

**VARIAZIONE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA
LEASING IMMOBILIARE 12404**

- Soggetto ad IVA ai sensi del DPR 633/1972 -

Tra la:

MEDIOLEASING SPA

(di seguito denominata "Concedente") società unipersonale, soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Banca delle Marche Spa, Sede sociale in Ancona (AN) Via Menicucci 4/6, Capitale Sociale Euro 60.000.000,00 interamente versato, Codice Fiscale e Partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Ancona: 02232810420 ed iscritta all'Albo Generale degli Intermediari Finanziari UIC al nr.36546 nella persona di un procuratore,

e

PHITOGEN HOLDING SPA

(di seguito denominata "Cessionaria")

con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO VIA VALTIBERINA 140

iscritta al Registro delle Imprese di ASCOLI PICENO al numero 08071601002 codice fiscale: 08071601002 Partita IVA 08071601002

nella persona di GABRIELLI GIOVANNI nato a SPINETOLI il 05/02/1949 codice fiscale: GBRGNN49B05I912Z , PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

che si dichiara munito dei necessari poteri

premessi:

A) che in data 18/03/09 il Cliente è subentrato al contratto di locazione finanziaria immobiliare nr. 5981 ora nr. 12404 precedentemente intestato alla Società Meta Planning Srl avente per oggetto:

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

B) che il debito residuo in linea capitale alla data del 31.03.09 è pari ad euro 1.332.510,26 così come desumibile dal contratto di locazione finanziaria di cui trattasi;

C) che il Cliente ha richiesto e la Concedente ha concesso di rimodulare il contratto di cui sopra modificando il parametro di riferimento EURIBOR 3 MESI per l'indicizzazione periodica e per il calcolo dei corrispettivi mensili ora nella misura del 1,56 % del 25/03/09;

PHITOGEN HOLDING S.P.A.

Via Val Tiberina, 140/P

03047 S. BENEDETTO DEL TR. (AN)

PARTITA IVA: 08071601002

tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrante e sostanziale del contratto di locazione finanziaria N. 12404 si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 - IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERAZIONE :

1.1 - Le parti si danno espressamente atto che il corrispettivo globale della locazione finanziaria indicato al successivo art. 2 è determinato sulla base dell'importo di € 1.332.510,26 .

ART.2 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE ED INTERESSI DI MORA

2.1 - Corrispettivo totale: Euro 1.666.606,55 + IVA, di cui:

- a) Euro 219.150,00 + IVA quale anticipo contrattuale versato alla Concedente alla firma del contratto originario;
- b) n. 5 canoni mensili pari ad Euro 10.323,97 + IVA versati il primo del mese successivo la sottoscrizione del verbale di presa in consegna;
- c) n. 174 canoni mensili residuali pari ad Euro 8.022,05 + IVA da versare il primo del mese successivo al punto precedente.

2.2. - 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"); è 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 del contratto di locazione finanziaria.

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. 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 DELLA VARIAZIONE : 3,01 %

ART. 3 - REVISIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE

3.1 - Le parti si danno reciprocamente atto che l'ammontare del corrispettivo complessivo di cui all'art. 2 è stato determinato con riferimento all'equivalente mensile del parametro EURIBOR 3 mesi rilevato nella misura del 1,56 %. Detto tasso viene assunto quale "Riferimento base" del presente contratto di locazione.

3.2 - 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;

PHITOGEN HOLDING S.P.A.

Via Val Tiberina, 140/P

00197 - ROMA (RM) - ITALIA

PARTITA IVA: 08071601002

- 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.

3.3 - 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. 4 - OPZIONE DI ACQUISTO

4.1 - Nello stesso termine di cui all'art. 17 del contratto di locazione finanziaria il Cliente potrà comunicare alla Concedente di volersi rendere acquirente dell'immobile oggetto del presente contratto.

4.2 - In tal caso dovrà far pervenire alla Concedente il prezzo relativo all'opzione convenuto in Euro 313.980,00 oltre IVA, entro e non oltre il giorno di scadenza della locazione finanziaria oggetto del presente contratto.

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

ART. 5 - DISCIPLINA DEL CONTRATTO

5.1 - Le parti confermano che quanto sopra non comporta alcuna variazione alle pattuizioni tutte che disciplinano il rapporto di locazione finanziaria instaurato tra la "Concedente" ed il "Cliente" e che devono intendersi con la presente richiamate e confermate.

ART. 6 - REGIME TRIBUTARIO

6.1 - Ai fini dell'imposte dirette e indirette, 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 imponibili IVA.

6.2 - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 1° comma n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 633/71 così come modificato dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto Legge del 4 luglio 2006 n. 223, la Concedente ha optato per l'imposizione al regime IVA del contratto di leasing. L'Utilizzatore accetta tale opzione ed assume a proprio carico ogni conseguente onere fiscale e tributario, anche derivante dalla sopravvenuta entrata in vigore di qualsiasi integrazione o modifica, anche parziale, del regime attualmente applicabile al contratto di leasing ed, in particolare, dalla sopravvenienza di tasse, imposte, tributi speciali, oneri in qualsiasi forma, contributi deliberati e/o comunque applicabili e/o esigibili od esatti nel periodo di durata del rapporto negoziale e connessi all'atto di acquisto dell'immobile, al contratto di leasing, ovvero all'esercizio dell'opzione d'acquisto dell'immobile, così come previsto dal regolamento contrattuale.

Porto d'Anelli 31/03/08

LA CONCEDENTE
Medioleasing Spa

IL CLIENTE

PHITOGEN HOLDING S.P.A.

Via Val Tiberina, 40/P
03037 S. BENEDETTO DEL TR. (AR)

PARTITA IVA: 08071601002

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 l'art. 3 (revisione del corrispettivo della locazione finanziaria) art. 5 (disciplina del contratto) art.6 (regime tributario).

IL CLIENTE

PHITOGEN HOLDING S.P.A.

Via Val Tiberina, 40/P
03037 S. BENEDETTO DEL TR. (AR)
PARTITA IVA: 08071601002

ATTO DI CESSIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA

LEASING IMMOBILIARE N.° 5981

- Soggetto ad IVA ai sensi del DPR 633/1972 -

Tra la: **MEDIOLEASING SPA**

(di seguito denominato "Concedente")

Società unipersonale soggetta a Direzione e coordinamento della Banca delle Marche spa, con sede sociale in ANCONA, Via Menicucci 4/6, Capitale Sociale Euro 60.000.000,00 interamente versato - Codice Fiscale e Partita Iva e numero di iscrizione Registro delle Imprese di Ancona: 02232810420 - iscritta nell'Elenco Generale Intermediari UIC al n. 36546 e all'Elenco Speciale al n.33029 nella persona di suo procuratore

META PLANNING SRL

(di seguito denominata "Cedente")

con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO VIA VALTIBERINA 140 iscritta al Registro delle Imprese di ASCOLI PICENO al numero 01734150442 codice fiscale: 01734150442 Partita IVA 01734150442 nella persona di GABRIELLI GIOVANNI nato a SPINETOLI il 05/02/49 codice fiscale: GBRGNN49B05I912Z , AMMINISTRATORE che si dichiara munito dei necessari poteri,

PHITOGEN HOLDING SPA

(di seguito denominata "Cessionaria")

con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO VIA VALTIBERINA 140 iscritta al Registro delle Imprese di ASCOLI PICENO al numero 08071601002 codice fiscale: 08071601002 Partita IVA 08071601002 nella persona di BARTOLOMEI CLAUDIO nato a S. BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il 14/06/59 codice fiscale: BRTCLD59H14H769K, consigliere di Amministrazione, che si dichiara munito dei necessari poteri a Seguito di delibera del c.d.a. del 17 Marzo 2009

preMESSO:

A) che con contratto formalizzato nr. 5981 ora nr. ¹²⁴⁰⁴ (a seguito di cessione contrattuale) per scrittura privata in data 21/03/07 di cui si allega alla presente una copia, Medioleasing Spa ha concesso in locazione finanziaria alla Società META PLANNING SRL (Cedente) il seguente 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 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;

PHITOGEN HOLDING S.P.A.
Via Valtiberina, 140/P
63037 S. BENEDETTO DEL TR. (AP)
PARTITA IVA: 08071601002

META PLANNING s.r.l.
L'Amministratore

- 1024 di mq. 20, senza reddito;
- 1061 di mq. 50, r.d. euro 0,50, r.a. euro 0,39

B) che attualmente la locazione finanziaria di cui sopra è in decorrenza ed il debito residuo in linea capitale a Marzo 2009 è pari ad euro 1.332.510,26;

C) che la Cedente ha comunicato che intende cedere il contratto stesso alla Cessionaria con decorrenza dal giorno 1 del mese successivo alla sottoscrizione del presente atto;

D) che la Cessionaria ha a sua volta espresso la volontà di subentrare nel rapporto di locazione finanziaria che dichiara di ben conoscere ed accettare in vista del miglior esercizio della propria attività di commercio all'ingrosso di cosmetici;

E) che la medesima Cessionaria ha visitato e fatto visitare da tecnici di propria fiducia l'immobile stesso riconoscendolo pienamente rispondente alle proprie esigenze;

F) che la Società Medioleasing Spa ha espresso il proprio assenso a detta cessione;

tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1 - La Cedente, come sopra rappresentata, cede alla Cessionaria, come sopra rappresentata, accetta, il contratto in premessa richiamato garantendone la validità avente ad oggetto l'immobile così descritto:

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

2 - Le parti si danno reciprocamente atto che il debito residuo in linea capitale a Marzo 2009 è pari 1.332.510,26 .

3 - La Cessionaria assume ogni espressamente ogni obbligazione assegnata la medesimo contratto di locazione finanziaria al Cedente compreso l'obbligo di produrre quanto prima la polizza assicurativa del bene stipulata a proprio nome e con vincolo a favore della Medioleasing Spa.

4 - La Concedente dichiara di dare il proprio assenso alla cessione suddetta senza peraltro liberare la Cedente, dagli obblighi rivenienti alla stessa dal contratto di locazione finanziaria in parola; in particolare in caso di mancato pagamento da parte della Cessionaria, anche di uno solo dei canoni o di ogni altra somma contrattualmente dovuta, compresi interessi di mora, come pure in caso di risoluzione del contratto stesso, la Cedente resta obbligata a detti

pagamenti da effettuare, a semplice richiesta, entro otto giorni dalla richiesta medesima, con rinuncia sin d'ora, ad ogni e qualsiasi eccezione.

5 - La Cedente dichiara che l'immobile è pienamente rispondente in tutte le sue parti, impianti, pertinenze ed accessori alle normative vigenti in tema di sicurezza degli impianti, prevenzione, infortuni, tutela ambientale. La Cessionaria prende atto di quanto sopra e dichiara di aver trovato l'immobile, i suoi impianti, pertinenze ed accessori di suo completo gradimento e soddisfazione e come tali dichiara di accettarli incondizionatamente e senza riserve anche per l'idoneità all'uso cui l'immobile verrà destinato.

6 - La Cessionaria elegge il proprio domicilio presso la sua sede sopra indicata.

7 - Le parti richiedono la registrazione con imposta in misura fissa, trattandosi di cessione di contratto che prevede operazioni effettuate dalla Concedente nell'esercizio di impresa e che, pertanto, ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 sono soggette ad IVA). Le spese del presente atto, comprese quelle di registrazione, sono a carico della società Cessionaria. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 1° comma n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 633/71 così come modificato dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto Legge del 4 luglio 2006 n. 223, la Concedente ha optato per l'imposizione al regime IVA del contratto di leasing. Le parti accettano tale opzione ed assume a proprio carico ogni conseguente onere fiscale e tributario, anche derivante dalla sopravvenuta entrata in vigore di qualsiasi integrazione o modifica, anche parziale, del regime attualmente applicabile al contratto di leasing ed, in particolare, dalla sopravvenienza di tasse, imposte, tributi speciali, oneri in qualsiasi forma, contributi deliberati e/o comunque applicabili e/o esigibili od esatti nel periodo di durata del rapporto negoziale e connessi all'atto di acquisto dell'immobile, al contratto di leasing, ovvero all'esercizio dell'opzione d'acquisto dell'immobile, così come previsto dal regolamento contrattuale.

Porzio D'Assisi li, 18/03/2001

MEDIOLEASING SPA

IL CEDENTE
META PLANNING s.r.l.
Amministratore

IL CESSIONARIO
PHITOGEN HOLDING S.P.A.

Via Val Tige 66, 140/P
63037 S. BENEDETTO DEL TR. (AP)
PARTITA IVA: 08071601002

Servizio Commerciale

ANCONA, li 06.04.09

Spett.le PHITOGEN HOLDING SPA
VIA VAL TIBERINA 140/P
63039 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Oggetto: Subentro Contratti di locazione finanziaria n. 12404 EX 5981

Con riferimento all'oggetto, Vi confermiamo che siete subentrati, a partire dal 01.04.09, nei diritti ed obblighi scaturenti dai contratti sopra menzionati.

Restiamo in attesa di ricevere copia per il vincolatario della voltura della polizza in essere.

L'autorizzazione permanente di addebito in conto avrà quindi attivazione a partire dal 01.04.2009.

Cordiali saluti.

Medioleasing spa

