

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING) NR. 5981
- Soggetto ad IVA ai sensi del DPR 633/1972 -

Tra la: **Medioleasing S.p.A.** società unipersonale

(di seguito denominata "Concedente")

Sede sociale in Jesi, via A. Ghislieri, 6, 60035 Jesi (AN) - Capitale Sociale Euro 60.000.000,00 interamente versato - soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Banca delle Marche SpA - Codice Fiscale e Partita Iva e numero di iscrizione Registro Imprese di Ancona 02232810420 - iscritta all'Elenco Generale degli Intermediari Finanziari U.I.C. al nr. 36546 e nell'elenco speciale al nr. 33029.0 rappresentata da PETRITOLI SAURO, nato a MACERATA (MC) il 10/03/1969 nella sua qualifica di procuratore

e: **META PLANNING S.R.L.**

(di seguito denominato "Cliente")

con sede in VIA VALTIBERINA 140 - 63039 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) codice fiscale: 01734150442 Partita IVA 01734150442 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di ASCOLI PICENO nr. 01734150442

nella/e persona/e di:

GIOVANNI GABRIELLI

(di seguito denominato "Firmatario")

residente in VIA RUBICONE, 6 - 63037 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP), codice fiscale: GBRGNN49B051912Z
nato a SPINETOLI (AP) il 05/02/1949
munito di idonei poteri

A) che la "Concedente" ha per oggetto l'attività di locazione finanziaria (leasing);

B) che il Cliente esercita un'attività di impresa;

C) che in vista del migliore esercizio della propria attività, il Cliente è interessato ad ottenere la disponibilità del "complesso immobiliare"/"unità immobiliare" (di seguito denominato "immobile") ubicato in Comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO

D) che il Cliente per poter conseguire la disponibilità di tale immobile si è rivolto alla Concedente al fine di pervenire con quest'ultima, previo ogni negozio e opportuna pattuizione, alla stipula di un contratto di locazione finanziaria avente per oggetto la costruzione e la successiva locazione dell'immobile stesso;

E) che a tale scopo il Cliente dichiara di ben conoscere l'immobile che verrà realizzato in ogni sua caratteristica e di giudicarlo sotto ogni profilo rispondente alle proprie esigenze e del tutto consono all'attività che vi andrà a svolgere per tutta la durata del contratto;

F) che il Cliente, per aver scelto ed indicato l'immobile, dichiara, sollevando incondizionatamente la Concedente da qualsiasi responsabilità che possa derivare, che le opere svolte o da svolgere sull'immobile, come pure quanto costruito o da costruire, non hanno dato né daranno luogo a violazioni di alcuna norma, diritto o interesse legittimo esistenti a favore di terzi, anche per quanto attiene alla tutela dei cosiddetti beni immateriali, frutto della creazione intellettuale (quali fra gli altri i diritti d'autore, brevetti industriali, modelli di unità o ornamentali ecc.) e la disciplina della concorrenza, con riguardo perciò ai progetti, tecniche costruttive, impianti speciali, modalità di installazione e in genere tutto quanto attinente l'immobile;

G) che la Concedente, in base alla documentazione esibibile ed alle dichiarazioni rese dal Cliente, si è dichiarata disposta ad acquistare l'area/immobile sulla quale costruire/ristrutturare/completare l'immobile in parola in conformità al progetto presentato al Comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO ed alle relative autorizzazioni amministrative all'esclusivo scopo di concederlo in locazione finanziaria al Cliente alle condizioni stabilite nel presente contratto;

H) che la Concedente si è resa disponibile a curare e coltivare le trattative con le imprese realizzatrici già avviate dal Cliente per la costruzione dell'immobile e delle varie forniture che dovranno essere eseguite per la realizzazione dell'immobile medesimo;

I) che il presente contratto non è condizionato all'eventuale richiesta o ottenimento di contributi agevolativi e che lo stesso è autonomo ed indipendente rispetto a tale contribuzione, il Cliente prende atto che l'eventuale mancata o ritardata concessione o erogazione dei contributi ovvero l'eventuale sospensione, decadenza o revoca degli stessi non costituisce causa di interruzione o sospensione del regolare pagamento dei canoni periodici secondo le modalità ed i termini stabiliti nel presente contratto di locazione finanziaria né, di conseguenza, può costituire causa di risoluzione del contratto medesimo;

tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente contratto con la presente si stipula quanto segue:

ART. 1

1.1 - La Concedente concede in locazione finanziaria al Cliente l'immobile descritto alle condizioni particolari di cui all'art. 25, con relativi impianti, pertinenze ed accessori.

1.2 - Il Cliente accetta e si impegna a destinare l'immobile in oggetto, per tutta la durata del contratto, ad uso Produttivo.

1.3 - Il presente contratto è regolato dalla premessa di cui sopra, dalle condizioni particolari e generali di seguito indicate nonché da tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

ART. 2 - DECORRENZA - CONDIZIONE RISOLUTIVA

2.1 - La locazione finanziaria dell'immobile decorrerà dal giorno 1 del mese di consegna dell'immobile concesso in locazione finanziaria.

META PLANNING s.r.l.
Giovanni Sauro
63039 S. BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

Giovanni Sauro
IMPROCURATORE

2.2 - Le parti espressamente convengono che qualora la Concedente, per qualsiasi motivo, non possa acquistare la proprietà dell'immobile, a meno che non sia per sua colpa, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto ed il Cliente sarà tenuto a rimborsare alla Concedente tutte le spese ed imposte comunque sostenute dalla Concedente stessa, aumentate degli interessi calcolati ad un tasso pari a sette punti in più del vigente tasso REFI (tasso minimo per le principali operazioni di rifinanziamento della Banca Centrale Europea).

ART. 3 - CONSEGNA

3.1 - La consegna verrà effettuata direttamente al Cliente a completamento delle opere ed alla presentazione della domanda volta all'ottenimento della agibilità/abitabilità completa dei documenti di rito.

3.2 - Il Cliente, nel ricevere la consegna dell'immobile, sarà tenuto a controllare l'esatta rispondenza di tutte le parti, impianti, pertinenze ed accessori dell'immobile medesimo a quanto dal Cliente stesso già dichiarato alla Concedente, nonché la loro piena regolarità per l'uso cui l'immobile è destinato.

3.3 - La consegna dovrà risultare da apposito verbale di constatazione e presa in consegna sottoscritto dal Cliente di cui un originale dovrà essere consegnato alla Concedente.

ART. 4 - ACCOLLO DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DEL CLIENTE E MANLEVA DELLA CONCEDENTE

4.1 - Il Cliente, in considerazione anche della perfetta conoscenza della consistenza dell'immobile dallo stesso segnalato per l'acquisto e già dichiarato di suo pieno gradimento alla Concedente, conferma di esonerare la Concedente stessa da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine alla regolarità della posizione legale ed amministrativa, alla rispondenza tecnica e ad eventuali difetti e vizi anche occulti o sopravvenuti dell'immobile medesimo.

4.2 - La Concedente autorizza espressamente il Cliente ad agire nei confronti della Venditrice per tutte le azioni a lei spettanti nella sua veste di acquirente del bene.

4.3 - Il Cliente dichiara di voler tenere su di sé ogni conseguenza e danno che potessero derivare da qualsiasi inadempimento della Venditrice in ordine alla consistenza in genere dell'immobile ed alla tempestività della sua consegna.

4.4 - Il Cliente si impegna altresì a tenere sollevata ed indenne la Concedente da qualsiasi pretesa che potesse essere avanzata nei suoi confronti da terzi, compresa la Pubblica Amministrazione, per qualsiasi ragione inerente alla sua qualità di proprietaria dell'immobile oggetto della presente locazione finanziaria, alla manutenzione od all'uso di questo.

4.5 - Il Cliente esonera infine la Concedente da qualsiasi responsabilità in cui questa potesse incorrere a causa dell'acquisto dell'immobile stesso, ivi compresa la responsabilità per rovina dell'edificio.

4.6 - In considerazione della peculiare causa del presente contratto le parti convengono che ogni rischio di perimento, danneggiamento grave od indisponibilità per qualsiasi durata dell'immobile locato, anche per causa non imputabile al Cliente, e perciò anche in caso di occupazioni o requisizioni, eventi bellici, atti vandalici, sommosse, sabotaggio, calamità naturali, catastrofi, ecc., sia a carico del Cliente e non costituisca causa di esenzione dall'obbligo del pagamento dei corrispettivi periodici di cui al successivo art. 25.

ART. 5 - PERIODICITÀ DEI CANONI ED INTERESSI DI MORA

5.1 - Il corrispettivo globale della locazione finanziaria è suddiviso in canoni aventi periodicità Mensile

a) il Cliente corrisponde alla Concedente il primo corrispettivo periodico secondo quanto indicato nel successivo art. 25;

b) i successivi canoni periodici Mensile, saranno versati dal Cliente alla Concedente entro e non oltre il giorno uno di ogni mese a partire dal mese successivo a quello di stipula dell'atto di compravendita dell'immobile, presso la sede della Concedente o presso un Istituto di Credito che verrà da questa indicato, a mezzo disposizione permanente ed irrevocabile di accredito continuativo o a mezzo R.I.D. che il Cliente si impegna, sin d'ora, a rilasciare alla Concedente.

5.2 - In caso di mancato o ritardato pagamento, da qualunque causa derivante, di somme a qualsiasi titolo dovute, la Concedente addebiterà al Cliente, oltre eventuali oneri fiscali e spese, interessi di mora in misura pari al minore tra i tassi medi risultante tempo per tempo, per operazioni della specie, dalla rilevazione pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ai sensi dell'art. 2 della legge 7.3.1996 n. 108, aumentato della metà (c.d. "tasso soglia"); e fatta salva la facoltà di cui all'art. 21. Detti interessi saranno calcolati sulla base dei giorni effettivamente trascorsi, con divisore 365, senza capitalizzazione periodica.

La Concedente sarà quindi autorizzata a dare debito di tali interessi ed accessori con le modalità di cui all'art. 5.1.

Gli stessi interessi decorreranno di pieno diritto a favore della Concedente, nella misura sopra indicata e sulle somme dovute, anche nel caso di decadenza dal beneficio del termine, di risoluzione del contratto o di procedure concorsuali od esecutive a carico del Cliente.

5.3 - Sulle somme anticipate dalla Concedente a qualsiasi titolo, rispetto alla decorrenza del contratto, ed al netto di quelle versate dal Cliente a titolo di primo corrispettivo, saranno calcolati oneri di pre-locazione. Tali oneri dovranno essere corrisposti dal Cliente, secondo le modalità riportate nelle condizioni particolari e comunque prima della consegna dell'immobile.

ART. 6 - SPESE PER UTENZE E FORNITURE

6.1 - Nell'ammontare del corrispettivo della locazione finanziaria non sono comprese le spese di utenza per i servizi a qualsiasi titolo e da chiunque, sia da privati che da autorità statali e comunali o aziende municipalizzate, resi e forniti, anche se essenziali per l'utilizzazione dell'immobile.

6.2 - Dette spese, indipendentemente dall'intestazione dei relativi contratti di utenza e fornitura, saranno sostenute direttamente dal Cliente a decorrere dal momento della consegna dell'immobile e per tutta la durata della locazione finanziaria; ove dette spese fossero, per qualsiasi motivo, anticipate dalla Concedente, il Cliente si impegna a rimborsarne il relativo ammontare entro quindici giorni dalla richiesta.

6.3 - In relazione a quanto sopra, la Concedente non potrà mai essere ritenuta responsabile per la mancata erogazione delle forniture di detti servizi, qualunque ne sia la causa.

ART. 7 - IMPOSTE ED ALTRI ONERI A CARICO DEL CLIENTE - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

7.1 - Le parti convengono espressamente che le spese notarili, gli oneri fiscali, le tasse, le imposte di qualsiasi natura, anche patrimoniali, antecedenti, presenti e future, comunque afferenti l'immobile dato in locazione finanziaria, dovute per tutto il periodo di durata della locazione finanziaria, nonché conseguenti all'acquisto dell'immobile, qualora sostenute dalla Concedente, saranno da questa addebitate al Cliente con le stesse modalità di cui all'art. 5.1-b).

7.2 - Ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 446/97, il Cliente provvederà direttamente in qualità di soggetto passivo, all'assolvimento di tutti gli obblighi connessi all'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

Limitatamente alla tipologia di immobili classificati in gruppo D e non ancora iscritti in catasto, alla stessa imposta provvederà la Concedente nella sua qualità di soggetto passivo per la sola porzione di imposta relativa all'anno o frazione in cui viene stipulato il contratto di leasing e, comunque, fino alla consegna del bene, riaddebitando al Cliente ogni somma liquidata, maggiorata di IVA e di eventuali oneri fiscali.

In tale ultima ipotesi il Cliente assumerà la veste di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello di stipula del contratto.

7.3 - Ove le imposte e tasse avessero carattere progressivo il costo aggiuntivo, a carico del Cliente, verrà calcolato sulla base dell'aliquota media che

risulterà applicata per tutti gli immobili di proprietà della Concedente, soggetti alle medesime imposte ed oggetto di contratti di locazione finanziaria con chiunque stipulati.

7.4 - In caso di controversia, qualora la Concedente non intenda adire l'Autorità Giudiziaria, la stessa verrà risolta da un Collegio Arbitrale composto da tre arbitri, di cui uno nominato dalla Concedente, uno nominato dal Cliente ed il terzo nominato dai primi due di comune accordo. Sarà facoltà della Concedente adire direttamente l'Autorità Giudiziaria anziché avvalersi dell'Arbitrato.

7.5 - Se una delle parti ritarda nella scelta del proprio arbitro, l'altra può chiedere al Presidente del Tribunale di Ancona di designare l'arbitro. Allo stesso modo si procederà se gli arbitri nominati dalle parti non si accordassero sulla nomina del terzo.

7.6 - Il Collegio Arbitrale ha sede in Ancona e deciderà secondo equità.

ART. 8 - REVISIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE

8.1 - Le parti si danno reciprocamente atto che l'ammontare del corrispettivo complessivo di cui all'art. 25 è stato determinato con riferimento all'equivalente mensile del parametro EURIBOR 3 MESI rilevato in data 22/11/2006 nella misura del 3,5870%. Detto tasso viene assunto quale "Riferimento base" del presente contratto di locazione.

8.2 - Le parti convengono, pertanto, che l'entità del corrispettivo complessivo sarà periodicamente rideterminata, sulla base delle variazioni del tasso EURIBOR 3 mesi (espresso con tre cifre decimali e con eventuale arrotondamento della quarta cifra decimale alla terza, per difetto se uguale o inferiore a 4 e per eccesso se uguale o superiore a 5), rilevato, per valuta ultimo giorno lavorativo del mese di marzo, giugno, settembre e dicembre di ogni anno, sul circuito REUTERS, quale tasso offerto per depositi in Euro per il periodo considerato, alle ore 11,00 (ora dell'Europa Centrale), con le seguenti modalità:

- il conguaglio sarà operato sui canoni che matureranno nei rispettivi trimestri successivi a ciascuna rilevazione
- e dovrà essere liquidato con valuta fissa rispettivamente al 15 maggio, 15 agosto, 15 novembre e 15 febbraio di ogni anno e, comunque, non oltre la data dell'ultima scadenza o di risoluzione del contratto;

- la Concedente darà comunicazione al Cliente dell'entità del conguaglio almeno cinque giorni prima della valuta di cui sopra;
- la liquidazione dei conguagli che risulteranno a favore del Cliente, sarà subordinata alla verifica del regolare pagamento dei canoni scaduti e di ogni altra somma maturata a credito della Concedente fino alla data di liquidazione del conguaglio.

8.3 - In mancanza di pubblicazione del parametro EURIBOR sopra indicato, per la sua determinazione si farà riferimento ai dati forniti dagli altri principali circuiti telematici.

ART. 9 - UTILIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

9.1 - Il Cliente si impegna a destinare l'immobile esclusivamente all'uso convenuto e dovrà prendere tutte le misure e gli accorgimenti necessari a mantenerlo sempre in buono stato di conservazione.

9.2 - Il Cliente si impegna a custodire ed usare l'immobile locato ed i suoi accessori in conformità alle leggi, disposizioni e regolamenti anche locali, vigenti e/o di futura emanazione, in materia di prevenzione, igiene, sicurezza del lavoro, tutela dei suoli, ecc.; si obbliga comunque a controllare in ogni momento la conformità dell'immobile e dei suoi accessori alle norme anzidette e ad aggiornarlo di conseguenza, provvedendo a propria cura e spese, ove necessario, anche all'espletamento delle incombenze e formalità che dovessero far carico alla Concedente.

9.3 - Se l'aggiornamento comportasse una modifica, essa dovrà essere autorizzata previamente dalla Concedente, salvo nei casi di obiettiva indifferibilità, per i quali dovrà comunque essere data contemporanea comunicazione alla Concedente.

9.4 - Del pari il Cliente farà osservare, all'interno della propria organizzazione, le norme vigenti in argomento o che siano emanate circa l'uso dell'immobile e l'esercizio della propria attività.

9.5 - Il Cliente inoltre, non potrà, in alcun caso, introdurre, installare od utilizzare, all'interno dell'immobile, materiali, beni e macchinari pericolosi per l'integrità, la solidità e la stabilità dell'immobile, salvo preventiva autorizzazione della Concedente nell'ipotesi in cui lo richieda l'attività svolta dal Cliente e, comunque, previa adeguata copertura assicurativa.

9.6 - Anche per quanto riguarda gli obblighi considerati con il presente articolo, il Cliente si assume ogni responsabilità diretta, impegnandosi a tenere indenne la Concedente da ogni conseguenza pregiudizievole o dannosa che a qualunque titolo potesse derivare dalla loro inosservanza da parte di chiunque.

9.7 - La Concedente è quindi esonerata da ogni e qualsiasi onere concernente le riparazioni e manutenzioni sopra indicate.

ART. 10 - MANUTENZIONE

10.1 - Sarà carico al Cliente ogni onere e spesa riguardante l'immobile oggetto della locazione finanziaria fino al termine del rapporto o di sue eventuali proroghe ai sensi del successivo art. 17.

10.2 - Del pari sarà a carico del Cliente, che dovrà provvedervi con diligenza, ogni spesa ed onere connessi all'impiego, alla manutenzione sia ordinaria per patto espresso, attenendosi rigorosamente alle indicazioni contenute nelle "Schede di manutenzione" redatte o da redigere a cura del progettista ovvero del responsabile per la progettazione, che straordinaria (nella sua accezione più vasta, comprendente, quindi, coperture, parti esterne ed interne, infissi, impianti, ecc.) alla utilizzazione dei servizi comuni (compreso il fondo di liquidazione del portiere) e di pulizia parti comuni, spurgo pozzi e pozzetti, di illuminazione e forza motrice per il funzionamento degli impianti, per l'erogazione dei servizi comuni, di raccolta dei rifiuti solidi urbani, e servizi accessori, di utilizzazione dell'ascensore (canone di manutenzione ordinaria e straordinaria) di erogazione del riscaldamento ed acqua nonché alla custodia e conservazione dell'immobile. E ciò, anche per le riparazioni che si rendessero necessarie a seguito di caso fortuito o forza maggiore o dovute a normale logorio e vetustà, nonché per ogni altra opera o modifica, anche se prescritta da future disposizioni e regolamenti anche locali.

10.3 - Resta inteso che il Cliente rimborserà immediatamente le eventuali somme che la Concedente, per qualunque ragione, dovesse anticipare a tale titolo, oltre interessi calcolati come all'art. 5.2.

10.4 - Resteranno altresì a carico del Cliente tutte le spese condominiali, gravanti sulla Concedente, dal momento della stipula dell'atto di acquisto dell'immobile e per tutta la durata della locazione finanziaria, comprese quelle precedenti l'atto di acquisto da parte della Concedente che quest'ultima sia tenuta a corrispondere per legge.

10.5 - La Concedente è esonerata da qualsiasi obbligo inerente alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

ART. 11 - MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI.

11.1 - Qualora nel corso della locazione finanziaria venissero apportate modifiche, addizioni o, comunque, varianti, rispetto all'attuale stato e consistenza dell'immobile, senza il consenso scritto della Concedente, questa potrà, salvo ogni altro diritto, pretendere l'eliminazione ed il ripristino a cura e spese del Cliente.

11.2 - In ogni caso, tutto quanto venisse, per qualsiasi ragione, incorporato all'immobile dal Cliente durante la locazione finanziaria, passerà immediatamente e di pieno diritto in proprietà della Concedente. La Concedente acquisterà pure ogni altro eventuale miglioramento comunque apportato all'immobile da parte del Cliente, senza che quest'ultimo possa pretendere alcun rimborso ed indennità e senza che i predetti miglioramenti o

addizioni possano in alcun caso compensare i deterioramenti che si dovessero eventualmente constatare in pendenza della locazione finanziaria od al termine della stessa.

11.3 - Cio' anche nel caso che la Concedente abbia espresso il proprio consenso alle addizioni od ai miglioramenti.

11.4 - Ogni eventuale modifica, addizione o variante, anche se richiesta dall'Autorita', dovra' essere, comunque, eseguita dal Cliente a regola d'arte ed a sue spese, senza alterare la struttura portante e la conformazione architettonica interna ed esterna dell'immobile, nel pieno rispetto delle disposizioni di legge previo ottenimento delle previste licenze ed autorizzazioni.

ART. 12 - ISPEZIONI E VERIFICHE

12.1 - Durante la locazione finanziaria la Concedente, anche a mezzo di tecnici all'uopo designati, avra' in ogni momento diritto di effettuare qualsiasi verifica riguardante la manutenzione, l'uso e/o la conservazione dell'immobile.

ART. 13 - MODIFICAZIONI E COMUNICAZIONI

13.1 - Il Cliente, oltre che negli altri casi previsti dal presente contratto, dovra' tempestivamente informare per iscritto a mezzo lettera raccomandata la Concedente e/o chi altro di ragione, di ogni fatto, evento o variazione che la possa comunque interessare ai fini della locazione finanziaria, anche se riguardante i garanti o le garanzie (a titolo esemplificativo: mutamenti della ragione sociale o forma giuridica, delle persone ed organi con potere di rappresentanza o della compagine sociale, ...).

13.2 - Le comunicazioni di cui sopra, anche se preventivamente rese note, non comporteranno in alcun caso liberazione delle persone alle quali compete la responsabilita' illimitata per le obbligazioni contrattuali.

13.3 - Il Cliente si obbliga ad ottenere dai garanti dichiarazioni scritte che la loro garanzia si intende estesa alle obbligazioni della nuova "ditta" e si obbliga ad addiventare, a sue spese, a tutti quegli atti modificativi o integrativi del presente contratto ed a quant'altro gli venisse richiesto dalla Concedente in relazione all'operazione nonche' alle eventuali cessioni dei diritti della Concedente.

ART. 14 - CESSIONE

14.1 - Il Cliente non potra' cedere, ne' in tutto ne' in parte, il presente contratto od i diritti, anche parziali, da esso derivanti, ne' cedere l'immobile, in tutto od in parte, in locazione od in comodato anche temporaneo di qualsiasi specie, senza il preventivo assenso della Concedente.

14.2 - Il Cliente riconosce alla Concedente il diritto di cedere, in tutto od in parte, i diritti, anche parziali, nascenti dal contratto.

14.3 - La cessione, con le relative modalita' di esecuzione, sara' notificata a cura della Concedente al Cliente, il quale fin d'ora si obbliga ad accettarla.

ART. 15 - ASSICURAZIONI

15.1 - A partire dalla data di stipula dell'atto di compravendita dell'immobile e fino alla fine della locazione finanziaria, il Cliente assume nei confronti della Concedente tutti i rischi di deterioramento parziale o totale dell'immobile, quale che ne sia la causa, anche se si tratti di caso fortuito o di forza maggiore.

15.2 - Per tutta la durata dell'utilizzazione effettiva dell'immobile, il Cliente, inoltre, sara' responsabile, anche in via di rivalsa da parte della Concedente, di tutti i danni causati dall'immobile e dalla sua utilizzazione a persone od a beni, anche se tali danni derivano da vizi occulti o di costruzione.

15.3 - Fermo restando il regime di responsabilita', il Cliente espressamente si obbliga ad assicurare a proprie spese, ma per conto di chi spetta, ai sensi dell'art. 1891 C.C., in favore della Concedente, l'immobile, le sue pertinenze, impianti ed accessori, presso una primaria compagnia di assicurazione, il cui nome dovra' preventivamente essere segnalato alla Concedente e da questa approvato, con polizze autonome contro i rischi piu' correnti.

15.4 - In particolare, in via meramente esemplificativa, l'assicurazione dovra' coprire:

a) responsabilita' civile verso i terzi, ivi compresi i dipendenti del Cliente, coprente anche la rovina dell'edificio, il ricorso vicino e la rivalsa del terzo danneggiato nei confronti della Concedente;

b) i rischi per i danni alla struttura, solidita' e stabilita' dell'immobile, sue pertinenze, impianti ed accessori, causati da incendio, scoppio in genere, esplosione, azione del fulmine, terremoto, alluvione ed inondazione, tromba d'aria ed uragani, caduta di aerei e cose trasportate da aerei, furto anche parziale, tumulti, sommosse, scioperi, terrorismo, sabotaggio, atti vandalici, acqua condotta comprese le spese per la ricerca del guasto la riparazione o la sostituzione degli impianti o parti di essi, umidita', stillicidio ed insalubrita' dei locali, fenomeni elettrici che si verificassero agli impianti elettrici del fabbricato, spese di demolizione e sgombero dei residui del sinistro ecc., per un valore iniziale pari al costo di acquisto sostenuto dalla Concedente da tenere, successivamente, sempre aggiornato in base al valore effettivo di mercato dell'immobile stesso e degli eventuali miglioramenti ed addizioni, considerando anche eventuali comunicazioni della Concedente al Cliente;

c) i rischi derivanti dall'esercizio, nel fabbricato, di industria, commercio, arti e professioni o da attivita' del Cliente, degli inquilini, dei condomini e dei loro familiari per danni provocati all'immobile stesso.

15.5 - Tali coperture dovranno essere accese prima della consegna dell'immobile e mantenute per tutta la durata della locazione finanziaria e comunque fino al momento della restituzione dell'immobile alla Concedente e/o al perfezionamento dell'acquisto da parte del Cliente, nel caso in cui quest'ultimo si avvalga dell'opzione di acquisto di cui al seguente art. 18.

15.6 - Il testo e le condizioni delle polizze assicurative dovranno essere preventivamente approvate dalla Concedente, la quale potra' inoltre controllare, ad ogni scadenza, il pagamento dei premi. Di dette polizze, dovra' essere trasmesso un duplicato alla Concedente.

ART. 16 - SINISTRI - RISARCIMENTO

16.1 - Il Cliente si impegna a comunicare immediatamente alla Concedente a mezzo fax o telegramma, ogni qualsiasi eventuale sinistro occorso all'immobile e/o da questi causato, nonche' a farne regolare denuncia alla compagnia di assicurazione interessata nei termini della rispettiva polizza.

16.2 - Nei casi di danneggiamento o perdita parziale, il Cliente dovra' provvedere immediatamente ed a sue spese, d'accordo con la Concedente e con le modalita' che saranno da questa indicate, alla sostituzione delle parti oggetto del sinistro e, comunque, alla loro rimessa in efficienza ed in pristino, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi pretesa nei confronti della Concedente.

16.3 - La Concedente, accertato quanto sopra e previa verifica della regolarita' del rapporto, riconoscerà al Cliente la somma che eventualmente riceverà dalla compagnia assicuratrice a titolo di indennizzo del sinistro occorso.

ART. 17 - TERMINE DEL CONTRATTO - ESCLUSIONE DELLA PROROGA

17.1 - Qualora il Cliente non abbia espressamente richiesto la proroga della locazione finanziaria, mediante comunicazione inviata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 mesi prima della scadenza della stessa, e tale proroga non sia stata, per qualsiasi motivo stipulata entro il giorno di scadenza della locazione finanziaria oggetto del presente contratto, la locazione finanziaria cessera' di produrre i suoi effetti alla scadenza pattuita, senza necessita' di alcuna disdetta restando quindi esclusa la proroga tacita, e salvo quanto stabilito al successivo art. 18.

ART. 18 - OPZIONE DI ACQUISTO

18.1 - Nello stesso termine di cui al precedente art. 17, il Cliente potra' comunicare alla Concedente di volersi rendere acquirente dell'immobile oggetto del

presente contratto.

18.2 - In tal caso dovrà far pervenire alla Concedente il prezzo relativo all'opzione, oltre IVA, entro e non oltre il giorno di scadenza della locazione finanziaria oggetto del presente contratto.

18.3 - La predetta facoltà di acquisto non potrà essere esercitata qualora il Cliente non abbia adempiuto puntualmente a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto. Con l'esercizio del riscatto la Concedente si obbliga a consegnare l'immobile libero da ogni vincolo ed onere.

ART. 19 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

19.1 - Qualora non sia stata perfezionata contrattualmente la proroga della locazione finanziaria, di cui al precedente art. 17, ovvero il Cliente non abbia esercitato il diritto di opzione di cui al precedente art. 18, ovvero il contratto venga risolto a norma del successivo art. 21, l'immobile dovrà essere restituito dal Cliente alla Concedente entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla data di scadenza del contratto, ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione di intervenuta risoluzione.

19.2 - In ogni caso di ritardo il Cliente assumerà la veste di custode dell'immobile fino al momento della riconsegna, con tutti gli inerenti obblighi e responsabilità di legge, ma senza diritto a compenso, oltre agli obblighi e responsabilità assunti nel presente contratto.

19.3 - L'immobile dovrà essere riconsegnato dal Cliente alla Concedente libero da persone o cose, in buono stato di conservazione in tutte le sue parti, impianti, pertinenze ed accessori e con i miglioramenti e le addizioni che, ai sensi dei precedenti patti, fossero stati effettuati, a qualunque titolo, ragione o causa, nel corso della locazione finanziaria. A tal fine il Cliente consentirà alla Concedente di far redigere, da tecnico di sua fiducia, un verbale sull'effettivo stato d'uso dell'immobile. Il Cliente avrà l'obbligo di ripristinare a propria cura e spese ogni e qualsiasi opera o danno rilevato.

19.4 - Solo dopo la riconsegna dell'immobile effettuata in detti termini ed il pagamento di ogni somma dovuta alla Concedente per corrispettivo, interessi, spese, imposte e tasse, il Cliente sarà liberato da ogni responsabilità.

ART. 20 - DISCIPLINA DEL CONTRATTO

20.1 - Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto, anche in considerazione del più complesso rapporto in cui esso si inquadra e desumendo dalla premessa, è stato configurato come una locazione finanziaria (leasing immobiliare) avente carattere atipico, cui la disciplina prevista dal codice civile in materia di locazione si applica solamente in via integrativa e per quanto non contrasti con le condizioni liberamente concordate tra le parti.

20.2 - Le parti si danno atto che il corrispettivo, con le relative modalità di revisione ed adeguamento, è stato richiesto ed accettato quale equo compenso non solo del godimento dell'immobile, ma anche di ogni ulteriore prestazione posta a carico della Concedente, particolarmente per quanto attiene al diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile da parte del Cliente.

20.3 - Le parti riconoscono perciò che, in conseguenza del carattere atipico del presente contratto, a questo non potranno applicarsi disposizioni di legge presenti e future, che prevedano proroghe legali, blocchi di canoni, divieti di aumento o indicizzazioni di questi, o altre disposizioni di carattere vincolistico in materia di locazioni di immobili adibiti a civile abitazione, ad attività commerciali o industriali.

20.4 - Le parti riconoscono, infine, che, qualora per esplicita disposizione di legge ed in virtù del consolidato indirizzo giurisprudenziale o per qualsiasi ragione, detta disciplina vincolistica dovesse ritenersi applicabile a contratti di tipo simile al presente, la Concedente avrà diritto, sempre al fine di ristabilire l'originario equilibrio tra le reciproche prestazioni, di chiedere al Cliente di modificare equamente le condizioni contrattuali. In quest'ultimo caso, la Concedente ha l'obbligo di comunicare al cliente o di rendere noto mediante la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale ed in appositi "avvisi" nei locali aperti al pubblico le variazioni sfavorevoli che intende applicare; il Cliente entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione scritta o dalla pubblicazione ha diritto di recedere dal contratto senza penalità e di ottenere in sede di liquidazione del rapporto l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate.

ART. 21 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

21.1 - Ai sensi dell'art. 1456 C.C. la Concedente ha facoltà di risolvere di diritto il presente contratto, con il conseguente obbligo del Cliente all'immediata riconsegna dell'immobile alla Concedente (come da precedente art. 19), nelle seguenti ipotesi:

a) mancato pagamento alla scadenza anche di un solo canone periodico od altra somma dovuta o decorso dei termini della prelocazione;
b) inadempienza, anche parziale, del Cliente ad uno o più degli obblighi previsti dai seguenti articoli del presente contratto, le cui clausole sono da considerarsi ciascuna essenziale per espresso volere delle parti: art.2) durata e decorrenza - condizione risolutiva; art.3) consegna; art.4) accollo di responsabilità da parte del Cliente e manleva della Concedente; art.5) corrispettivo ed interessi di mora; art.6) spese per utenze e forniture; art.7) imposte ed altri oneri a carico del Cliente - clausola compromissoria; art.8) revisione del corrispettivo della locazione finanziaria; art.9) utilizzazione dell'immobile; art.10) manutenzione; art.13) modificazioni e comunicazioni; art.14) cessione; art.15) assicurazioni; art.20) disciplina del contratto; art.25) condizioni particolari;

c) apertura, a carico del Cliente, di una procedura concorsuale, ovvero messa in liquidazione dell'azienda, nonché in caso di protesti cambiari, pignoramenti, iscrizioni di ipoteche giudiziarie e volontarie a carico del Cliente.

21.2 - In tutti i casi la risoluzione è senz'altro operativa, a seguito di semplice comunicazione scritta della Concedente, contenente l'invito a riconsegnare l'immobile.

21.3 - Ogni somma già pagata dal Cliente, per canoni periodici o a qualsiasi altro titolo, resterà acquisita dalla Concedente. La Concedente ha il diritto di ottenere dal Cliente il pagamento in una unica soluzione di tutte le somme che risultano maturate a carico dello stesso per canoni periodici, spese, anche legali, interessi di mora, premi assicurativi, ecc. fino alla restituzione dell'immobile.

21.4 - In caso di risoluzione di diritto del contratto, la concedente avrà facoltà di richiedere al Cliente, a titolo di risarcimento, salvo il maggior danno, ai sensi dell'art. 1382 c.c., il pagamento dei canoni non ancora maturati attualizzati al tasso REFI (tasso minimo per le principali operazioni di rifinanziamento della Banca Centrale Europea) vigente alla data di stipula del contratto.

21.5 - In tal caso, il Cliente potrà imputare a deconto del suo debito quanto la Concedente abbia conseguito disponendo del bene al netto del prezzo di opzione.

21.6 - Resta comunque impregiudicata anche ogni diversa facoltà attribuita dalla legge nei casi di inadempienza (esecuzione coattiva, diffida preventiva ad adempiere, ecc.).

ART. 22 - ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO CONVENZIONALE

22.1 - Le parti espressamente convengono che per ogni eventuale controversia comunque dipendente dal presente contratto o collegantesi con il medesimo - ad eccezione di quelle che in base al presente contratto sono espressamente riservate ad un collegio arbitrale - qualora la Concedente sia convenuta, sarà competente esclusivamente il Foro di Ancona con esclusione di qualsiasi altra competenza concorrente.

22.2 - Qualora l'azione sia invece promossa dalla Concedente, quest'ultima avrà la facoltà di adire a sua scelta, alternativamente, il Foro di Ancona, o il Foro del luogo in cui è stato stipulato il contratto o quello di legge.

22.3 - Le parti eleggono il domicilio come segue:

- la Concedente presso la propria sede attualmente posta in via A. Ghislieri, 6 - 60035 Jesi (AN);

- il Cliente presso la sua sede sopra indicata.

ART. 23 - SPESE, TASSE, ADEMPIMENTI INTEGRATIVI

23.1 - Spese, tasse ed imposte afferenti al contratto, nonché qualsiasi onere o tributo, diretto od indiretto, inerente o conseguente anche in futuro alla sua conclusione, esecuzione o risoluzione, nonché alla proprietà ed all'impiego dell'immobile, sono a carico esclusivo del Cliente anche se anticipate di fatto dalla Concedente.

23.2 - Ai sensi e per gli effetti degli artt. 117 e seguenti del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (D.Lgs. 385/93), il Cliente prende atto altresì che qualora dovuti saranno a suo carico gli oneri e le spese come riportati nel successivo art. 26 (Condizioni generali spese ed oneri a carico del cliente).

23.3 - Inoltre il Cliente, sempre ai sensi dell'art. 117 del citato T.U., approva specificamente che, nel periodo di durata della locazione finanziaria, possano variare in senso a lui sfavorevole gli oneri relativi alle spese riportate nel citato articolo. Qualora, inoltre, nel corso della locazione finanziaria, il Cliente dovesse richiedere modifiche, attualmente non prevedibili, alle condizioni e norme contrattualmente stabilite, lo stesso si impegna a versare preventivamente ogni onere, diritto e spesa che si rendesse necessaria, nella misura indicata nei fogli informativi analitici in vigore presso la Concedente alla data della richiesta.

ART. 24 - REGIME TRIBUTARIO

24.1 - Ai fini dell'imposta di registro, la Concedente dichiara che le operazioni di cui al presente contratto sono effettuate nell'esercizio di impresa e che, pertanto, ai sensi del DPR 26.10.1972, n. 633, sono soggette ad IVA.

ART. 25 - CONDIZIONI PARTICOLARI (importi espressi al netto dell'IVA)

DURATA DELLA LOCAZIONE 180 MESI

- IMPORTO FINANZIATO/COSTO DEL BENE: Euro 1.461.000,00

di cui:

- Immobile Euro 596.700,00

- Opere / Impianto Euro 864.300,00

CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA:

Corrispettivo complessivo Euro 1.772.286,46 + iva ripartito come segue:

Primo corrispettivo periodico: Euro 219.150,00 + IVA alla firma del contratto

n. 179 corrispettivi mensili successivi di Euro 8.676,74 + IVA

a partire dal giorno 1 del primo mese successivo alla sottoscrizione del verbale di consegna.

- OPZIONE D'ACQUISTO: Euro 292.200,00

Il corrispettivo periodico, come sopra indicato e' stato determinato sulla base del cosiddetto "tasso leasing" definito come il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte). Si riportano di seguito i valori di riferimento del contratto stesso:

- TASSO NOMINALE: 4,887% con liquidazione mensile

- TAEG: 5,0114%

Sulle somme anticipate dalla Concedente a qualsiasi titolo, rispetto alla decorrenza del contratto, ed al netto di quelle versate dal Cliente a titolo di primo corrispettivo, saranno calcolati oneri di prelocazione pari a EURIBOR 3 MESI rilevato l'ultimo giorno lavorativo utile precedente ciascun periodo di applicazione del tasso maggiorato di uno spread del 1,30%. La liquidazione degli oneri avverrà con cadenza trimestrale posticipata al 31/03, 30/06, 30/09, 31/12 di ogni anno e comunque prima della decorrenza contrattuale. La prelocazione avrà durata massima di mesi 24; decorso tale termine, qualora il bene non risultasse consegnato, la Concedente avrà facoltà di agire secondo quanto previsto nell'art. 21 del presente contratto ovvero di aumentare l'onere della prelocazione di 0,50%.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Edificio ex rurale da cielo a terra, con annesso scoperto esclusivo, sito nel Comune di San Benedetto del Tronto, Frazione Porto d'Ascoli, via Pasubio. L'immobile e' distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30 con il mappale 25 sub. 2, via Pasubio, piano T-1, categoria F2 (unita' collabenti), senza reddito. Frustoli di terreno, annessi all'edificio di cui sopra, della superficie complessiva di mq. 305 distinti nel catasto terreni del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 30 con le particelle: - 1019 di mq. 60, r.d. euro 0,60, r.a. euro 0,46; - 1021 di mq. 20, senza reddito; - 1022 di mq. 70, senza reddito; - 1023 di mq. 85, senza reddito; - 1024 di mq. 20, senza reddito; - 1061 di mq. 50, r.d. euro 0,50, r.a. euro 0,39. Prezzo: euro 585.000,00 tributo ipocatastale: 11.700,00 Opere: euro 864.300,00

ART. 26 - CONDIZIONI GENERALI, SPESE ED ONERI A CARICO DEL CLIENTE

Spese di Istruttoria - pari allo 0,20% dell'importo richiesto dell'operazione con un minimo di 200,00 Euro ed un massimo di 4.000,00 Euro.

Spese della perizia (eventuale) per il leasing immobiliare: - immobili già costruiti da un minimo di 500,00 euro ad un massimo di 750,00 Euro in relazione all'entità dell'importo richiesto - immobili da costruire 500,00 euro. Tali importi potranno essere rivisti in aumento in caso di perizie caratterizzate da particolare complessità.

Spese notarili: da corrispondere direttamente al professionista incaricato in base alle tariffe di categoria.

Interessi di mora: Calcolati (con divisore 365/365) in misura pari al minore tra i tassi medi risultanti tempo per tempo dalla rilevazione per operazioni della specie pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ai sensi dell'art. 2 comma 1 della legge 7.3.1996 n. 108, aumentato della metà (cosiddetto "tasso soglia").

Riscatto anticipato: Attualizzazione dei canoni a scadere calcolata al REFI (tasso minimo per le principali operazioni di rifinanziamento della Banca Centrale Europea) vigente alla data di stipula del contratto, oltre al prezzo di opzione.

Esercizio del diritto di riscatto:

- leasing immobiliare: 520,00 Euro

Spese gestionali: per leasing immobiliare da costruire o da ristrutturare, ovvero per autorizzazioni, varianti od altro connesso con la valenza del contratto di

locazione: da un minimo di 110,00 Euro ad un massimo di 5.200,00 Euro, in relazione all'importo delle singole operazioni. Tali importi potranno essere elevati fino ad un massimo del 50% in relazione alla particolare onerosita' degli impegni previsti.

Gestione di multe, sinistri, tasse o sanzioni: 52,00 Euro per ciascun evento, oltre al rimborso delle spese vive ed al recupero degli importi anticipati e/o previsti.

Canoni leasing insoluti: - 26,00 Euro per ciascun insoluto, oltre al recupero delle spese vive sostenute.

- 52,00 Euro per solleciti di pagamento e gestione di ciascuna posizione insoluta.

Subentri e/o predisposizione di atti modificativi: 130,00 Euro per ciascun atto, indipendentemente dall'ammontare dell'operazione.

Comunicazioni inerenti la eventuale indicizzazione dei canoni in scadenza, ai sensi della Lex 154/1992:

- 3,00 Euro per ciascuna variazione.

Incasso Canoni e rate a mezzo RID: 3,00 Euro per ciascuna scadenza.

Spese varie: a) Delibere in revisione: 130,00 Euro.

b) Recupero delle spese rivenienti da sopralluoghi tecnici effettuati per il perfezionamento dell'operazione ovvero a seguito di particolari esigenze aziendali o per eventuali aggiornamenti di perizia: da un minimo di 120,00 Euro ad un massimo di 220,00 Euro. In presenza di particolari complessita' e/o onerosita' gli importi in questione potranno essere elevati fino ad un massimo del 50%.

c) Rilascio di certificazione contabile ed amministrativa (solo per le ipotesi ad uso di societa' di revisione e certificazione): da un minimo di 80,00 Euro ad un massimo di 140,00 Euro in relazione all'importo dell'operazione.

d) Estratti conto annuali su esposizione: 5,00 Euro.

e) Rilascio di copie di documentazione, attestazioni e conteggi diversi: 52,00 Euro.

f) Conteggio di estinzione, rilascio certificazione interessi e certificazione varia: 26,00 Euro.

g) Recupero spese anticipate: da un minimo di 26,00 Euro ad un massimo di 110,00 Euro, oltre al recupero delle spese vive.

h) Nell'ipotesi di attivita' specifiche svolte per consentire a clienti di accedere ad agevolazioni, ovvero, nel caso di spese connesse alla formalizzazione di atti e/o visite presso le stesse aziende clienti, potra' essere previsto: - Recupero spese per stipule di atti o per altre visite presso le aziende: da un minimo di 120,00 Euro ad un massimo di 600,00 Euro - Rimborso spese da parte delle imprese beneficiarie di agevolazioni su operazioni poste in essere dalla Concedente: Euro 200,00 per pratica per le attivita' inerenti la fase iniziale di concessione ed ottenimento dell'agevolazione e di Euro 25,00 per ogni liquidazione periodica da effettuare all'impresa.

i) Spese annullamento contratto: 0,20% dell'ammontare dell'operazione con un minimo di 200,00 Euro e massimo di 1.500,00 Euro.

l) Spese di recupero del credito, anche svolto da societa' esterne a carico del cliente nella misura minima pari all'8% del credito recuperato.

Dichiaro/dichiariamo inoltre:

☐ di aver ricevuto l'informativa pre-contrattuale prevista dalla normativa in materia di trasparenza.

☐ di aver rinunciato a ricevere l'informativa pre-contrattuale.

Il, 4/03/06  Gruppo Banca Marche

Medioleasing S.p.A. COORDINATORE

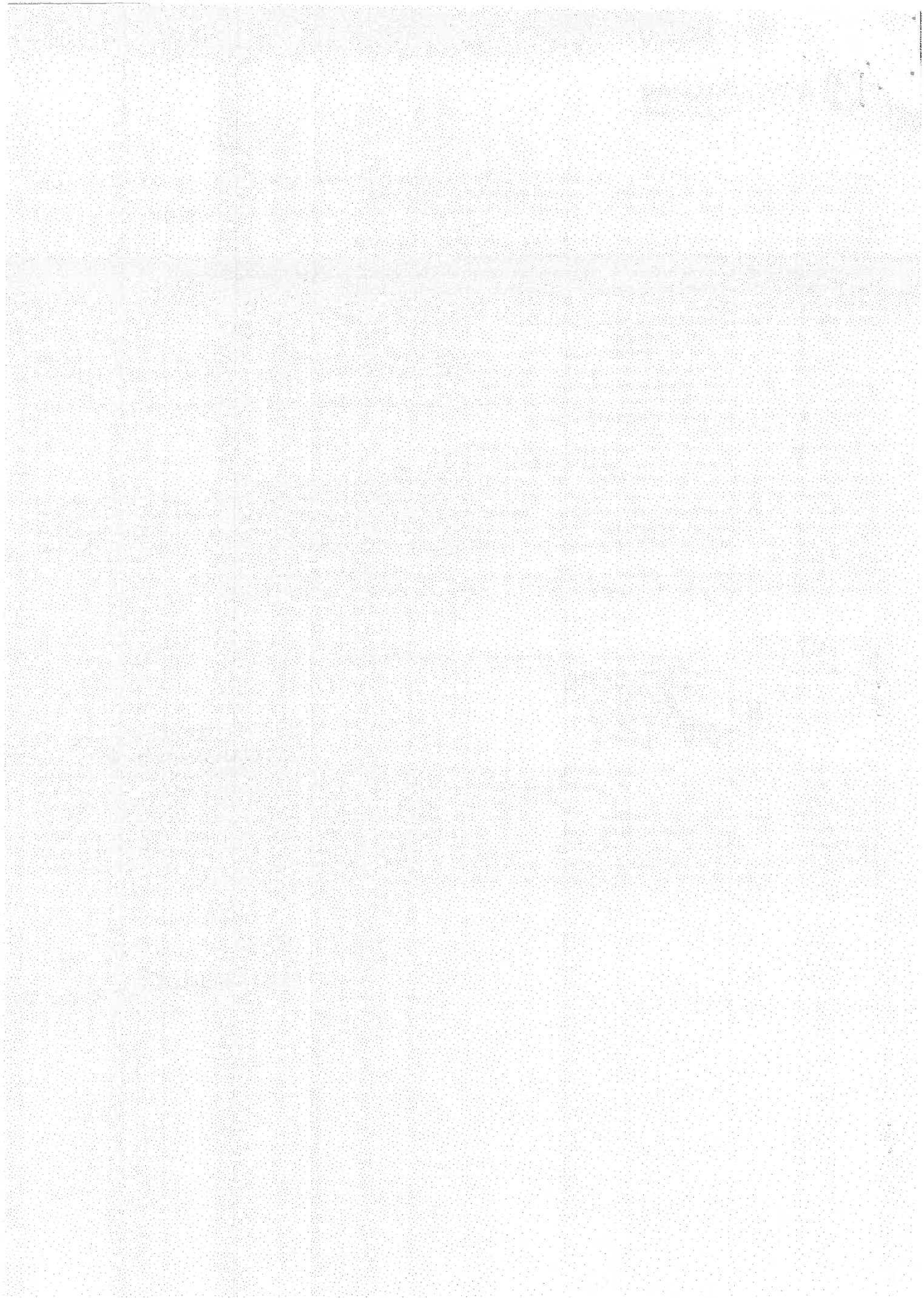
META PLANNING S.r.l.

Il sottoscritto Cliente espressamente dichiara di aver preso piena conoscenza e di accettare tutte le clausole del presente contratto di locazione finanziaria ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. e di approvare specificatamente gli articoli: art. 4 (accollo di responsabilita' da parte del Cliente e manleva della Concedente); art. 5 (periodicita' dei canoni ed interessi di mora) - art. 6 (spese per utenze e forniture) - art. 7 (imposte ed altri oneri a carico del Cliente - clausola compromissoria) - art. 8 (revisione del corrispettivo della locazione finanziaria) - art. 9 (utilizzo dell'immobile) - art. 10 (manutenzione) - art. 11 (miglioramenti ed addizioni) - art. 13 (modificazioni e comunicazioni) - art. 14 (cessione) - art. 15 (assicurazioni) - art. 16 (sinistri - risarcimento) - art. 17 (termine del contratto - esclusione della proroga) - art. 18 (opzione di acquisto) - art. 19 (riconsegna dell'immobile) - art. 20 (disciplina del contratto) - art. 21 (risoluzione del contratto) - art. 22 (elezione di domicilio e foro convenzionale) - art. 23 (spese, tasse, adempimenti integrativi) - art. 24 (regime tributario) - art. 25 (condizioni particolari) - art. 26 (condizioni generali, spese ed oneri a carico del cliente)

IL CLIENTE

META PLANNING S.r.l.

Via Val Tiberina, 140
63039 S. BENEDETTO DEL MONTE (AP)
Partita IVA 01734150442



ALLEGATO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA N. 5981

Ad integrazione ed a maggior precisazione di quanto convenuto nel contratto di leasing n. 5981 relativo alla locazione finanziaria di un immobile da erigersi/ristrutturarsi in Comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO, meglio in detto contratto individuato e descritto, con la presente scrittura le parti si danno reciprocamente atto di quanto segue:

1) Ai fini della locazione finanziaria di cui in premessa il Cliente dichiara che i lavori previsti saranno realizzati, dopo il rilascio di ogni necessario provvedimento amministrativo atto a legittimarne l'esecuzione, da imprese scelte dal Cliente purché le stesse risultino di gradimento della Concedente.

Il Cliente si impegna a richiedere/conferma di aver richiesto al Comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO i relativi atti amministrativi e garantisce espressamente il pieno rispetto di ogni norma o disposizione vigente, ivi comprese quelle contenute nel Piano Regolatore del medesimo Comune, quelle tecniche ed urbanistiche.

Conferma altresì che rimarranno a suo esclusivo carico atti e relativi costi necessari per la voltura, a favore della Concedente, dei suddetti atti amministrativi, prima dell'inizio dell'opera.

2) Ai fini dell'esecuzione delle opere di cui al punto precedente il Cliente conferma e garantisce che l'intera progettazione è stata effettuata da tecnici di sua fiducia, su diretto incarico e sulla base di specifiche esigenze rappresentate ai professionisti stessi da parte del Cliente. Nessuna eccezione o pretesa pertanto potrà essere sollevata nei confronti della Concedente in relazione alla scelta ed all'opera dei progettisti sia per quanto riguarda l'adeguatezza delle prestazioni sia per quanto riguarda il rispetto, da parte degli stessi, di ogni disposizione vigente relativa all'attività svolta.

Il Cliente garantisce altresì l'osservanza, se del caso, di tutti gli obblighi del decreto legislativo 14 agosto 1996 n. 494 e successive modificazioni ed integrazioni, concernenti le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili, ed in particolare, nella fase di progettazione, quelle relative alla nomina del "Coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera", individuato in professionista in possesso di tutti i requisiti abilitativi contenuti nell'art. 10 del citato D.lgs.

In relazione a quanto sopra, il Cliente si impegna a produrre alla Concedente la necessaria documentazione ed a fornire ogni informazione ritenuta necessaria.

3) Ai fini dell'esecuzione delle opere e della formalizzazione dei relativi rapporti con i terzi cui i lavori saranno commissionati, il Cliente garantisce che metterà a disposizione della Concedente senza alcun indugio e comunque prima che sia dato corso ai lavori in questione, ogni documentazione attinente le opere da compiersi ed in particolare tutte le offerte/preventivi formulate dalle imprese esecutrici prescelte dal Cliente, nonché i relativi computi metrici estimativi, i disegni, gli elaborati e quant'altro.

I relativi contratti di appalto e/o di fornitura saranno dalla Concedente stipulati, stante la sua qualità di proprietaria del terreno e dell'erigendo immobile, restando comunque sin da ora inteso che il Cliente sarà tenuto ad intervenire negli atti in questione ai fini di confermare il proprio consenso in ordine alle condizioni tecniche ed economiche, ai termini, modalità, garanzie e quant'altro previsto negli atti stessi.

4) In relazione alla prevista fase di esecuzione delle opere il Cliente dichiara il proprio assenso affinché la Concedente provveda a nominare o a far nominare da propri incaricati il "RESPONSABILE DEI LAVORI" ed il "DIRETTORE DEI LAVORI". Tali soggetti dovranno in ogni caso essere in possesso di tutti i requisiti e titoli abilitativi prescritti dal medesimo Decreto Legislativo 14 agosto 1996 n. 494.

Il Cliente dichiara di accettare che gli oneri derivanti dalle prestazioni dei singoli professionisti saranno a lui imputati e concorreranno a far parte del valore complessivo stabilito quale quota massima del contratto di locazione finanziaria.

Il Cliente riconosce altresì alla Concedente la facoltà di procedere alla revoca delle nomine rilasciate ai professionisti qualora, la medesima Concedente, verifichi l'inosservanza da parte degli stessi degli obblighi e delle incombenze tutti derivanti dal rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza dei cantieri temporanei o mobili con particolare riferimento a quanto dettato dal più volte citato Decreto legislativo 14 agosto 1996 n. 494.

Di conseguenza, la Concedente avrà piena facoltà di nominare nuovi professionisti, intendendosi accettati sin d'ora gli oneri derivanti dalle prestazioni fornite.

5) Il Cliente avrà l'onere di verificare e di accertare la regolarità delle opere da eseguire in conformità alla migliore tecnica, alle condizioni pattuite ed alle norme vigenti sia in fase di realizzazione che in fase di consegna e collaudo.

Resta inteso che non potrà apportare né proporre modifiche, addizioni e comunque varianti al progetto senza il preventivo assenso della Concedente salva la facoltà della Concedente stessa di richiedere la demolizione e l'eliminazione a cura e spese del Cliente di ogni opera eseguita o fatta eseguire da quest'ultimo che non sia in conformità a quanto previsto nel progetto approvato.

6) Il Cliente dichiara di accettare che il valore complessivo dell'intervento della Concedente, comprensivo del costo del terreno, di quello delle opere, di oneri di concessione ed urbanizzazione ed imprevidi, nonché dei compensi dei professionisti nominati non potrà in alcun caso essere superiore all'importo indicato all'art. 25 del contratto - condizioni particolari.

Ove nel corso della esecuzione delle opere emergano maggiori onerosità e/o difficoltà tali da comportare aumenti dell'importo finanziato, in deroga al disposto dell'art. 1664 c.c., la Concedente avrà la facoltà di recedere dal contratto di locazione finanziaria e dai contratti di appalto e di pretendere dal Cliente il rimborso immediato degli oneri a qualsiasi titolo assunti e connessi con la esecuzione delle opere e comunque dipendenti dalla esecuzione del contratto di locazione finanziaria, e di dichiarare quest'ultimo risolto.

Costituiscono altresì causa di risoluzione la sospensione dei lavori, l'allontanamento delle imprese appaltatrici, la risoluzione dei contratti di appalto, richieste e segnalate al Committente dal Coordinatore per l'Esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 lettera E) del D.Lgs. 19 novembre 1999 n. 528 riguardante modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494.

Convengono altresì le parti che ove si dovesse addivenire alla risoluzione del contratto prima della consegna dell'immobile, che forma oggetto dello stesso, per impossibilità di esecuzione dell'opera o per qualsiasi altro motivo, il Cliente sarà tenuto a rilevare indenne la Concedente da ogni onere da questa sopportato corrispondendogli, fra l'altro, l'intero ammontare degli acconti di prezzo eventualmente versati agli appaltatori o ai venditori oltre al maggior danno anche in relazione agli art. 1671, 1672 e 2237 c.c.. Tale somma dovrà essere maggiorata di interessi, determinati nella misura di cui all'art. 5 comma 2 del presente contratto di locazione finanziaria, da calcolarsi dalla data di ogni versamento effettuato dalla Concedente e risultante dalle proprie scritture contabili e sino alla data di restituzione. Ottenuto tale rimborso la Concedente trasferirà al Cliente i relativi suoi diritti nei confronti di chiunque, se ed in quanto esistenti ed ancora esercitabili, nonché la proprietà di quanto sino ad allora realizzato, senza prestare alcuna garanzia o assumere alcuna responsabilità al riguardo. La Concedente avrà comunque facoltà di aumentare

l'importo massimo finanziato subordinatamente al versamento da parte del Cliente di tale maggiore importo a titolo di incremento dell'anticipo contrattuale.

7) Il pagamento delle fatture che saranno emesse direttamente dalle imprese esecutrici alla Concedente sarà subordinato al preventivo assenso del Cliente ed all'espresso nullaosta da parte del Direttore dei Lavori.

8) Durante la fase della esecuzione delle opere la Concedente avrà la facoltà di accedere all'immobile per svolgere o far svolgere a propri incaricati ogni ispezione, verifica o controllo ritenuti opportuni in merito ai lavori, al loro andamento ed al rispetto degli accordi sottoscritti tra il Cliente e la Concedente stessa.

9) Il Cliente conferma che durante la fase di esecuzione dell'opera la stessa verrà inderogabilmente coperta da polizza di assicurazione da stipularsi a propria cura e spese o di ciascuna impresa appaltatrice con primaria compagnia di assicurazione. La polizza dovrà espressamente ricomprendere tutti i danni che possano colpire l'immobile o possano arrecare danni a terzi durante l'intera fase di esecuzione delle opere di cui alle presenti intese.

Tale copertura assicurativa dovrà ovviamente essere rinnovata o adeguatamente prorogata nell'ipotesi che le opere non dovessero giungere a compimento nei termini stabiliti o abbiano variazioni nella forma e nell'ammontare.

Copia di ogni documentazione sarà dal Cliente trasmessa alla Concedente con ogni possibile tempestività e diligenza e comunque prima dell'inizio di ciascuna opera.

10) Per quanto di necessità il Cliente dichiara che l'utilizzo dell'immobile avverrà nel pieno rispetto della destinazione dell'immobile stesso, quale consentita dalle vigenti disposizioni di legge ed amministrative.

11) Le parti espressamente convengono che al termine dei lavori ed acquisite tutte le fatture delle opere eseguite la Concedente procederà a rideterminare il valore complessivo di spesa sostenuto e quello dei corrispettivi periodici che saranno quindi versati dal Cliente alla Concedente entro e non oltre il giorno uno di ogni mese a partire dal mese successivo a quello di consegna dell'immobile che verrà attestata da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

12) Per tutto quanto non previsto o espressamente regolato, resta convenuto che varranno fra il Cliente e la Concedente le regole ed i principi tutti propri del rapporto di locazione finanziaria, quali desumibili dal relativo contratto e da ogni ulteriore pattuizione o convenzione ad esso correlata o connessa, che devono intendersi riportati e confermati.

S. BENEDETTO DEL TRONTO
11/03/08

LA CONCEDENTE

UN PROCURATORE

META PLANNING s.r.l.
Via Valterre 140
63039 S. BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
Partita IVA 01734150442

Il sottoscritto Cliente dichiara espressamente di aver preso piena conoscenza e di accettare tutte le clausole del presente contratto di locazione finanziaria ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 c.c. e di approvare specificatamente le pattuizioni contenute nei seguenti articoli: art. 1 (individuazione opere da compiere, relativi provvedimenti autorizzativi), art. 2 (assunzione a carico del Cliente dei rischi concernenti la fase di progettazione, garanzia adempimento prescrizioni D.Lgs 494), art. 3 (esecuzione delle opere, nomina dei professionisti), art. 4 (revoca dei professionisti, oneri a carico cliente), art. 5 (oneri di controllo del cliente e disciplina varianti), art. 6 (costo massimo e condizioni di pagamento fatture dei fornitori, facoltà di recesso unilaterale della Concedente, determinazione degli oneri di pre-locazione), art. 8 (facoltà di accesso da parte della Concedente nel cantiere), art. 9 (copertura assicurativa durante l'esecuzione dei lavori), art. 10 (utilizzo dell'immobile), art. 11 (rideterminazione dei corrispettivi).

S. BENEDETTO DEL TRONTO
11/03/08

META PLANNING s.r.l.

63039 S. BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
Partita IVA 01734150442

- CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA N. 5981 -

DOCUMENTO DI SINTESI n. 01

Concedente: Medioleasing S.p.A. società unipersonale, soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Banca delle Marche SpA

Cliente/Utilizzatore: META PLANNING S.R.L.

Venditore/Appaltatore:

BLU COMPANY S.R.L.

P.ZZA FAZZINI PERICLE, 8 - 63039 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

01761370442

CF 01761370442

Descrizione del bene:

Edificio ex rurale da cielo a terra, con annesso scoperto esclusivo, sito nel Comune di San Benedetto del Tronto, Frazione Porto d'Ascoli, via Pasubio. L'immobile è distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 30 con il mappale 25 sub. 2, via Pasubio, piano T-1, categoria F2 (unità collabenti), senza reddito. Frustoli di terreno, annessi all'edificio di cui sopra, della superficie complessiva di mq. 305 distinti nel catasto terreni del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 30 con le particelle: - 1019 di mq. 60, r.d. euro 0,60, r.a. euro 0,46; - 1021 di mq. 20, senza reddito; - 1022 di mq. 70, senza reddito; - 1023 di mq. 85, senza reddito; - 1024 di mq. 20, senza reddito; - 1061 di mq. 50, r.d. euro 0,50, r.a. euro 0,39. Prezzo: euro 585.000,00 tributo ipocatastale: 11.700,00 Opere: euro 864.300,00

Durata della locazione finanziaria: pari a n.180 mesi.

COSTI E ONERI ACCESSORI

Condizioni economiche della locazione finanziaria

- IMPORTO FINANZIATO/COSTO DEL BENE: Euro 1.461.000,00

di cui:

- Immobile: Euro 596.700,00

- Opere / Impianto: Euro 864.300,00

CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA:

Corrispettivo complessivo Euro 1.772.286,46 + iva ripartito come segue:

Primo corrispettivo periodico: Euro 219.150,00 + IVA alla firma del contratto

n. 179 corrispettivi mensili successivi di Euro 8.676,74 + IVA

a partire dal giorno 1 del primo mese successivo alla sottoscrizione del verbale di consegna.

- OPZIONE D'ACQUISTO: Euro 292.200,00

Il corrispettivo periodico come sopra indicato è stato determinato sulla base del cosiddetto "tasso leasing" definito come il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte). Si riportano di seguito i valori di riferimento del contratto stesso:

- TASSO NOMINALE: 4,887% con liquidazione mensile

- TAEG: 5,0114%.

Sulle somme anticipate dalla Concedente a qualsiasi titolo, rispetto alla decorrenza del contratto, ed al netto di quelle versate dal Cliente a titolo di primo corrispettivo, saranno calcolati oneri di prelocazione pari a EURIBOR 3 MESI rilevato l'ultimo giorno lavorativo utile precedente ciascun periodo di applicazione del tasso maggiorato di uno spread del 1,30%. La liquidazione degli oneri avverrà con cadenza trimestrale posticipata al 31/03, 30/06, 30/09, 31/12 di ogni anno e comunque prima della decorrenza contrattuale. La prelocazione avrà durata massima di mesi 24; decorso tale termine, qualora il bene non risultasse consegnato, la Concedente avrà facoltà di agire secondo quanto previsto nell'art. 21 del presente contratto ovvero di aumentare l'onere della prelocazione di 0,50%.

Altri Oneri ed Accessori:

Spese di Istruttoria - pari allo 0,20% dell'importo richiesto dell'operazione con un minimo di 200,00 Euro ed un massimo di 4.000,00 Euro.

Spese della perizia (eventuale) per il leasing immobiliare: - immobili già costruiti da un minimo di 500,00 euro ad un massimo di 750,00 Euro in relazione all'entità dell'importo richiesto - immobili da costruire 500,00 euro. Tali importi potranno essere rivisti in aumento in caso di perizie caratterizzate da particolare complessità.

Spese notarili: da corrispondere direttamente al professionista incaricato in base alle tariffe di categoria.

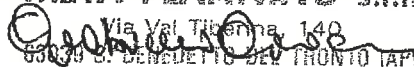
Interessi di mora: Calcolati (con divisore 365/365) in misura pari al minore tra i tassi medi risultanti tempo per tempo dalla rilevazione per operazioni della specie pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ai sensi dell'art. 2 comma 1 della legge 7.3.1996 n. 108, aumentato della metà (cosiddetto "tasso soglia").

Riscatto anticipato: Attualizzazione dei canoni a scadere calcolata al REFI (tasso minimo per le principali operazioni di rifinanziamento della Banca Centrale Europea) vigente alla data di stipula del contratto, oltre al prezzo di opzione.

Esercizio del diritto di riscatto:

- leasing immobiliare: 520,00 Euro

Spese gestionali: per leasing immobiliare da costruire o da ristrutturare, ovvero per autorizzazioni, varianti od altro connesso con la validità del contratto di locazione: da un minimo di 110,00 Euro ad un massimo di 5.200,00 Euro, in relazione al tipo di intervento.


META PLANNING S.R.L.
Via Val Tiburtina, 140
63039 S. BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

importi potranno essere elevati fino ad un massimo del 50% in relazione alla particolare onerosità degli impegni previsti.

Gestione di multe, sinistri, tasse o sanzioni: 52,00 Euro per ciascun evento, oltre al rimborso delle spese vive ed al recupero degli importi anticipati e/o previsti.

Canoni leasing insoluti: - 26,00 Euro per ciascun insoluto, oltre al recupero delle spese vive sostenute.

- 52,00 Euro per solleciti di pagamento e gestione di ciascuna posizione insoluta.

Subentri e/o predisposizione di atti modificativi: 130,00 Euro per ciascun atto, indipendentemente dall'ammontare dell'operazione.

Comunicazioni inerenti la eventuale indicizzazione dei canoni in scadenza, ai sensi della L. 154/1992:

- 3,00 Euro per ciascuna variazione.

Incasso Canoni e rate a mezzo RID: 3,00 Euro per ciascuna scadenza.

Spese varie: a) Delibere in revisione: 130,00 Euro.

b) Recupero delle spese rivenienti da sopralluoghi tecnici effettuati per il perfezionamento dell'operazione ovvero a seguito di particolari esigenze aziendali o per eventuali aggiornamenti di perizia: da un minimo di 120,00 Euro ad un massimo di 220,00 Euro. In presenza di particolari complessità e/o onerosità gli importi in questione potranno essere elevati fino ad un massimo del 50%.

c) Rilascio di certificazione contabile ed amministrativa (solo per le ipotesi ad uso di società di revisione e certificazione): da un minimo di 80,00 Euro ad un massimo di 140,00 Euro in relazione all'importo dell'operazione. d) Estratti conto annuali su esposizione: 5,00 Euro.

e) Rilascio di copie di documentazione, attestazioni e conteggi diversi: 52,00 Euro.

f) Conteggio di estinzione, rilascio certificazione interessi e certificazione varia: 26,00 Euro.

g) Recupero spese anticipate: da un minimo di 26,00 Euro ad un massimo di 110,00 Euro, oltre al recupero delle spese vive.

h) Nell'ipotesi di attività specifiche svolte per consentire a clienti di accedere ad agevolazioni, ovvero, nel caso di spese connesse alla formalizzazione di atti e/o visite presso le stesse aziende clienti, potrà essere previsto: - Recupero spese per stipule di atti o per altre visite presso le aziende: da un minimo di 120,00 Euro ad un massimo di 600,00 Euro - Rimborso spese da parte delle imprese beneficiarie di agevolazioni su operazioni poste in essere dalla Concedente: Euro 200,00 per pratica per le attività inerenti la fase iniziale di concessione ed ottenimento dell'agevolazione e di Euro 25,00 per ogni liquidazione periodica da effettuare all'impresa.

i) Spese annullamento contratto: 0,20% dell'ammontare dell'operazione con un minimo di 200,00 Euro e massimo di 1.500,00 Euro.

l) Spese di recupero del credito, anche svolto da società esterne a carico del cliente nella misura minima pari all'8% del credito recuperato.

Principali clausole contrattuali caratterizzanti la locazione finanziaria

Il contratto di locazione finanziaria è strutturato di norma in due parti: nella prima parte, oltre alla descrizione del bene ed all'indicazione del suo venditore/costruttore, sono indicati tutti i dati economici, finanziari, l'eventuale parametro di indicizzazione e le clausole contrattuali che disciplinano l'intero rapporto di locazione finanziaria con il cliente-utilizzatore. La disciplina patizia del contratto di locazione finanziaria è contenuta pertanto nella prima parte del formulario contrattuale redatto unilateralmente dalla Concedente e contenente, tra l'altro, le clausole c.d. "vessatorie", le quali derogando ai principi generali dell'ordinamento giuridico necessitano della specifica approvazione scritta che si ottiene mediante la doppia sottoscrizione. Nella seconda parte del contratto sono contenute le norme che regolamentano il rapporto tra l'intermediario finanziario ed il cliente utilizzatore nella fase della realizzazione/ristrutturazione/costruzione del bene (immobile) che formerà oggetto della locazione stessa.

Di seguito si riporta l'elenco ed una breve descrizione delle più significative clausole contrattuali, facendo presente che in caso di contestazioni e/o controversie trova applicazione esclusivamente il contenuto delle singole clausole così come riportato nelle condizioni contrattuali.

Impegni del Concedente: il Concedente s'impegna ad acquistare/ a far realizzare l'immobile richiesto dall'Utilizzatore presso il Venditore/ Appaltatori dallo stesso indicati.

Consegna e collaudo del bene costruito: La consegna dell'immobile verrà effettuata direttamente dalla Venditrice al Cliente, secondo gli accordi tra loro intervenuti. Il Cliente, nel ricevere la consegna dell'immobile, sarà tenuto a controllare l'esatta rispondenza di tutte le parti, impianti, pertinenze ed accessori dell'immobile medesimo a quanto dal Cliente stesso già dichiarato alla Concedente, nonché la loro piena regolarità per l'uso cui l'immobile sarà destinato. Il Cliente conferma di esonerare la Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine alla regolarità della posizione legale ed amministrativa, alla rispondenza tecnica e ad eventuali difetti e vizi anche occulti o sopravvenuti dell'immobile medesimo. La Concedente autorizza espressamente il Cliente ad agire nei confronti della Venditrice per tutte le azioni a lei spettanti nella sua veste di acquirente del bene. Il Cliente dichiara di voler tenere su di sé ogni conseguenza e danno che potessero derivare da qualsiasi inadempimento della Venditrice in ordine alla consistenza in genere dell'immobile ed alla tempestività della sua consegna. Il Cliente si impegna altresì a tenere sollevata ed indenne la Concedente da qualsiasi pretesa che potesse essere avanzata nei suoi confronti da terzi, compresa la Pubblica Amministrazione, per qualsiasi ragione inerente alla sua qualità di proprietaria dell'immobile, alla manutenzione od all'uso di questo. Ogni rischio di perimento, danneggiamento grave od indisponibilità per qualsiasi durata dell'immobile locato, anche per causa non imputabile al Cliente, e perciò anche in caso di occupazioni o requisizioni, eventi bellici, atti vandalici, sommosse, sabotaggio, calamità naturali, catastrofi, ecc., sono a carico del Cliente e non costituiscono causa di esenzione dall'obbligo del pagamento dei corrispettivi periodici.

Obblighi del Cliente nella fase di costruzione: Il Cliente si impegna a richiedere il rilascio di ogni necessario provvedimento amministrativo atto a legittimare l'esecuzione dell'opera da imprese scelte dal Cliente purché le stesse risultino di gradimento della Concedente. Garantisce espressamente il pieno rispetto di ogni norma o disposizione vigente in materia di edilizia, costruzioni, tecnica ed urbanistica. Il Cliente garantisce che l'intera progettazione è stata effettuata da tecnici di sua fiducia, su diretto incarico e sulla base di specifiche esigenze rappresentate ai professionisti stessi da parte del Cliente. Nessuna eccezione o pretesa pertanto potrà essere sollevata nei confronti della Concedente in relazione alla scelta ed all'opera dei progettisti sia per quanto riguarda l'adeguatezza delle prestazioni sia per quanto riguarda il rispetto, da parte degli stessi, di ogni disposizione vigente relativa all'attività svolta. Il Cliente garantisce altresì l'osservanza di tutti gli obblighi del decreto legislativo 14 agosto 1996 n. 494 e successive modificazioni ed integrazioni, concernenti le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili, ed in particolare, nella fase di progettazione, quelle relative alla nomina del "Coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera", individuato in un professionista in possesso di tutti i requisiti abilitativi contenuti nell'art. 10 del citato D.legs.

Spese, imposte e tasse di proprietà: Il Cliente è tenuto al pagamento di tutte le spese, imposte e tasse, incluse quelle di proprietà, facenti capo all'immobile o al contratto di locazione finanziaria. Le spese notarili, gli oneri fiscali, le tasse, le imposte di qualsiasi natura, anche patrimoniali, antecedenti, presenti e future, comunque afferenti l'immobile dato in locazione finanziaria, dovute per tutto il periodo di durata della locazione finanziaria, nonché conseguenti all'acquisto dell'immobile, qualora sostenute dalla Concedente, saranno da questa addebitate al Cliente. Ove le imposte e tasse avessero carattere progressivo il costo aggiuntivo, a carico del Cliente, verrà calcolato sulla base dell'aliquota media che risulterà

applicata per tutti gli immobili di proprietà della Concedente, soggetti alle medesime imposte ed oggetto di contratti di locazione finanziaria con chiunque stipulati.

Obblighi del Cliente: Il Cliente si impegna a custodire ed usare l'immobile locato ed i suoi accessori in conformità alle leggi, disposizioni e regolamenti anche locali, vigenti e/o di futura emanazione, in materia di prevenzione, igiene, sicurezza del lavoro, tutela dei suoli, ecc.; si obbliga comunque a controllare in ogni momento la conformità dell'immobile e dei suoi accessori alle norme anzidette e ad aggiornarlo di conseguenza, provvedendo a propria cura e spese, ove necessario, anche all'espletamento delle incombenze e formalità che dovessero far carico alla Concedente. Fara' carico al Cliente ogni onere e spesa riguardante l'immobile oggetto della locazione finanziaria fino al termine del rapporto o di sue eventuali proroghe ivi compresi i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria con espresso onere per la Concedente da tali incombenze. Nei casi di danneggiamento o perdita parziale, il Cliente dovrà provvedere immediatamente ed a sue spese, d'accordo con la Concedente e con le modalità che saranno da questa indicate, alla sostituzione delle parti oggetto del sinistro e, comunque, alla loro rimessa in efficienza ed in pristino, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi pretesa nei confronti della Concedente.

Obbligo di assicurazione: il Cliente assume nei confronti della Concedente tutti i rischi di deterioramento parziale o totale dell'immobile, quale che ne sia la causa, anche se si tratti di caso fortuito o di forza maggiore. Per tutta la durata dell'utilizzazione effettiva dell'immobile, il Cliente, inoltre, sarà responsabile, anche in via di rivalsa da parte della Concedente, di tutti i danni causati dall'immobile e dalla sua utilizzazione a persone od a beni, anche se tali danni derivano da vizi occulti o di costruzione. Il Cliente espressamente si obbliga ad assicurare a proprie spese, ma per conto di chi spetta, ai sensi dell'art. 1891 C.C., in favore della Concedente, l'immobile, le sue pertinenze, impianti ed accessori, presso una primaria compagnia di assicurazione. L'assicurazione dovrà coprire: responsabilità civile verso i terzi, ivi compresi i dipendenti del Cliente, coprente anche la rovina dell'edificio, il ricorso vicino e la rivalsa del terzo danneggiato nei confronti della Concedente; i rischi per i danni alla struttura, solidità e stabilità dell'immobile, sue pertinenze, impianti ed accessori, causati da incendio, scoppio in genere, esplosione, azione del fulmine, terremoto, alluvione ed inondazione, tromba d'aria ed uragani, caduta di aerei e cose trasportate da aerei, furto anche parziale, tumulti, sommosse, scioperi, terrorismo, sabotaggio, atti vandalici, acqua condotta comprese le spese per la ricerca del guasto la riparazione o la sostituzione degli impianti e parti di essi, umidità, stitlicidio ed insalubrità dei locali, fenomeni elettrici che si verificassero agli impianti elettrici del fabbricato, spese di demolizione e sgombero dei residui del sinistro ecc.

Obbligo di assicurazione nella fase di costruzione: Il Cliente conferma che durante la fase di esecuzione dell'opera la stessa verrà indovabilmente coperta da polizza di assicurazione da stipularsi a propria cura e spese, o di ciascuna impresa appaltatrice, con primaria compagnia di assicurazione. La polizza dovrà espressamente ricomprendere tutti i danni che possano colpire l'immobile o possano arrecare danni a terzi durante l'intera fase di esecuzione delle opere.

Corrispettivo, indicizzazione ed adeguamenti: Il Cliente avrà l'obbligo di corrispondere alle rispettive scadenze il corrispettivo dovuto in forza del contratto. Il corrispettivo inizialmente pattuito può subire modifiche a seguito della successiva variazione del prezzo di acquisto del bene ovvero per effetto della clausola di indicizzazione. Il corrispettivo dovrà pervenire al domicilio della Concedente entro le scadenze prestabilite. Con la stessa modalità dovranno essere corrisposte le somme dovute ai sensi dell'art. "5- Indicizzazione" delle condizioni particolari di contratto, se operante. In caso di mancato o ritardato pagamento, da qualunque causa derivante, di somme a qualsiasi titolo dovute, la Concedente addebiterà al Cliente, oltre eventuali oneri fiscali e spese, interessi di mora in misura pari al minore tra i tassi medi risultante tempo per tempo, per operazioni della specie, dalla rilevazione pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ai sensi dell'art. 2 comma 1 della legge 7.3.1996 n. 108, aumentato della metà (c.d. "tasso soglia"). Detti interessi saranno calcolati sulla base dei giorni effettivamente trascorsi, con divisore 365, senza capitalizzazione periodica. La Concedente sarà quindi autorizzata a dare debito di tali interessi ed accessori con le modalità di cui all'art. 6 delle condizioni particolari di contratto. Gli stessi interessi decorreranno di pieno diritto a favore della Concedente, nella misura sopra indicata e sulle somme dovute, anche nel caso di decadenza dal beneficio del termine, di risoluzione del contratto o di procedure concorsuali od esecutive a carico del Cliente. La Concedente, anche in presenza di indicazioni diverse da parte del solvente, potrà imputare i pagamenti al debito più antico e nell'ordine, agli accessori e spese, a somme dovute a qualsiasi altro titolo, interessi di mora ed infine al corrispettivo periodico. **Adeguamenti:** il corrispettivo della locazione finanziaria e' stabilito, principalmente, in dipendenza degli esborsi sostenuti dalla Concedente per l'acquisizione/costruzione. Le parti si danno atto che il corrispettivo, con le relative modalità di revisione ed adeguamento, e' stato richiesto ed accettato quale equo compenso, non solo del godimento dell'immobile, ma anche di ogni ulteriore prestazione posta a carico della Concedente, particolarmente per quanto attiene al diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile da parte del Cliente. Le parti riconoscono perciò che, in conseguenza del carattere atipico del presente contratto, a questo non potranno applicarsi disposizioni di leggi, presenti e future, che prevedano proroghe legali, blocchi di canoni, divieti di aumento o indicizzazioni di questi, o altre disposizioni di carattere vincolistico in materia di locazioni di immobili adibiti a civile abitazione, ad attività commerciali o industriali. Le parti riconoscono, infine, che, qualora per esplicita disposizione di legge ed in virtù del consolidato indirizzo giurisprudenziale o per qualsiasi ragione, detta disciplina vincolistica dovesse ritenersi applicabile a contratti di tipo simile al presente, la Concedente avrà diritto, sempre al fine di ristabilire l'originario equilibrio tra le reciproche prestazioni, di chiedere al Cliente di modificare equamente le condizioni contrattuali. In quest'ultimo caso, la Concedente ha l'obbligo di comunicare al cliente o di rendere noto mediante la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale ed in appositi "avvisi" nei locali aperti al pubblico le variazioni sfavorevoli che intende applicare; il cliente entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione scritta o dalla pubblicazione ha diritto di recedere dal contratto senza penalità e di ottenere in sede di liquidazione del rapporto l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate.

Opzioni finali di acquisto ed obbligo di restituzione del bene: Alla scadenza del contratto, il Cliente potrà comunicare alla Concedente di volersi rendere acquirente dell'immobile oggetto del contratto. Qualora non abbia esercitato detta facoltà, ovvero il contratto venga risolto di diritto dalla Concedente il Cliente avrà l'obbligo di riconsegnare l'immobile libero da persone o cose, in buono stato di conservazione in tutte le sue parti, impianti, pertinenze ed accessori e con i miglioramenti e le addizioni che, ai sensi dei precedenti patti, fossero stati effettuati, a qualunque titolo, ragione o causa, nel corso della locazione finanziaria.

Clausola risolutiva espressa e penale di risoluzione: Ai sensi dell'art. 1456 C.C. la Concedente ha facoltà di risolvere di diritto il presente contratto, con il conseguente obbligo del Cliente all'immediata riconsegna dell'immobile alla Concedente nelle seguenti ipotesi: a) mancato pagamento alla scadenza anche di un solo canone periodico od altra somma dovuta o decorso dei termini della prelocazione; b) inadempienza, anche parziale, del Cliente ad uno o più degli obblighi previsti dagli articoli del contratto; le cui clausole sono da considerarsi ciascuna essenziale per espresso volere delle parti: durata e decorrenza - condizione risolutiva; consegna; accollo di responsabilità da parte del Cliente e manleva della Concedente; corrispettivo ed interessi di mora; spese per utenze e forniture; imposte ed altri oneri a carico del Cliente - clausola compromissoria; revisione del corrispettivo della locazione finanziaria; utilizzazione dell'immobile; manutenzione; modificazioni e comunicazioni; cessione; assicurazioni; disciplina del contratto; c) apertura, a carico del Cliente, di una procedura concorsuale, ovvero messa in liquidazione dell'azienda, nonché in caso di protesti cambiari, pignoramenti, iscrizioni di ipoteche giudiziarie o ipoteche di diritto del Cliente. In tutti i casi la risoluzione e' senz'altro operativa, a seguito di semplice comunicazione scritta della Concedente, contenente l'invito a riconsegnare

l'immobile. Ogni somma già pagata dal Cliente, per canoni periodici o a qualsiasi altro titolo, resterà acquisita dalla Concedente. La Concedente ha il diritto di ottenere dal Cliente il pagamento in una unica soluzione di tutte le somme che risultano maturate a carico dello stesso per canoni periodici, spese, anche legali, interessi di mora, premi assicurativi, ecc. fino alla restituzione dell'immobile. In caso di risoluzione di diritto del contratto, la Concedente avrà facoltà di richiedere al Cliente, a titolo di risarcimento, salvo il maggior danno, ai sensi dell'art. 1382 c.c., il pagamento dei canoni non ancora maturati attualizzati al tasso REFI (tasso minimo per le principali operazioni di rifinanziamento della Banca Centrale Europea) di riferimento in vigore alla data di stipula del presente atto. In tal caso, il Cliente potrà imputare a deconto del suo debito quanto la Concedente abbia conseguito disponendo del bene al netto del prezzo di opzione. Resta comunque impregiudicata anche ogni diversa facoltà attribuita dalla legge nei casi di inadempienza (esecuzione coattiva, diffida preventiva ad adempiere, ecc).

Clausola risolutiva nella fase di costruzione: Ove nel corso della esecuzione delle opere emergano maggiori onerosità e/o difficoltà tali da comportare aumenti dell'importo finanziato, in deroga al disposto dell'art. 1664 c.c., la Concedente avrà la facoltà di recedere dal contratto di locazione finanziaria e dai contratti di appalto e di pretendere dal Cliente il rimborso immediato degli oneri a qualsiasi titolo assunti e connessi con la esecuzione delle opere e comunque dipendenti dalla esecuzione del contratto di locazione finanziaria, e di dichiarare quest'ultimo risolto. Costituiscono altresì causa di risoluzione la sospensione dei lavori, l'allontanamento delle imprese appaltatrici, la risoluzione dei contratti di appalto, richieste e segnalate al Committente dal Coordinatore per l'Esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 lettera E) del D.Lgs. 19 novembre 1999 n. 528 riguardante modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494. Convergono altresì le parti che ove si dovesse addivenire alla risoluzione del contratto prima della consegna dell'immobile, che forma oggetto dello stesso, per impossibilità di esecuzione dell'opera o per qualsiasi altro motivo, il Cliente sarà tenuto a rilevare indenne la Concedente da ogni onere da questa sopportato corrispondendogli, fra l'altro, l'intero ammontare degli acconti di prezzo eventualmente versati agli appaltatori o ai venditori oltre al maggior danno anche in relazione agli art. 1671, 1672 e 2237 c.c..

Foro competente: in deroga alle disposizioni del Codice di Procedura Civile per ogni causa derivante dal contratto sarà sempre competente il Foro di Ancona o il Foro del luogo in cui è stato stipulato il contratto o quello di legge.