/31
Consistenza catastale: 4,5
Rendita: Euro 1.452,54

LOCAT SPA
CIRFIN s.r.l.
L'Amministratore Unico

L'UTILIZZATORE
PHITOGEN HOLDING SPA
Via (indirizzo e firma)
63037 S. Benedetto del Tronto (AP)
Partita IVA: 08071601002 (segue)

- **Data di consegna prevista da parte del Venditore:** PRONTA
- **Condizioni di Pagamento al Venditore:**
Euro 420.000,00 Iva compresa a 0 giorni da presentazione, in filiale o Direzione Generale, di tutti i seguenti documenti FATTURA IN "2 ESEMPLARI", VERBALE DI CONSEGNA E COLLAUDO FORNITORE, VERBALE DI CONSEGNA E COLLAUDO UTILIZZATORE, ATTO DI ACQUISTO NOTARILE IN CAPO AL CONCEDENTE

DATI DELL'OPERAZIONE DI LOCAZIONE FINANZIARIA

- **Durata della locazione finanziaria:** mesi 180 da consegna e collaudo
- **Corrispettivo:**
 - canone alla firma del presente atto Euro 100.000,00 oltre IVA (laddove dovuta) a valere come primo canone del contratto di leasing, con imputazione anticipata e per scadenza al primo giorno di decorrenza contrattuale
 - n. 179 Canoni variabili consecutivi con periodicità mensile di Euro 1.646,38 oltre IVA (laddove dovuta), il primo dei quali da corrispondere a consegna e collaudo, a mezzo addebito automatico preautorizzato con Mod. 6620-Rid sul C/C bancario dell'Utilizzatore.
- **Corrispettivo globale:** Euro 394.702,02 oltre IVA (laddove dovuta)
- **Variabilità dei canoni:** canoni variabili sulla base dell'andamento del EURIBOR 3 M PUNT (SENZA OPZ.) con le modalità previste dall'allegato n° 1
 - Tasso base di riferimento del parametro di indicizzazione: pari a 2,4%
 - Quotazione del parametro del 25/01/2006: pari a 2,524 %
- **Prezzo di eventuale acquisto finale:** Euro 70.000,00 oltre IVA (laddove dovuta)
- **Tasso leasing:** pari al 4,545%
- **Assicurazione:**
A CURA DELL'UTILIZZATORE
- **Costo per milluale annuo per copertura assicurativa:** ==
- **Tassi per il calcolo del canone di prelocazione:**
 - a fronte degli esborsi sostenuti dal concedente: EURIBOR 3 MESI (DIV. 365) man mano in vigore dal momento del pagamento alla decorrenza + 3,000 punti
 - a fronte dell'eventuale incasso del canone alla stipula: EURIBOR 3 MESI (DIV. 365) man mano in vigore dal momento del pagamento alla decorrenza -0,750 punti
- **Tasso d'interesse convenzionale di mora:** Euribor 3 mesi in vigore durante il periodo di mora maggiorato di 9 punti percentuali
- **Tasso di riferimento per l'attualizzazione:** pari al 2,400%
- **Commissioni per operazioni e servizi:** come da allegato al presente contratto denominato "commissioni applicabili per operazioni e servizi accessori"

LOCAT SPA

CIRFIN S.r.l.
L'Amministratore Unico

L'UTILIZZATORE

PHITOGEN HOLDING SPA
(timbro e firma)
Via Ugo La Malfa,
63037 S. Benedetto del Tr. (AP)
Partita IVA: 08071601002

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA n. IF 872880 PATTUZIONI SPECIALI

INDICAZIONE PROCURATORE PER SOTTOSCRIZIONE

Locat Spa è rappresentata, nel presente atto, dal Signor CIRIACINAZZARENO, nato a S. Benedetto del T. il 14/02/1967, C.F.: CRCNZR67B14H769H, ivi residente in Vicolo Crispi, 13, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della soc. CIRFIN S.R.L., con sede a S. Benedetto del Tr. via Spinozzi, 7, numero d'iscrizione nel registro delle imprese di Ascoli P. e C.F.: 01381910445, quale procuratrice della LOCAT SPA, in virtù di procura speciale rilasciata dall'Amministratore Delegato Dott. Rosario Corso, autenticata nella firma dal Notaio Alfonso Ajello di Milano in data 22 Novembre 2002, repertorio N. 371427/50677, registrata a Milano il 25 Novembre 2002.

LOCAT SPA
CIRFIN S.r.l.
L'Amministratore Unico


L'UTILIZZATORE
PHITOGEN HOLDING SPA
63037 S. Benedetto del Tr. (AP)
Partita IVA: 08071601002


ALLEGATO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA n. IF 872880

allegato n. 1

tra

LOCAT SPA, con sede legale in BOLOGNA (BO), VIA ZAMBONI, 20, capitale sociale Euro 178.829.093,12, iscritta nel registro delle Imprese di BOLOGNA, codice fiscale 03648050015, partita Iva 04170380374, appartenente al Gruppo Bancario UNICREDITO ITALIANO, albo dei Gruppi Bancari n° 3135.1, iscritta all'Albo Spec. Intermediari Finanziari n° 19319 e all'Albo Generale Intermediari Finanziari UIC n° 17153

e

PHITOGEN HOLDING SOCIETA' PER AZIONI

con sede in VIA UGO LA MALFA, 6 63039 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
capitale sociale Euro 125.000,00 registro imprese di ASCOLI PICENO
codice fiscale 08071601002 partita Iva 08071601002
(qui di seguito denominata l' "Utilizzatore")

al numero 0175195 del 28/11/2005

Variabilità dei canoni - indicizzazione.

Il corrispettivo globale della locazione stabilito nelle Condizioni Particolari di Contratto si intende variabile in funzione delle variazioni della quotazione del tasso indicato al punto "Variabilità dei canoni" delle Condizioni Particolari di Contratto (di seguito: "Tasso per l'Indicizzazione"); la quotazione di partenza del Tasso per l'Indicizzazione è indicata nello stesso punto "Variabilità dei canoni" delle Condizioni Particolari. Le variazioni del corrispettivo verranno determinate in base alle quotazioni del Tasso per l'Indicizzazione pubblicate dal quotidiano "Il Sole 24Ore" il giorno di decorrenza del Contratto (ovvero, qualora questo fosse festivo, il primo giorno lavorativo successivo) e, poi, il giorno 12 (ovvero, qualora questo fosse festivo, il primo giorno lavorativo successivo) dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre di ogni anno.

In particolare:

- (i) il corrispettivo di competenza del periodo intercorrente fra la data di decorrenza del Contratto ed il giorno 11 (ovvero, qualora questo fosse festivo, il primo giorno lavorativo successivo) del primo tra i successivi mesi di marzo, giugno, settembre o dicembre, sarà adeguato in funzione dello scostamento fra la quotazione del Tasso per l'Indicizzazione rilevata dal quotidiano "Il Sole 24Ore" il giorno di decorrenza del Contratto (ovvero, qualora questo fosse festivo, il primo giorno lavorativo successivo) e la quotazione del Tasso per l'Indicizzazione indicata al punto "Variabilità dei canoni" delle Condizioni Particolari di Contratto;
- (ii) ciascun corrispettivo di competenza di ogni trimestre successivo (con ciò intendendosi il periodo intercorrente fra il giorno dell'ultima rilevazione della quotazione del Tasso per l'Indicizzazione e quello antecedente la rilevazione successiva) sarà adeguato in funzione dello scostamento fra la quotazione del Tasso per l'Indicizzazione rilevata dal quotidiano "Il Sole 24Ore" il primo giorno del trimestre (vale a dire il giorno 12 ovvero, qualora questo fosse festivo, il primo giorno lavorativo successivo dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre di ogni anno) e la quotazione del Tasso per l'Indicizzazione indicata al punto "Variabilità dei canoni" delle Condizioni Particolari di Contratto.

La misura della variazione dei canoni sarà determinata dalla seguente formula:

$$\text{Var} = \frac{Q \times (tp - tr) \times g}{36000}$$

ove:

- Var è la misura della variazione del canone n;
- Q è pari:
 - * per i contratti regolati a canoni posticipati, al capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n-1 (se "n-1" è uguale a zero, si deve intendere il canone alla firma);
 - * per i contratti regolati a canoni anticipati, alla differenza tra il capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n-1 (se "n-1" è uguale a zero, si deve intendere il canone alla firma) e l'importo del canone n in quanto con scadenza ad inizio periodo;
- tp è la quotazione del tasso identificato al punto "Variabilità dei canoni" delle Condizioni Particolari di Contratto rilevata come sopra indicato (arrotondato allo 0,1% superiore e comunque non inferiore a 0,75%);
- tr è il tasso di riferimento quantificato al punto "Variabilità dei canoni" delle Condizioni Particolari di Contratto;
- g è il numero di giorni di competenza del canone n.

LOCAT SPA
CIRFIN S.r.l.
L'Amministratore Unico

L'UTILIZZATORE
PHITOGEN HOLDING SPA
(timbro e firma)
Via Ugo La Malfa, 6
63037 S. Benedetto del Tronto (AP)
Partita IVA: 08071601002

ALLEGATO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA n. IF 872880

allegato n. 2

Ai sensi e con gli effetti di cui alla clausola 9 delle condizioni generali di contratto, il Concedente e l'Utilizzatore con il presente allegato sottoscrivono, per approvazione e reciproca conferma, l'elenco delle operazioni e dei servizi accessori in relazione ai quali il Concedente avrà facoltà di richiedere, e l'Utilizzatore l'obbligo di corrispondere, commissioni; la misura delle commissioni dovute dall'Utilizzatore è quella indicata a fianco di ogni operazione o servizio.

COMMISSIONI APPLICABILI PER OPERAZIONI E SERVIZI ACCESSORI

Istruttoria standard	€ 750,00
Istruttoria extra per fornitore oltre il primo	€ 26,00
Incasso canone	€ 4,85
Registrazione contratto	€ 50,00
Esercizio diritto d'opzione	€ 600,00
Comunicazione periodica fino 10 contratti (invio)	€ 15,00
Comunicazione periodica oltre 10 contratti (invio)	€ 25,00
Registrazione WEB comunicazioni periodiche on-line	€ 20,00
Emissione copie conformi fatture	€ 7,00
Copia documento contrattuale	€ 25,00
Estratto conto	€ 7,00
Dichiarazione/delega/procura rilasciata	€ 35,00
Rilascio dichiarazioni liberatorie	€ 35,00
Variazioni contrattuali	€ 600,00
Variazione anagrafica	€ 30,00
Variazione domiciliazione R.I.D.	€ 12,00
Gestione fattura S.A.L.	€ 20,00
Gestione I.C.I. (per adempimento)	€ 30,00
Sublocazione bene	€ 200,00
Liquidazione contributo agevolativo per erogazione	€ 13,00
Gestione garanzia reale	€ 50,00
Gestione subentro	€ 750,00
Disamina polizza a cura dell'utilizzatore	€ 130,00
Revoca copertura assicurativa convenzione	€ 130,00
Gestione canone insoluto	€ 25,00
Incasso importo insoluto (15%) - minimo:	€ 105,00
Contravvenzione e sanzione	€ 25,00

Tutti gli importi di cui sopra, in caso di addebito, verranno maggiorati dell'I.V.A. secondo l'aliquota vigente al momento dell'emissione della relativa fattura. L'Utilizzatore dovrà provvedere al pagamento delle commissioni, oltre all'I.V.A. e ad ogni altro onere eventualmente dovuto, a semplice richiesta scritta del Concedente ovvero a seguito della relativa fatturazione.

Il presente allegato andrà a costituire parte integrante e sostanziale del contratto di locazione finanziaria stipulato in data odierna e richiamato a margine.

LOCAT SPA
CIRFIN s.r.l.
L'Amministratore Unico

L'UTILIZZATORE
PHITOGEN HOLDING SPA
(timbro e firma)
Via S. Benedetto 63037 S. Benedetto del Tronto (AP)
Partita IVA: 08071601002

Agenzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Ascoli

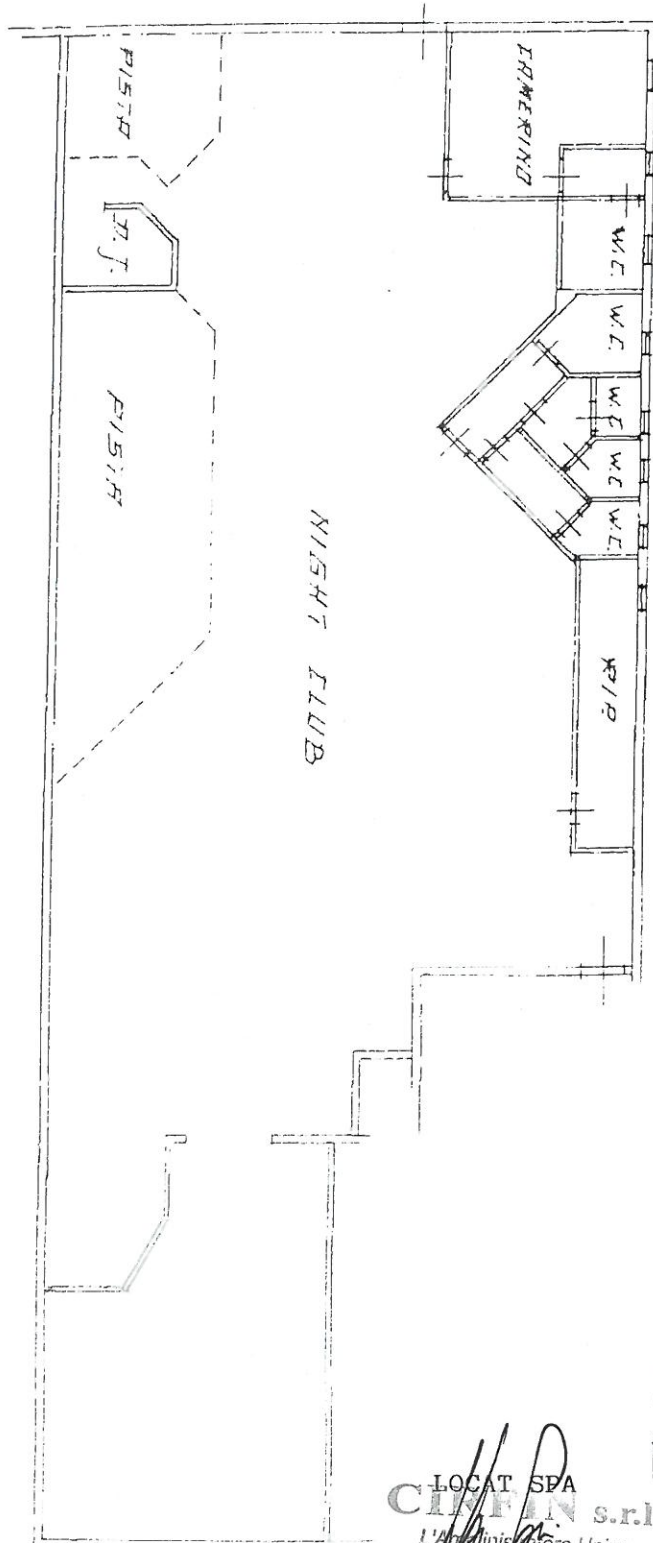
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di U.S.U. in Comune di San Benedetto Del Tronto
 Via Pontida _____ cap. 7

Identificativa Catastale:
 Sezione:
 Foglio: 33
 Particella: 54
 Subalterno: 14

Compilata da:
 Camaioni Giorgio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Ascoli

N. 454

n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO
 H=3.00

LOCAT SPA
CIRFIN S.r.l.
 L'Amministratore Unico

PHITOGEN HOLDING SPA
 L'UTILIZZATORE
 Via La M...
 63037 S. Benedetto d. AP
 Partita IVA: 08071601002

Agenzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Archiviazione protocollo n.

del

Intervento di n. 1 in Comune di San Benedetto del Tronto

Per Partita

Identificazione Catastrale:

Versione:

Foglio: 33

Particella: 54

Subalterno: 31

Completata dal

Geometra Giorgio

Iscritto all'albo:

Geometri

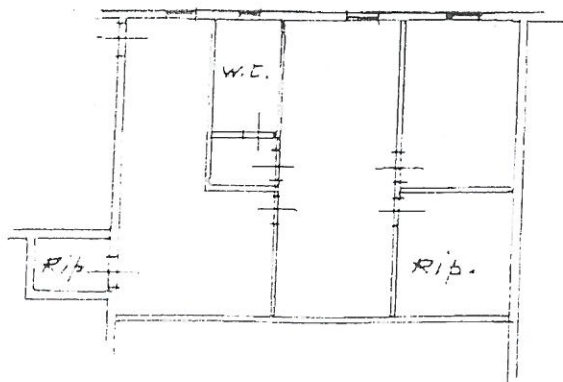
Prov. Ascoli

N. 494

n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
 $H = 3.00$



LOCAT/SPA

CIRFIN s.r.l.
L'Amministratore Unico

L'UTILIZZATORE

PHITOGEN HOLDING SPA

Ma. Sp. La. Ma. Sp. La.
63037 S. Benedetto del Tronto (AP)
Partita IVA: 08071601002

CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA DI IMMOBILI FINITI PER IMPRESE E PROFESSIONISTI

1) **Presupposti** - I) La Locat è un intermediario finanziario iscritto nell'Elenco Generale di cui all'articolo 106 e nell'Elenco Speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385 e, pertanto, può svolgere esclusivamente attività finanziaria; in particolare, la Locat svolge prevalentemente attività di locazione finanziaria (leasing), ossia mette a disposizione dei propri clienti, che ne assumono tutti i rischi, beni mobili o immobili acquistati o fatti costruire su loro scelta e indicazione, verso un corrispettivo dovuto a scadenze periodiche e determinato in relazione al valore dei beni, alla durata del contratto e ad altri elementi di carattere finanziario, con facoltà del cliente di divenire proprietario alla scadenza del contratto, corrispondendo un importo determinato o determinabile. II) Il Venditore è proprietario dell'immobile descritto nelle condizioni particolari. III) L'Utilizzatore, desiderando ottenere in locazione finanziaria l'immobile, lo ha visitato in ogni sua parte, ne ha accertato la regolarità e la qualità della costruzione anche dei relativi impianti, la libertà da privilegi, gravami e vincoli di ogni natura e lo ha trovato corrispondente alle sue esigenze ed all'uso cui intende adibirlo. IV) L'Utilizzatore, dopo aver concordato direttamente con il Venditore il prezzo e tutte le altre condizioni di vendita nonché i tempi e le modalità di consegna, si è rivolto alla Locat per ottenere in locazione finanziaria l'immobile. V) L'Utilizzatore ha dichiarato che l'immobile verrà adibito all'uso man mano autorizzato dalla Pubblica Amministrazione e che nulla osta a tale uso in virtù delle licenze e delle autorizzazioni ricevute nonché delle norme urbanistiche applicabili. VI) L'Utilizzatore ha inoltre garantito la congruità del prezzo fissato con il Venditore nonché l'esistenza di disposizioni normative o diritti di terzi che vietino o limitino la libera disponibilità dell'immobile. VII) La Locat, sulla base di quanto precede nonché della situazione patrimoniale dell'Utilizzatore, quale dal medesimo rappresentata, ha deliberato di acquistare l'immobile dal Venditore al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria all'Utilizzatore stesso.

2) **Oggetto** - I) La Locat concede in locazione finanziaria all'Utilizzatore, che accetta per sé e per i suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, in via solidale tra loro, l'immobile descritto nelle condizioni particolari. II) Sull'immobile, che verrà acquistato dalla Locat (d'ora innanzi "il Concedente") e che diverrà quindi di sua esclusiva proprietà, l'Utilizzatore non potrà vantare altri diritti che quelli derivanti dal presente contratto. III) L'Utilizzatore prende atto che il Concedente, in considerazione della sua qualità di intermediario finanziario, non può assumere altro obbligo che quello di acquistare l'immobile dal Venditore e di pagargli il prezzo relativo; in particolare, l'Utilizzatore prende atto che la predetta qualità del Concedente impedisce a quest'ultimo di assumere qualsivoglia rischio relativo all'immobile locale nonché di garantirne la qualità e l'assenza di vizi. IV) L'Utilizzatore è pertanto pienamente consapevole del suo obbligo di rimborsare comunque al Concedente il capitale che questi impiegherà nell'acquisto dell'immobile. V) Conseguentemente, allo scopo di rendere equilibrato il rapporto, all'Utilizzatore sono cedute e trasferite tutte le garanzie, le pretese e le azioni spettanti al Concedente, quale acquirente dell'immobile, nei confronti del Venditore.

3) **Decorrenza e durata** - I) La locazione finanziaria decorrerà dalla data della consegna dell'immobile dal Venditore all'Utilizzatore, data che, salve diverse pattuizioni fra le parti, coinciderà con quella di sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita; la locazione finanziaria avrà la durata indicata nelle condizioni particolari. II) Resta esclusa qualsiasi ipotesi di proroga tacita del contratto.

4) **Acquisto dell'immobile** - I) Al momento della stipulazione dell'atto notarile di compravendita, l'Utilizzatore, anche nell'interesse del Concedente, dovrà aver eseguito con esito favorevole tutti gli usuali accertamenti volti, fra l'altro, a verificare che l'immobile è di piena proprietà del Venditore, è libero da ipoteche, privilegi o altre formalità comunque pregiudizievoli, è regolarmente iscritto a catasto, è stato edificato (ovvero le modifiche in esso apportate sono state eseguite) in conformità alle leggi ed alle disposizioni, anche locali, vigenti in materia e che per esso è stato rilasciato il certificato di abitabilità ovvero quello di agibilità; la stipulazione dell'atto notarile di compravendita sarà subordinata sia all'esito favorevole di tutti i predetti accertamenti, sia al rilascio, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni tecnico giuridiche eventualmente rese necessarie dalla natura dell'immobile nonché alla validità della documentazione prodotta dal Venditore. II) L'Utilizzatore assisterà il Concedente in ogni fase dell'acquisto dell'immobile e, in particolare, tratterà con il Venditore e la Pubblica Amministrazione ai fini della regolare esecuzione di tutte le trascrizioni e le volture. III) Nel contratto di compravendita, che verrà stipulato per atto pubblico da notaio scelto di comune accordo, sarà parte formalmente costituita anche l'Utilizzatore, il quale dovrà sottoscrivere il rogito per accettazione di ogni suo termine e condizione; il prezzo massimo da corrispondersi per l'acquisto dell'immobile sarà quello indicato nelle condizioni particolari, comprensivo dell'eventuale imposta di registro ed al netto dell'I.V.A. IV) Il presente contratto deve intendersi sottoposto alla condizione risolutiva del mancato acquisto dell'immobile da parte del Concedente nel termine di sessanta giorni dalla data della sua sottoscrizione: qualora il Concedente, entro il termine predetto, non potesse ovvero, a sua insindacabile giudizio, ritenesse di non poter pervenire alla stipulazione di un atto di compravendita idoneo a trasferirgli la piena, libera ed incondizionata proprietà dell'immobile, ciascuna delle parti avrà la facoltà di dichiarare risolto il presente contratto dandone notizia all'altra mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. V) Verificandosi tale ipotesi l'Utilizzatore non avrà alcuna azione per danni nei confronti del Concedente e dovrà immediatamente rimborsare a quest'ultimo tutte le somme eventualmente anticipate per l'acquisto dell'immobile, maggiorate dei relativi interessi calcolati utilizzando il primo tasso indicato al punto "tassi per il calcolo del canone di prelocazione" delle condizioni particolari oppure, in assenza di tale indicazione, il tasso individuato come Euribor 3 mesi tasso 365, quale pubblicato da "Il Sole 24 Ore" del giorno di stipula del presente contratto o del primo giorno utile successivo, aumentato di sei punti; a pagamento avvenuto, l'Utilizzatore si intenderà surrogato in tutti i diritti e le azioni eventualmente spettanti al Concedente nei confronti del Venditore.

5) **Consegna dell'immobile** - I) La consegna dell'immobile verrà effettuata direttamente dal Venditore all'Utilizzatore contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita; il Concedente, se lo riterrà opportuno, potrà assistere a tale operazione. II) Al momento della consegna l'Utilizzatore verificherà nuovamente che l'immobile risponda esattamente, anche per quanto concerne gli impianti, le pertinenze e gli accessori, a quanto forma oggetto del presente contratto; accetterà inoltre la piena regolarità dell'immobile all'uso al quale è destinato. III) Una volta effettuata tale verifica avrà luogo la consegna che il Venditore e l'Utilizzatore formalizzeranno mediante la sottoscrizione di apposito verbale su modulo predisposto dal Concedente. IV) La sottoscrizione da parte dell'Utilizzatore del verbale di consegna comporterà l'incondizionata ed irrevocabile accettazione dell'immobile e verrà quale definitiva attestazione di idoneità all'uso ed all'esercizio dell'attività cui è destinato; inoltre, la sottoscrizione del verbale di consegna comporterà il definitivo esonero del Concedente, che ne riceverà così manleva, da qualsiasi responsabilità per eventuali vizi palesi od occulti, difetti di costruzione anche sopravvenuti e mancanza di qualità; infine, a seguito della firma del verbale, l'Utilizzatore si intenderà costituito custode dell'immobile. V) Una volta regolarmente stipulato l'atto notarile di compravendita dell'immobile, la mancata partecipazione dell'Utilizzatore, a qualsiasi motivo dovuta, alle operazioni di consegna e quindi alla sottoscrizione del relativo verbale ovvero il rifiuto senza valida giustificazione della consegna medesima, varranno comunque come messa a disposizione dell'immobile e produrranno tutti gli effetti di cui ai precedenti paragrafi.

6) **Corrispettivo** - I) L'Utilizzatore dovrà versare al Concedente il corrispettivo globale della locazione finanziaria, che verrà corrisposto in via frazionata mediante un primo canone alla firma ed un certo numero di canoni periodici, il tutto come indicato nelle condizioni particolari; i canoni dovranno essere maggiorati dell'I.V.A., secondo l'aliquota vigente, e di ogni altro eventuale tributo od onere fiscale dovuto. II) Qualora l'esecuzione del contratto non dovesse avere inizio, gli importi corrisposti dall'Utilizzatore all'atto della firma gli saranno restituiti, al netto dei rimborsi dovuti al Concedente anche per danni, nel loro valore nominale, esclusa pertanto qualsiasi maggiorazione per interessi od altri accessori. III) L'obbligo di pagamento dei canoni periodici decorrerà dalla data, ovvero dall'evento, indicati nelle condizioni particolari; i canoni dovranno essere comunque pagati con valuta fissa per il Concedente al giorno delle rispettive scadenze. IV) Il pagamento dei canoni periodici, così come di qualsiasi altra somma dovuta al Concedente, dovrà essere effettuato presso il domicilio di quest'ultimo oppure presso l'istituto di credito e sul conto corrente bancario da esso Concedente indicato; in linea di massima tutti i pagamenti verranno effettuati sulla base di un ordine permanente ed irrevocabile (procedura R.I.D.) che l'Utilizzatore si impegna a sottoscrivere ed a conferire al proprio istituto di credito contestualmente alla firma del presente contratto; in ogni caso qualsiasi pagamento si intenderà eseguito alla data in cui le somme saranno entrate nella effettiva disponibilità del Concedente e con la valuta riconosciuta dall'istituto di credito del Concedente stesso. V) Il pagamento dei canoni, così come di ogni diversa somma al Concedente dovuta, non potrà essere sospeso o ritardato per motivo alcuno e quindi anche in caso di controversie, mancata utilizzazione o impossibilità di godimento dell'immobile; ogni eventuale pretesa dell'Utilizzatore dovrà pertanto essere fatta valere in separata sede, esclusa in ogni caso la compensazione di qualsiasi sua ragione di credito con quanto da esso, per qualunque titolo, dovuto al Concedente. VI) A qualunque pagamento effettuato dall'Utilizzatore, anche in presenza di diversa dichiarazione da parte sua, il Concedente potrà dare l'imputazione ritenuta più opportuna e quindi anche a decurtazione di debiti derivanti da diversi rapporti contrattuali.

7) **Adeguamento del corrispettivo** - I) Il corrispettivo globale della locazione finanziaria è stato stabilito principalmente in dipendenza prezzo di acquisto dell'immobile, quale indicato nelle condizioni particolari, e di tutti gli oneri e costi attualmente gravanti sullo stesso. II) Conseguentemente il Concedente avrà la facoltà di adeguare il corrispettivo globale alle variazioni di ognuno di tali elementi, ivi compresi i costi di natura fiscale, che venissero a gravare sul Concedente medesimo anche in via retroattiva. III) L'adeguamento verrà effettuato, a scelta insindacabile del Concedente, mediante un corrispondente conguaglio sul primo canone alla firma oppure mediante conguaglio a valere su tutti i canoni periodici oppure, infine, mediante un canone integrativo da versarsi a tantum.

8) **Canoni di prelocazione** - I) In aggiunta al corrispettivo globale della locazione finanziaria l'Utilizzatore sarà tenuto a corrispondere al Concedente i canoni di prelocazione, il cui ammontare unitario verrà trimestralmente determinato come differenza fra l'importo ottenuto applicando il primo tasso individuato al punto "tassi per il calcolo del canone di prelocazione" delle condizioni particolari a tutti gli esborsi effettuati dal Concedente a qualsiasi titolo, ivi comprese imposte e tasse ed a favore di chichessia, prima della data di decorrenza del Contratto, e l'importo ottenuto applicando il secondo tasso individuato al medesimo punto delle condizioni particolari a quanto eventualmente pagato dall'Utilizzatore al Concedente a titolo di primo canone alla firma. II) I canoni di prelocazione verranno calcolati a partire dalla data di addebito ovvero di accredito dei singoli flussi a debito ovvero a credito del Concedente sino alla data di decorrenza del Contratto e dovranno essere corrisposti dall'Utilizzatore al Concedente allo scadere di ogni trimestre solare. III) In alternativa, previo accordo tra le parti da perfezionarsi per iscritto, gli importi imponibili dei canoni di prelocazione concorreranno a formare il valore complessivo, ovvero costo base imponibile, del contratto. IV) L'Utilizzatore non avrà diritto ad alcun pagamento da parte del Concedente qualora i canoni di prelocazione come sopra calcolati avessero segno negativo.

9) **Commissioni per operazioni e servizi accessori** - I) In aggiunta al corrispettivo globale della locazione finanziaria, l'Utilizzatore sarà tenuto a corrispondere al Concedente le commissioni per le operazioni ed i servizi accessori dall'Utilizzatore medesimo richiesti o resi necessari o comunque dal Concedente prestati; i servizi per cui l'Utilizzatore avrà l'obbligo di pagamento delle commissioni e la misura delle stesse saranno quelli elencati nell'apposito allegato al presente contratto. II) L'Utilizzatore avrà l'obbligo di provvedere al pagamento delle commissioni, oltre all'I.V.A. ed ad ogni altro onere eventualmente dovuto, a semplice richiesta scritta del Concedente ovvero a seguito della relativa fatturazione.

10) **Spese, imposte e tasse** - I) Tutte le spese, imposte e tasse nonché qualsiasi onere o tributo, diretto o indiretto, anche di cui le parti al momento non abbiano la possibilità di quantificare l'ammontare o prevedere l'esistenza, inerenti o conseguenti anche in futuro sia alla conclusione, esecuzione o risoluzione del presente contratto sia all'acquisto, alla proprietà o all'uso dell'immobile, resteranno a carico esclusivo dell'Utilizzatore; l'Utilizzatore si obbliga inoltre a tenere indenne il Concedente e, quindi, a risarcirlo dietro sua semplice richiesta, di tutte le spese di carattere legale o giudiziale, ivi compresi gli onorari ed i compensi di qualsiasi natura spettanti ad avvocati, consulenti anche tecnici e professionisti in genere, agenzie specializzate nel recupero dei crediti, che il Concedente medesimo dovesse sostenere in relazione sia alla conclusione, esecuzione o risoluzione del presente contratto sia al recupero dei crediti sia all'acquisto, alla proprietà, all'utilizzo o alla restituzione dell'immobile, ed in dipendenza di iniziative, anche giudiziali, assunte sia nei confronti o da parte di terzi sia nei confronti o da parte dello stesso Utilizzatore. II) L'Utilizzatore risponderà in proprio anche per tutte le eventuali infrazioni alle norme di legge e pertanto si accollerà tutte le conseguenze civili, penali e patrimoniali di ogni contravvenzione, obblabile e non. III) L'Utilizzatore sarà pertanto obbligato a tenere indenne il Concedente da tutti gli oneri elencati nei due paragrafi precedenti, fornendo in via anticipata le somme occorrenti, salva la facoltà di esercitare, con spese e rischi a suo carico e con il consenso del Concedente, le azioni di opposizione o quelle volte al loro recupero; l'Utilizzatore sarà comunque tenuto a rimborsare al Concedente, con valuta fissa a favore dello stesso corrispondente a quella della data del relativo esborso, qualora questi, anche in forza di precisi obblighi normativi, ne avesse anticipato il pagamento. IV) Il presente contratto, riferendosi a prestazioni di servizi soggette ad I.V.A. a norma del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, sarà soggetto a registrazione soltanto in caso d'uso; peraltro sarà facoltà del Concedente dar corso, in qualsiasi momento, alla registrazione.

11) **Interessi convenzionali di mora** - I) Ferma restando la facoltà per il Concedente di ricorrere a quanto disposto alle successive clausole 20 e 21, l'Utilizzatore, in caso di ritardo nel pagamento dei canoni e di ogni diversa somma dovuta nonché in ogni ipotesi di mancato rispetto della valuta di un qualsiasi pagamento, dovrà corrispondere al Concedente, senza necessità di preavviso o di formale costituzione in mora, gli interessi convenzionali di mora, calcolati utilizzando il tasso individuato come Euribor 3 mesi diviso 365, quale pubblicato da "Il Sole 24 Ore", man mano in vigore, con la maggiorazione di nove punti, dalla data di scadenza dell'obbligazione a quella del saldo effettivo; qualora il tasso indicato nelle condizioni particolari del presente contratto al punto "tassi degli interessi convenzionali di mora" fosse diverso da quello sopra convenuto (Euribor 3 mesi, diviso 365, più nove punti), si applicherà ovviamente il tasso indicato nelle condizioni particolari. II) Qualora alla data di stipulazione del presente contratto il risultato di tale calcolo (Euribor 3 mesi, diviso 365, più nove punti) risultasse maggiore del cosiddetto "tasso soglia" vigente con riferimento alla classe di importo alla quale è riconducibile il presente contratto di locazione finanziaria, il tasso per il calcolo degli interessi convenzionali di mora resterà definitivamente determinato per tutta la durata della locazione finanziaria nell'Euribor 3 mesi, diviso 365, quale pubblicato da "Il Sole 24 Ore", man mano in vigore, maggiorato della differenza fra il "tasso soglia" vigente alla data di stipulazione del presente contratto e l'Euribor 3 mesi, diviso 365, pubblicato alla data medesima da "Il Sole 24 Ore", con arrotondamento al punto percentuale (vale a dire all'intero) inferiore. III) Le parti si danno reciprocamente atto che per "tasso soglia" si deve intendere il tasso effettivo globale medio riferito ad anno, praticato dalle banche e dagli intermediari finanziari, determinato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge 7 marzo 1996, n. 108, e successive modifiche od integrazioni, relativo al trimestre solare precedente a quello nel quale viene stipulato il presente contratto, quale pubblicato con apposito Decreto del Ministero del Tesoro, aumentato della metà, il tutto come previsto dal comma 4 dell'articolo 2 della Legge predetta.

12) **Destinazione ed uso dell'immobile** - I) L'Utilizzatore, anche in relazione alla specifica attività che verrà svolta nell'immobile, dovrà osservare scrupolosamente ogni disposizione, presente e futura, vigente in materia ed in particolare tutte quelle relative alla custodia e all'uso dell'immobile ed alla tutela dei suoli, nonché ogni norma o regolamento vigenti in materia di sicurezza ed igiene del lavoro e di inquinamento nonché, infine, ogni disposizione dell'Autorità Giudiziarie o della Pubblica Amministrazione. II) L'Utilizzatore si farà carico di tutti i costi e di tutte le formalità cui fosse chiamato il Concedente, in quanto proprietario, e quindi sarà tenuto a munirsi, a sue spese e senza responsabilità alcuna per il Concedente o comunque manlevando quest'ultimo da tutti gli eventuali oneri, di ogni concessione, licenza, autorizzazione e permesso di qualsiasi autorità od ente eventualmente occorrenti per l'acquisto, l'uso e la detenzione dell'immobile; sarà inoltre tenuto ad effettuare tutte le denunce, a sottoporre l'immobile a tutte le verifiche, ispezioni e controlli disposti per legge o con provvedimento della Pubblica Amministrazione, a controllare la conformità dell'immobile a tutte le norme man mano vigenti in materia ed eventualmente ad adeguarlo effettuando, a sue spese, tutti gli interventi che fossero comunque prescritti. III) L'Utilizzatore dovrà astenersi dall'utilizzo dell'immobile qualora lo stesso non fosse dotato o venisse successivamente privato delle autorizzazioni, certificazioni e permessi previsti da leggi e regolamenti, anche locali, in materia edilizia ed urbanistica, di sicurezza ed igiene del lavoro e di inquinamento. IV) L'Utilizzatore, infine, non introdurrà, installerà o comunque impiegherà nell'immobile macchinari o materiali pericolosi per la stabilità ed integrità dell'immobile stesso o, in ogni caso, non in regola con le norme in materia di sicurezza ed igiene del lavoro e di inquinamento. V) L'Utilizzatore, che si assoderà ogni obbligo relativo alla formale custodia dell'immobile a far data dalla consegna dello stesso, si impegna alla diligenza del buon padre di famiglia e comunque alla migliore conservazione in modo da mantenere l'immobile sempre in ottimo stato; l'Utilizzatore eviterà inoltre di arrecare danno o molestie ai vicini. VI) Al fine della migliore conservazione, l'Utilizzatore provvederà, a sua cura e spese, ai necessari lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, ciò anche in deroga alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi speciali vigenti in materia. VII) Qualora l'Utilizzatore non provvedesse a quanto sopra, il Concedente avrà la facoltà di sostituirsi allo stesso, addebitandogli le relative spese con una maggiorazione del 10% (dieci percento). VIII) L'Utilizzatore avrà l'obbligo di consentire agli incaricati del Concedente di visitare in ogni tempo l'immobile per verificarne lo stato di manutenzione; della visita verrà data preavviso verbale. IX) Per tutta la durata del contratto l'erogazione di acqua, energia elettrica, gas e servizi telefonici nonché i servizi di fognatura, scarichi industriali, trasporto di immondizie e qualsiasi altro relativo all'immobile resteranno completamente a carico dell'Utilizzatore, indipendentemente da qualsiasi diversa intestazione dei relativi contratti; in ogni caso il Concedente non potrà essere ritenuto responsabile della sospensione o dell'interruzione, a qualsiasi causa dovuta, di detti servizi o forniture.

13) **Modifiche, addizioni e migliorie** - I) In mancanza del preventivo consenso scritto del Concedente, l'Utilizzatore non potrà apportare modifiche, addizioni o migliorie all'immobile, sue singole parti o pertinenze. II) Le predette modifiche, addizioni e migliorie non dovranno alterare la struttura portante dell'immobile e

CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA DI IMMOBILI FINITI PER IMPRESE E PROFESSIONISTI

dovranno comunque essere eseguite a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti; valgono anche per le opere in questione le manovre a favore del Concedente date dall'Utilizzatore nell'ambito di altre clausole del contratto; in ogni caso, il consenso del Concedente all'esecuzione delle opere non esonererà l'Utilizzatore da ogni responsabilità al riguardo. II) Tutti i relativi oneri e spese resteranno ad esclusivo carico dell'Utilizzatore il quale dovrà altresì rimborsare spese ed onorari dei periti che il Concedente avrà la facoltà di nominare allo scopo di verificare l'esecuzione dei lavori. IV) Alla scadenza, sempre che l'Utilizzatore non abbia validamente esercitato l'opzione per l'eventuale acquisto finale, ovvero alla risoluzione del contratto, l'Utilizzatore avrà l'obbligo di effettuare, su richiesta del Concedente, la rimessa in pristino dell'immobile. V) Qualora il Concedente ritenesse, a suo insindacabile giudizio, di non formulare tale richiesta, le eventuali modifiche, addizioni o migliorie resteranno acquisite al Concedente medesimo, senza indennizzo o compenso a favore dell'Utilizzatore.

14) Responsabilità - I) A far tempo dalla consegna o, se antecedente ad essa, dal momento in cui il Concedente sarà divenuto proprietario dell'immobile o comunque dal momento in cui i rischi si trasferiranno dal Venditore al Concedente, l'Utilizzatore assumerà a suo carico tutti i rischi (anche per caso fortuito o forza maggiore e compresi quelli derivanti dalla scelta del Venditore, dalla tutela dei brevetti, delle invenzioni, della proprietà intellettuale e comunque dei diritti di terzi in generale, dalla violazione di norme antinfortunistiche ed antinquagimanto) inerenti all'acquisto, uso, custodia e manutenzione dell'immobile. II) L'Utilizzatore dovrà pertanto essere considerato unico ed esclusivo responsabile di tutti i danni derivanti direttamente od indirettamente a terzi a causa dell'immobile, di tutti i danni (anche se dovuti a caso fortuito o forza maggiore oppure se attribuibili a fatto di terzi) che colpissero l'immobile nonché della perdita o del perimento (a qualsiasi causa dovuti, ivi compresi la revocatoria ordinaria o fallimentare, l'esproprio per pubblica utilità e comunque qualsiasi provvedimento d'autorità) dell'immobile medesimo; l'Utilizzatore assume altresì il rischio, e conseguentemente solleva il Concedente da qualsiasi responsabilità in merito, di eventuali modifiche normative che rendessero l'immobile non più conforme alla legislazione vigente. III) L'Utilizzatore solleva pertanto il Concedente da ogni responsabilità, sia nei confronti propri che di altri, e si impegna a tenerlo indenne da ogni pretesa di terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, per tutte le conseguenze pregiudizievoli che potessero derivare dall'acquisto della proprietà dell'immobile nonché dalla sua detenzione e dal suo impiego. IV) A titolo meramente esemplificativo il Concedente resterà esonerato da ogni responsabilità per: a) ritardata consegna o disponibilità dell'immobile o dei suoi impianti ovvero per qualsiasi altra inadempienza del Venditore o dei fornitori degli impianti o di qualunque altro terzo che impedisse la tempestiva consegna o disponibilità dell'immobile; b) mancanza o irregolarità di licenze, concessioni o autorizzazioni necessarie per l'uso dell'immobile; c) vizi o difetti di costruzione, di qualità o di funzionamento, palesi od occulti, sia originari che sopravvenuti o comunque accertati nel corso della locazione finanziaria, con l'obbligo per l'Utilizzatore di denunciare direttamente al Venditore, dandone immediata notizia al Concedente; d) servizi di qualunque natura che limitassero o impedissero l'uso dell'immobile, anche se non note; e) danni e altre cause che rendessero necessarie opere di riparazione e che comunque impedissero, in tutto o in parte e per qualunque durata, il godimento dell'immobile. V) Verificandosi l'impossibilità di godimento dell'immobile, nessuna azione per danni spetterà all'Utilizzatore nei confronti del Concedente; considerato che l'Utilizzatore sarà comunque tenuto al pagamento dei canoni, allo stesso spetteranno tutte le eventuali azioni per danni nei confronti del Venditore. VI) Qualora dovessero essere effettuate riparazioni, l'Utilizzatore non avrà diritto ad alcuna riduzione del corrispettivo. VII) L'Utilizzatore dovrà inoltre: a) tutelare l'immobile contro ogni vincolo e salvaguardare l'integrità; b) opporsi ad ogni azione pregiudizievole intentata da terzi; c) segnalare senza indugio al Concedente, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ogni turbativa o situazione pregiudizievole per l'immobile, ivi compresi la diffamità ed i vizi dell'opera nonché la sua rovina, il rischio di rovina o i gravi difetti anche successivi alla consegna; d) tenere indenne il Concedente da qualunque azione intrapresa nei suoi confronti a seguito di incidenti sul lavoro. VIII) L'Utilizzatore assume inoltre l'obbligo di coltivare a sue spese ogni iniziativa, anche giudiziale, opportuna per tutelare, nei confronti di qualsiasi terzo, diritti e ragioni relativi all'immobile ed alla sua utilizzazione, fermo restando che il Concedente avrà l'onere di conferirgli ogni procura necessaria a tal fine; l'Utilizzatore terrà puntualmente informato il Concedente di tutte le attività svolte al riguardo, ferma restando la facoltà per il Concedente di intervenire direttamente in ogni iniziativa nonché di agire autonomamente in caso di inerzia dell'Utilizzatore.

15) Assicurazione - I) Qualora nell'ambito delle condizioni particolari l'Utilizzatore avesse optato per la soluzione "assicurazione a cura del Concedente", quest'ultimo provvederà a sua cura, ma a spese dell'Utilizzatore, ad assicurare l'immobile presso una primaria compagnia contro i rischi di perdita e danni con i massimali, le franchigie, i termini e le altre condizioni riportati sull'estratto di polizza che l'Utilizzatore dichiara di aver esaminato con attenzione e di accettare senza riserva alcuna. II) Le parti espressamente convengono che qualora la compagnia di assicurazione, per qualsiasi ragione o causa, recedesse dalla polizza o ne modificasse i costi, il Concedente ne darà prontamente comunicazione all'Utilizzatore e, anche non contestualmente, gli proporrà una nuova copertura i cui premi, massimali, franchigie ed altre condizioni potranno essere diversi da quelli precedenti; tale nuova copertura con tutte le relative condizioni dovrà intendersi accettata dall'Utilizzatore, salvo diversa comunicazione da parte di quest'ultimo da inviarsi nel termine di sessanta giorni mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. III) Per rendere valido il suo diniego, l'Utilizzatore avrà l'onere di far pervenire al Concedente, allegandola alla comunicazione di cui sopra, copia di polizza stipulata con primaria compagnia per rischi uguali e massimali non inferiori a quelli della nuova copertura proposta dal Concedente, con vincolo a favore dello stesso; in caso contrario, la nuova copertura proposta dal Concedente dovrà intendersi accettata a tutti gli effetti, con obbligo per l'Utilizzatore di rimborsare i costi al Concedente. IV) Considerato che l'Utilizzatore rimarrà comunque responsabile nei confronti del Concedente secondo tutto quanto previsto alla precedente clausola 14, egli potrà sempre procedere ad ottenere direttamente coperture assicurative integrative e addizionali. V) Qualora nell'ambito delle condizioni particolari avesse esercitato l'opzione "assicurazione a cura e carico dell'Utilizzatore", questi provvederà ad ottenere da compagnia di gradimento del Concedente, per tutta la durata del presente contratto e per il mese successivo alla sua scadenza, polizza assicurativa contro i rischi di perdita, danneggiamento e danni a terzi alle condizioni qui di seguito riportate: a) come ente assicurato dovrà essere indicato l'immobile nella sua interezza, per come descritto nelle condizioni particolari; b) fra le garanzie dirette dovranno essere inclusi eventi atmosferici, inondazioni, alluvioni, allagamenti, terremoto (se possibile), incendio, fulmine, scoppio, esplosione, implosione, fumo, bang sonico, caduta aerei, urto veicoli, rovina ascensori e montacarichi, furto e guasti di fissi ed infissi, acqua condotta e ricerca del guasto, rottura di vetri e lastre, colaggio sprinklers, ricorso vicini, fenomeni elettrici, dolo e colpa grave dei dipendenti, eventi socio-politici, atti vandalici e dolosi; c) le garanzie per la responsabilità civile verso terzi dovranno essere prestate fino alla concorrenza del massimale unico di euro 2.500.000,00 per sinistro. VI) L'Utilizzatore dovrà far pervenire al Concedente, prima di ricevere in consegna l'immobile o, secondo il caso, prima della data di scadenza o di risoluzione di tali assicurazioni, la polizza od altro documento attestante che la copertura assicurativa è in vigore. VII) Tutte le polizze ottenute dall'Utilizzatore dovranno indicare, quando giuridicamente possibile, il Concedente come beneficiario secondo l'articolo 1891 del Codice Civile e dovranno essere approvate dal Concedente medesimo sia per quanto riguarda l'ammontare sia per la scelta della compagnia, senza che peraltro ciò possa essere considerato come limite alle responsabilità dell'Utilizzatore; esse dovranno inoltre contenere una clausola in base alla quale non potranno essere modificate o risolte senza preavviso scritto di almeno un mese da inviare al Concedente ed all'Utilizzatore. VIII) Il Concedente non sarà comunque tenuto ad esaminare dette polizze o documenti né ad avvisare l'Utilizzatore qualora l'assicurazione non fosse conforme a quanto sopra previsto. IX) Qualora l'Utilizzatore non provvedesse a stipulare o a mantenere in vigore le predette coperture assicurative o a pagare i premi, il Concedente, ferma restando la facoltà di ricorrere al disposto di cui alle successive clausole 20 e 21, potrà provvedere alla copertura ed al pagamento dei relativi premi che l'Utilizzatore dovrà rimborsare, dietro semplice richiesta scritta o a seguito della relativa fatturazione; in alternativa il Concedente potrà, a suo insindacabile giudizio, inserire l'immobile nell'ambito della convenzione assicurativa dallo stesso stipulata per i beni concessi in locazione finanziaria, sempre salvo l'addebito all'Utilizzatore di tutti i relativi costi.

16) Sinistri - I) In ogni caso di sinistro l'Utilizzatore, senza che ciò comporti esonero dagli obblighi eventualmente assunti nei confronti della compagnia assicurativa a termini di polizza, sarà tenuto a darne comunicazione al Concedente entro ventiquattro ore dal suo verificarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno; in caso di sinistri mortali o di notevole gravità la comunicazione dovrà essere preceduta da telegramma o anticipata a mezzo fax; nei tre giorni successivi l'Utilizzatore dovrà far pervenire al Concedente una relazione scritta contenente la descrizione dell'evento con l'indicazione delle sue cause e delle relative conseguenze, le generalità dei danneggiati e degli eventuali testimoni. II) In caso di incendio e di ogni altro sinistro presumibilmente ascrivibile a reato, l'Utilizzatore dovrà immediatamente presentare la denuncia all'Autorità Giudiziale ed inviare copia di tale denuncia al Concedente. III) In ogni caso l'Utilizzatore dovrà comportarsi in modo tale da limitare il danno e dovrà inoltre assicurare una completa

difesa in sede giudiziaria; l'Utilizzatore farà pervenire al Concedente tutti gli atti e i documenti relativi al sinistro e si asterrà comunque da qualsiasi riconoscimento di responsabilità. IV) Alla luce della causa del presente contratto e di quanto dichiarato nelle premesse, in caso di sinistro parziale all'immobile il contratto stesso non potrà considerarsi risolto e l'Utilizzatore, fermo l'obbligo di pagare regolarmente i canoni e qualsiasi altra somma al Concedente dovuta, dovrà provvedere a rimettere in pristino l'immobile a sue spese e ad inviare al Concedente la documentazione attestante l'avvenuta riparazione. V) Le somme che il Concedente avesse a ricevere dalle compagnie assicuratrici a titolo di indennizzo per qualsiasi tipo di sinistro saranno retrocesse all'Utilizzatore previa detrazione di quanto quest'ultimo fosse ancora tenuto a corrispondere, per qualsiasi titolo, al Concedente.

17) Distruzione, espropriazione e requisizione dell'immobile - I) Il presente contratto dovrà ritenersi risolto di diritto alla data in cui si sarà verificato l'evento, in caso di distruzione totale dell'immobile, ovvero alla data del provvedimento divenuto inoppugnabile, in ogni ipotesi in cui l'immobile stesso dovesse subire evizione ovvero essere definitivamente espropriato o rilasciato per provvedimento dell'Autorità Giudiziale o per atto della Pubblica Amministrazione, quali, a puro titolo esemplificativo, la revoca anche fallimentare dell'acquisto, l'espropriazione, la requisizione, la confisca o l'occupazione. II) In caso di distruzione dell'immobile l'Utilizzatore avrà l'obbligo di rendersi acquirente del terreno, del rudere e di ogni altro diritto relativo ad un prezzo imponibile pari all'indennizzo di cui alla successiva clausola 23; tale prezzo imponibile sarà dovuto con valuta corrispondente alla data in cui si sarà verificato l'evento e quindi sarà stato risolto il contratto, indipendentemente dalla data in cui verrà stipulato il rogito notarile di compravendita; in caso di mancato rispetto di tale valuta, si applicheranno gli interessi convenzionali di mora di cui alla precedente clausola 11. III) Una volta che l'Utilizzatore avrà integralmente corrisposto il prezzo di cui sopra, con le relative imposte e gli eventuali interessi moratori, il Concedente provvederà a retrocedergli i rascamenti tutti eventualmente già liquidati dalla compagnia assicuratrice ovvero, qualora tali rascamenti non fossero ancora stati corrisposti, a surrogarlo in ogni diritto ed azione relativa. IV) In ipotesi di risoluzione del contratto a seguito di evizione, esproprio o rilascio per provvedimento dell'Autorità Giudiziale o della Pubblica Amministrazione, l'Utilizzatore dovrà immediatamente corrispondere al Concedente, con valuta pari a quella della data in cui si sarà verificato l'evento e quindi sarà stato risolto il contratto, l'indennizzo di cui alla successiva clausola 23; in caso di mancato rispetto di tale valuta si applicheranno gli interessi convenzionali di mora di cui alla precedente clausola 11. V) Una volta che l'Utilizzatore avrà integralmente corrisposto l'indennizzo di cui sopra con i relativi accessori, il Concedente provvederà a retrocedergli le indennità tutte già liquidate dalla Pubblica Amministrazione ovvero, qualora tali indennità non fossero ancora state corrisposte, a surrogarlo in ogni diritto ed azione relativa. VI) Alla luce della causa del presente contratto e di quanto dichiarato nelle premesse, qualora il rilascio o l'occupazione dell'immobile avessero carattere temporaneo, il contratto non dovrà considerarsi risolto e l'Utilizzatore avrà l'obbligo di pagare regolarmente i canoni durante il periodo di indisponibilità dell'immobile, mentre il Concedente, dal canto suo, corrisponderà all'Utilizzatore medesimo tutte le indennità che gli venissero versate per tale titolo.

18) Cessione del contratto, scritture aggiuntive ed integrative, obblighi particolari - I) Il Concedente avrà la facoltà di cedere a terzi, in qualsiasi momento, parte o tutti i diritti derivanti dal presente contratto nonché la proprietà dell'immobile; la cessione, con le relative modalità di esecuzione, sarà comunicata all'Utilizzatore, che comunque dichiara, ora per allora, di accettarla senza riserva alcuna. II) Viceversa, in mancanza del preventivo consenso scritto del Concedente, l'Utilizzatore non potrà cedere a terzi il presente contratto. III) In mancanza del preventivo consenso scritto del Concedente, l'Utilizzatore inoltre non potrà sublocare o comunque cedere in godimento o uso, anche parziale o temporaneo, a terzi l'immobile; tale divieto deve intendersi esteso a qualsiasi trasferimento a terzi del possesso o della detenzione dell'immobile, anche a seguito di cessione, usufrutto o affitto dell'azienda. IV) L'Utilizzatore dovrà comunque astenersi dallo stipulare, con terzi, contratti che abbiano per oggetto diritti sull'immobile. V) Ogni aggiunta, integrazione o modifica dei patti che regolano la locazione finanziaria sarà valida soltanto se risultante da atto scritto. VI) Sarà obbligo dell'Utilizzatore addvenire, a semplice richiesta del Concedente, a tutti quei patti aggiuntivi, integrativi o modificativi del contratto necessari per il buon fine della locazione finanziaria o della eventuale cessione a terzi dei diritti del Concedente. VII) Per tutta la durata del rapporto, l'Utilizzatore avrà l'obbligo di dare alla Locat immediata comunicazione scritta, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, di qualsiasi atto o delibera che comporti la sua messa in liquidazione, scioglimento, fusione, o concentrazione nonché di ogni rilevante variazione del suo assetto giuridico o patrimoniale e di qualsiasi cambiamento delle persone che ne compete la rappresentanza. VIII) L'Utilizzatore è a conoscenza del fatto che la Banca Europea per gli Investimenti (di seguito indicata come BEI), per il tramite delle società che esercitano istituzionalmente l'attività di leasing, può finanziare l'acquisto di beni da concedere in locazione finanziaria in relazione ad investimenti da realizzarsi secondo i criteri definiti dalla BEI stessa. IX) L'Utilizzatore è altresì a conoscenza del fatto che: a) il Concedente ha richiesto a BEI la messa a disposizione di finanziamenti destinati a coprire un massimo del 50% del prezzo di acquisto di beni da concedere in locazione finanziaria; b) BEI ha messo a disposizione del Concedente i finanziamenti richiesti; c) il Concedente potrebbe utilizzare una parte di tali finanziamenti per munirsi, nella misura massima del 50%, della provvista necessaria per provvedere all'acquisto dell'immobile oggetto del presente contratto; d) di tale circostanza si è comunque tenuto conto nella determinazione del corrispettivo della locazione finanziaria, quale indicato nelle condizioni particolari. X) Fermi restando gli obblighi di restituzione nelle ipotesi di risoluzione anticipata, l'Utilizzatore si impegna a non distogliere l'immobile locato dalla sua destinazione per tutta la durata della locazione finanziaria ed a consentire che la BEI ed il Concedente effettuino, o facciano effettuare da persone da essi designate, controlli ed ispezioni in merito all'utilizzo dell'immobile medesimo, agevolando il loro compito. XI) L'Utilizzatore si impegna a rispettare la vigente legislazione, nazionale e comunitaria, in materia di protezione dell'ambiente.

19) Fine locazione, opzione per l'acquisto o obbligo di restituzione - I) Alla scadenza del contratto l'Utilizzatore potrà procedere all'acquisto finale dell'immobile per il prezzo indicato nelle condizioni particolari, maggiorato delle spese e delle imposte normali e di quelle eventuali successive, a condizione di aver tempestivamente esercitato il diritto di opzione facendone espressa richiesta scritta mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno che dovrà pervenire al Concedente almeno sei mesi prima della scadenza medesima; qualora tale termine non venisse rispettato, l'Utilizzatore dovrà essere considerato decaduto dal diritto. II) La facoltà di acquisto finale di cui sopra potrà essere esercitata soltanto a condizione che siano state adempite tutte le obbligazioni assunte con il contratto e previo il pagamento di tutte le somme ancora dovute al Concedente. III) Tre mesi prima della scadenza del contratto l'Utilizzatore che avrà tempestivamente e validamente esercitato l'opzione dovrà corrispondere al Concedente il 70% (settanta per cento) del prezzo di eventuale acquisto finale indicato nelle condizioni particolari. IV) L'atto di compravendita dell'immobile sarà stipulato, dinanzi a notaio scelto di comune accordo fra le parti, alla data di scadenza del contratto contro il contestuale pagamento del residuo 30% (trenta per cento) del prezzo nonché di tutti i relativi accessori, spese, imposte e tasse. V) In caso di ritardo nella stipulazione dell'atto notarile di compravendita per fatto imputabile all'Utilizzatore, questi sarà tenuto a corrispondere, sul prezzo di acquisto, gli interessi convenzionali di mora di cui alla precedente clausola 11, fermo restando che il ritardo non potrà in ogni caso superare i tre mesi successivi alla scadenza del contratto. VI) L'immobile sarà trasferito all'Utilizzatore nello stato di fatto in cui si troverà, senza alcuna garanzia per vizi palesi ed occulti o mancanza di qualità; il Concedente sarà esonerato da qualsiasi obbligo relativo alla messa a disposizione dei documenti necessari alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita nonché, ovviamente, da qualsiasi obbligo di consegna dell'immobile. VII) Qualora l'Utilizzatore non esercitasse l'opzione di acquisto o comunque non provvedesse al pagamento del relativo prezzo e di quant'altro ancora dovuto al Concedente entro i termini stabiliti nei paragrafi precedenti, sarà tenuto restituire l'immobile entro e non oltre la scadenza della locazione.

20) Decadenza dal beneficio del termine - I) Il Concedente avrà la facoltà di dichiarare l'Utilizzatore decaduto dal beneficio del termine e di esigere conseguentemente l'immediato pagamento di tutti i canoni scaduti e non, ferma restando ogni altra obbligazione derivante dal presente contratto, qualora l'Utilizzatore: a) non provvedesse puntualmente al pagamento, ad una qualsiasi scadenza fissata, di quanto dovuto in ottemperanza alle precedenti clausole 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 15; b) non adempisse ad uno qualsiasi degli obblighi o violasse uno qualsiasi dei divieti di cui alle precedenti clausole: 12/I-II-III-IV-V-VI-IX (Destinazione ed Uso dell'immobile); principali obblighi dell'Utilizzatore, obblighi particolari, divieto di utilizzo, divieto di introduzione di macchinari o materiali pericolosi, custodia e diligenza, conservazione, erogazione di servizi; 13/I-II-III (Modifiche, Addizioni e Migliorie); divieto di modifiche, obblighi, relativi oneri e spese; 14/I-VII (Responsabilità: obbligo di tutela dell'immobile, obbligo di assumere iniziative); 15/V (Assicurazione: obbligo di stipulazione); 16/I-II-III-IV (Sinistri: obblighi dell'Utilizzatore, obblighi in caso di sinistri derivanti da reato, obbligo di limitazione dei danni, obbligo di remissione in pristino) e 18/I-II-III-IV-VI (Cessione del Contratto, Scritture Aggiuntive ed Integrative, Obblighi Particolari: divieto di cessione a terzi del contratto, divieto di sublocazione, divieto di stipulazione di contratti in genere, obbligo per le scritture integrative); c) venisse assoggettato ad una procedura concorsuale, subisse protesti ovvero procedimenti esecutivi o cautelari,

CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA DI IMMOBILI FINITI PER IMPRESE E PROFESSIONISTI

compisse o venisse eseguito a suo carico qualsiasi atto che, a giudizio insindacabile del Concedente, ne diminuisse la consistenza patrimoniale, subisse la revoca anche parziale degli affidamenti bancari, venisse segnalato in sofferenza nella Centrale dei Rischi della Banca d'Italia, facesse comunque venire meno i requisiti di affidabilità sulla base dei quali l'operazione è stata assunta dal Concedente. II) La decadenza dal beneficio del termine diverrà efficace a seguito della comunicazione che il Concedente invierà all'Utilizzatore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. III) Protraendosi l'inadempimento dell'Utilizzatore anche dopo la intimazione di cui ai precedenti paragrafi, il Concedente avrà la facoltà di dichiarare risolto il contratto a norma della successiva clausola 21.

21) **Risoluzione anticipata ed effetti** - I) In tutte le ipotesi previste alla precedente clausola 20, il Concedente avrà la facoltà, a suo insindacabile giudizio e comunque con le modalità ivi previste, di considerare il contratto risolto di diritto e di intimare all'Utilizzatore l'immediata restituzione dell'immobile. II) In ogni ipotesi di risoluzione anticipata del contratto o comunque di perdita dell'immobile, al Concedente resteranno acquisiti per l'intero loro ammontare il canone regolato alla firma, i canoni periodici già in precedenza pagati ed ogni altra somma a qualsiasi titolo corrisposta; l'Utilizzatore avrà l'obbligo di corrispondere immediatamente tutto quanto dovuto per canoni scaduti e non pagati, interessi convenzionali di mora, commissioni, spese e quant'altro già maturato alla data di risoluzione del contratto. III) Sempre in ogni ipotesi di risoluzione anticipata del contratto o comunque di perdita dell'immobile, il Concedente avrà la facoltà di richiedere all'Utilizzatore, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni, il pagamento dell'indennizzo determinato come alla successiva clausola 23; fermo restando che l'obbligo di pagamento di tale indennizzo da parte dell'Utilizzatore diverrà efficace soltanto se ed a condizione che il Concedente gliene faccia espressa richiesta scritta ovvero provveda alla relativa fatturazione, una volta che la richiesta sia stata formulata, il pagamento dello stesso dovrà avvenire con valuta fissata a favore del Concedente corrispondente alla data di risoluzione del contratto, con il conseguente obbligo di pagamento degli interessi convenzionali di mora in caso di mancato rispetto di tale valuta. IV) Una volta che fossero state soddisfatte tutte le ragioni di credito del Concedente, nessuna esclusa e quindi ivi compreso l'indennizzo di cui sopra, l'Utilizzatore avrà diritto a ricevere dal Concedente medesimo il pagamento di una somma, a titolo di risarcimento, pari al corrispettivo imponibile che quest'ultimo avrà ricavato dalla vendita dell'immobile; resta comunque esclusa la facoltà per l'Utilizzatore di eccepire la compensazione fra tale risarcimento e le ragioni di credito del Concedente. V) Per l'ipotesi in cui la vendita dell'immobile intervenisse prima della integrale soddisfazione di tutte le ragioni di credito del Concedente (che si ribadiscono costituite dal canone regolato alla firma, dai canoni periodici scaduti fino alla data di risoluzione del contratto, da commissioni, spese e quant'altro già maturato alla data di risoluzione del contratto, dall'indennizzo di cui alla successiva clausola 23 e dagli interessi convenzionali di mora su tutti gli importi non pagati alla loro scadenza), vige il principio che il prezzo imponibile ricavato dalla vendita dell'immobile dovrà essere imputato, con valuta del giorno del relativo incasso da parte del Concedente, a debito delle ragioni di credito di cui sopra; qualora il prezzo imponibile ricavato dalla vendita dell'immobile fosse maggiore della somma di tutte le ragioni di credito del Concedente quali sopra elencate, a richiesta dell'Utilizzatore il Concedente dovrà corrispondere a quest'ultimo, a titolo di risarcimento, l'importo relativo all'eccedenza. VI) Per quanto occorrere possa, si precisa che in nessun caso l'Utilizzatore potrà recedere dal presente contratto o comunque richiederne la risoluzione anticipata.

22) **Restituzione dell'immobile** - I) Alla scadenza naturale del contratto, così come in ogni ipotesi di risoluzione anticipata, l'immobile dovrà essere restituito al Concedente libero da persone e cose, in buono stato di conservazione e di manutenzione salvo il normale deterioramento per l'uso, con il ripristino dello stato contrattuale ove applicabile ovvero completo di tutte le migliori e le addizioni, con gli impianti perfettamente funzionanti e comunque in condizioni tali da essere immediatamente utilizzato. II) In caso di ritardo nella restituzione, il Concedente potrà richiedere all'Utilizzatore un'indennità di importo corrispondente al rateo del canone commisurato al periodo del ritardo, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno. III) L'Utilizzatore risponderà altresì di tutti i danni che deriveranno al Concedente qualora l'immobile non fosse restituito in buono stato di conservazione e comunque come previsto al precedente paragrafo I; resteranno a carico dell'Utilizzatore i costi delle eventuali perizie necessarie per accertare, dopo la restituzione, l'effettivo stato di conservazione dell'immobile.

23) **Indennizzo a favore del Concedente** - I) In tutti i casi in cui nel presente contratto si fa riferimento ad un indennizzo spettante al Concedente, l'indennizzo deve essere quantificato come la somma di tutti i canoni non ancora scaduti alla data della risoluzione del contratto e del prezzo di eventuale acquisto finale attualizzati al tasso indicato nelle condizioni particolari come "tasso di riferimento per l'attualizzazione" oppure, in assenza di tale indicazione, al tasso individuato come Euribor 3 Mesi tasso 365, quale pubblicato da "Il Sole 24 Ore" del giorno di stipula del presente contratto o del primo giorno utile successivo, diminuito di due punti; per i contratti ancorati a divisa estera si applicheranno anche le disposizioni del relativo allegato. II) In considerazione del contenuto esclusivamente finanziario di tale indennizzo, esso si intenderà dovuto al Concedente con valuta pari alla data di risoluzione del contratto; conseguentemente, in caso di mancato rispetto di tale valuta, il Concedente avrà diritto anche agli interessi convenzionali di mora, calcolati a partire dalla data medesima.

24) **Consenso per il trattamento dei dati e per le segnalazioni** - I) Ai sensi e con gli effetti di cui agli articoli 11 e 20 della Legge 31 dicembre 1996 n. 675, l'Utilizzatore espressamente consente il trattamento dei suoi dati personali da parte del Concedente per le finalità istituzionali di quest'ultimo nonché la comunicazione e l'invio, anche all'estero, dei dati stessi a terzi appartenenti alle categorie di soggetti indicati nell'apposito elenco, di cui l'Utilizzatore medesimo dichiara di aver preso visione, e che, tempo per tempo aggiornato, viene tenuto a disposizione presso la direzione del Concedente. II) L'Utilizzatore, inoltre, conferma il consenso al trattamento dei suoi dati personali da parte di soggetti terzi che forniscono al Concedente specifici servizi elaborativi ovvero svolgano attività funzionali o di supporto a quella del Concedente stesso, soggetti terzi anch'essi individuati per denominazione nel suddetto apposito elenco. III) L'Utilizzatore consente altresì che i suoi dati personali siano resi accessibili ad altri intermediari finanziari per fini di controllo dei rischi connessi all'attività creditizia o comunque di intermediazione finanziaria e che i dati stessi possano essere comunicati a società o persone fisiche incaricate dal Concedente di recuperare crediti o beni nei confronti di esso Utilizzatore. IV) L'Utilizzatore, infine, consente che il trattamento dei dati personali possa avvenire anche con modalità elettroniche o comunque automatizzate, idonee a collegare i dati stessi a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali, ricorrendo a definibili di volta in volta. V) L'Utilizzatore dà espressamente atto di essere a conoscenza, e per quanto di necessità conferma in proposito il proprio consenso, che il Concedente potrà segnalare dati e notizie inerenti l'Utilizzatore stesso, il presente contratto ed il successivo svolgimento del rapporto alla Banca Dati e Centrale Rischi organizzata dalla Associazione Italiana Leasing - Assilea nonché ad ogni altro analogo organismo; la presente presa d'atto vale anche per il caso in cui enti istituzionali imponessero la comunicazione di tali dati; per tale ipotesi il Concedente è fin d'ora autorizzato a comunicare le notizie richieste anche senza darne preventivo avviso all'Utilizzatore. VI) Inoltre, l'Utilizzatore dà atto di essere a conoscenza, e per quanto di necessità conferma in proposito il proprio consenso, che il Concedente potrà segnalare dati e notizie inerenti l'Utilizzatore stesso, il presente contratto ed il successivo svolgimento del rapporto alla Crif S.p.A. ed alla Experian Information Services S.p.A.; infine, l'Utilizzatore dà espressamente atto di essere a conoscenza che il Concedente segnalerà, a tutte le banche dati e le centrali dei rischi cui sarà tenuto, un rischio complessivo a carico di esso Utilizzatore commisurato al valore di acquisto dell'immobile locato.

25) **Trasparenza delle operazioni e dei servizi finanziari** - I) In ottemperanza alle Istruzioni di Vigilanza emanate dalla Banca d'Italia per gli intermediari finanziari, nelle condizioni particolari del presente contratto viene indicato il "tasso leasing dell'operazione" e cioè, come richiesto dalla Banca d'Italia, il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto di imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione di acquisto finale (al netto di imposte) contrattualmente previsti. II) L'Utilizzatore è pertanto consapevole che: a) il tasso leasing dell'operazione, quale indicato nelle condizioni particolari del presente contratto, è stato calcolato assumendo che al "tempo zero", e cioè al momento della stipula, si verificano sia il pagamento del canone alla firma, sia la consegna e quindi la decorrenza della locazione finanziaria; b) conseguentemente, il tasso leasing dell'operazione, quale indicato nelle condizioni particolari del presente contratto, è stato calcolato in funzione dei soli elementi noti e presumibili al momento della stipula; c) in particolare, al momento della stipula non è (e non può essere) nota la data di consegna nonché di decorrenza della locazione finanziaria e, quindi, l'effetto finanziario della stessa in funzione delle scadenze concordate dei canoni; d) il tasso leasing dell'operazione, quale indicato nelle condizioni particolari del presente contratto, è un tasso annuo espresso in forma nominale, convertibile secondo la stessa periodicità dei canoni; e) infine, i periodi (mesi, bimestri, trimestri, quadrimestri, semestri, ecc.) dei canoni hanno durata costante, esprimibile in giorni in funzione di un anno di 365 giorni. III) In ottemperanza alle Istruzioni di Vigilanza emanate dalla Banca d'Italia per gli intermediari finanziari, nel caso in cui il contratto contenga clausole di indicizzazione, è indicato il valore del parametro al momento della

conclusione del contratto; l'Utilizzatore è consapevole che, in caso di contratto indicizzato, nelle condizioni particolari del presente contratto viene indicato il valore del parametro di riferimento per l'indicizzazione al momento della stipula del contratto, fermo restando che l'Utilizzatore è messo in grado di rilevare tutti i successivi valori del parametro e che gli stessi gli verranno comunicati con le fatture o note di credito di cui ai paragrafi IV) e V). L'Utilizzatore dichiara di aver ricevuto l'avviso contenente le principali norme di trasparenza ed il foglio informativo analitico dell'operazione, che sono stati messi a sua disposizione dal Concedente e/o dai suoi incaricati. V) L'Utilizzatore non ha chiesto al Concedente di consegnargli, prima della conclusione del presente contratto, copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula. VI) L'Utilizzatore ha ricevuto una copia completa del testo contrattuale, corredata di tutti i relativi allegati e del documento di sintesi, dopo aver sottoscritto il presente contratto.

26) **Elezione di domicilio, legge applicabile e foro convenzionale** - I) L'Utilizzatore elegge domicilio presso la sede indicata nel presente contratto; eventuali variazioni avranno efficacia nei confronti del Concedente nel momento in cui quest'ultimo avrà ricevuto la relativa comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. II) Il presente contratto è soggetto alle leggi della Repubblica Italiana. III) In espressa deroga alle norme di cui agli articoli 18 e seguenti del Codice di Procedura Civile, resta inteso che per ogni controversia che dovesse sorgere in dipendenza del presente contratto sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Milano, fermo restando che qualora l'azione dovesse essere promossa dal Concedente, quest'ultimo avrà l'insindacabile facoltà di adire anche i Fori previsti dalle sopra citate norme di legge ovvero quelli di Bologna, Roma, Torino e Verona.

Luogo e data

S. Benedetto del Tr. 26/04/2006



Ai sensi e con gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, l'Utilizzatore dichiara di aver letto attentamente e di approvare specificamente le seguenti clausole delle condizioni generali di contratto: 4/IV-V (Acquisto dell'immobile: condizione risolutiva, conseguenze); 5/IV-V (Consegna dell'immobile: conseguenze della firma del verbale, conseguenze della mancata consegna); 6/II-III-V-VI (Corrispettivo: infruttuosità delle somme versate dall'Utilizzatore, valuta fissa a favore del Concedente, divieto di sospensione dei pagamenti, imputazione); 7/II (Adeguamento del Corrispettivo: scelta insindacabile del Concedente sulle modalità); 9/II (Commissioni per Operazioni e Servizi Accessori: obblighi dell'Utilizzatore, modalità di pagamento); 10/II-II (Spese, imposte e Tasse: obblighi dell'Utilizzatore, contravvenzioni, anticipazioni); 11/I (Interessi Convenzionali di Mora: obblighi dell'Utilizzatore); 12/II-VI-IX (Destinazione ed Uso dell'immobile: obblighi dell'Utilizzatore in merito alle formalità, obblighi dell'Utilizzatore in materia di custodia, manleva del Concedente per la sospensione dei servizi); 13/II-IV-V (Modifiche, Addizioni e Migliorie: oneri e spese a carico dell'Utilizzatore, remissione in pristino, acquisizione delle migliori); 14/II-III-IV-V-VI-VII-VIII (Responsabilità: assunzione di tutti i rischi in capo all'Utilizzatore, responsabilità per i danni, manleva del Concedente, esonerazione da responsabilità del Concedente, impossibilità di godimento, riparazioni, ulteriori obblighi dell'Utilizzatore, obbligo di coltivare iniziative giudiziali); 15/II-III-IX (Assicurazione: recesso della compagnia, onere dell'Utilizzatore, facoltà del Concedente in caso di inadempimento dell'Utilizzatore); 16/II-IV (Sinistri: obblighi dell'Utilizzatore, remissione in pristino); 17/II-IV-VI (Distruzione, Espropriazione e Requisizione dell'immobile: conseguenze, obbligo di acquisto dell'Utilizzatore, indennizzo a favore del Concedente, obbligo di pagamento dei canoni); 18/II-III-IV-VI (Cessione del Contratto, Scritture Aggiuntive ed Integrative, Obblighi Particolari: facoltà per il Concedente, divieto per l'Utilizzatore, divieto di sublocazione, divieto di stipulazione di contratti in genere, obblighi dell'Utilizzatore); 19/II-III-V-VI-VII (Fine Locazione, Opzione per l'Acquisto od Obbligo di Restituzione: modalità e decadenza nell'esercizio dell'opzione, condizioni per esercitare l'opzione, termini e modalità di pagamento del prezzo, conseguenze del ritardo, condizioni della vendita, obbligo di restituzione dell'immobile); 20/II-III (Decadenza dal beneficio del Termine: casi ed effetti, successiva risoluzione del Contratto); 21/II-III-VI (Risoluzione Anticipata ed Effetti: casi, somme dovute al Concedente, indennizzo, divieto per l'Utilizzatore); 22/III (Restituzione dell'immobile: conseguenze del ritardo); 26/III (Elezioni di Domicilio, Legge Applicabile e Foro Convenzionale: efficacia delle variazioni, competenza esclusiva del Foro di Milano salva le facoltà alternative attribuite al Concedente).

