LEASINT

Leasint S.p.A. Sede Legale e Amministrativa: Via Montebello, 18 20121 Milano Telefono 0287968711 Telefax 0287968731 Capitale sociale € 172.043.500 iscritta al Registro delle Imprese di Milano numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA: 01682080153 iscritta al n.16801 nell'elenco generale e al n. 19270 nell'elenco speciale degli intermediari finanziari ex D.Lgs. n. 385/1993. Società unipersonale soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.

Leasint è una società del Gruppo INTESA SANPAOLO

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA N. 00954030/001

DOCUMENTO DI SINTESI N. 001 DEL 1/04/2011

Concedente	Leasint S.p.A.
Utilizzatore	SERVECO S.R.L.
Venditore	C.I.S.A. S.P.A.
Tipologia del bene	IMMOBILIARE

Condizioni economiche della locazione finanziaria

Costo di acquisto del bene - Importo finanziato	Euro 1.024.400,00
Durata del contratto di locazione finanziaria	N. 216 mesi
Canone anticipato iniziale	Euro 120.200,02
Canoni periodici da corrispondere come segue	N. 215 con periodicità mensile da Euro 5.457,78 cadauno di cui il primo dal 1°giorno del periodo successivo alla consegna/constatazione del bene
Corrispettivo totale	Euro 1.293.622,72
Tasso Leasing	3,77 % tasso annuo nominale
Prezzo per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto	Euro 102.440,00
Spese di Istruttoria alla stipula	Euro 800,00
Gestione programma assicurativo	Euro 1.477,50 all'anno Polizza leasing immobiliare
Indicizzazione canoni periodici	Parametro: Euribor 3 Mesi X 365/360 Valore base del parametro - Tr: 1,0110 %
Modalità di pagamento	Addebito diretto su c/c bancario a mezzo procedura RID con valuta 1 giorno/i (fatte salve eventuali variazioni delle condizioni applicate dal circuito bancario)

Altre condizioni economiche

Spese perizia tecnica: 0,5% del valore del bene	con un minimo di Euro 1.000,00
Spese perizia tecnica e fattibilità per opifici produzione energia elettrica (Leasenergy)	al puro costo
Spese notarili	a carico dell'Utilizzatore
Recupero bolli	al puro costo
Spese registrazione contratto	al puro costo maggiorata di Euro 260,00
Spese di incasso canoni	Euro 6,00
Spese invio comunicazioni meccanizzate	Euro 1,00
Spese invio comunicazioni periodiche	Euro 0,70
Gestione indicizzazione canoni periodici	Euro 5,00
Spese gestione riscatto	Euro 1.000,00
Invio dichiarazioni, certificazioni estratti, autentiche notarili a richiesta del cliente	al puro costo maggiorata di Euro 200,00
Spese invio comunicazioni non meccanizzate	Euro 10,00
Variazioni banca	Euro 60,00
Gestione pratiche catastali	Euro 150,00
Gestione pratiche edilizie	Euro 300,00
Voltura concessione edilizia	Euro 520,00

DOCUMENTO DI SINTESI N. 001 DEL 1/04/2011

...i tecnici (es. servitù, convenzioni, cessioni d'area, espropri) e altre incombenze da svolgere presso uffici della PA	al puro costo maggiorata di Euro 1.500,00
Spese per sublocazione	Euro 300,00
Spese per cessione contratto	Euro 1.100,00
Spese modifiche contrattuali	Euro 520,00
Spese per copertura forzosa al netto del costo assicurativo	Euro 200,00
Gestione quote consortili, cartelle esattoriali, sanzioni	al puro costo maggiorata di Euro 150,00
Gestione altre richieste di tipo amministrativo: ricorsi ufficio del registro	al puro costo maggiorata di Euro 1.500,00
Richiamo effetti	al puro costo maggiorata di Euro 100,00
Spese insoluti	Euro 30,00
Spese effetto protestato	al puro costo maggiorata di Euro 200,00
Spese gestione pratiche in precontenzioso/contenzioso: 15% dell'importo da recuperare	con un minimo di Euro 200,00
Spese recupero bene	al puro costo maggiorata di Euro 1.000,00
Interessi di mora per ritardato pagamento	Interessi calcolati, con riferimento all'anno civile (365/365), al Tasso Effettivo Globale Medio (TEG) - rilevato dal Ministero del Tesoro ai sensi della Legge 108/96 relativamente alle classi di importo delle operazioni di leasing e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - vigente nel periodo di insolvenza, maggiorato della meta'
Penale per risoluzione anticipata	Attualizzazione dei flussi (canoni+valore finale) al tasso di riferimento (Tr) indicato in contratto diminuito di un punto percentuale

Tutti gli importi sono soggetti ad IVA, in esecuzione dell'opzione per l'imposizione IVA dei corrispettivi ai sensi e per gli effetti dell'art.10, comma 1, num.8 e 8-ter, DPR 633/72, salvo diverse disposizioni di legge

Reclami e ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)

L'Utilizzatore può presentare un reclamo alla Concedente con lettera indirizzata per posta ordinaria a "Leasint S.p.A. - Ufficio Reclami - Via Montebello, 18 - 20121 Milano", o inviata per posta elettronica alla casella reclami@leasint.it, o a mezzo fax al numero 0287968731.

Se l'Utilizzatore non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi:

- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), se il fatto contestato è successivo alla data dell'1.1.2007, nel limite di Euro 100.000 se la richiesta ha per oggetto la corresponsione di una somma di denaro, senza limiti di importo in tutti gli altri casi; per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito http://www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere a Leasint;
- al Conciliatore Bancario Finanziario, anche in assenza di preventivo reclamo.

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA N. 00954030/001

TRA
Leasint S.p.A.
Sede Legale in Via Montebello, 18 - 20121 - Milano (MI)
Direzione Generale e Amministrativa in Via Montebello, 18 - 20121 - Milano (MI)
Codice Fiscale e Partita IVA: 01682080153
E
SERVECO S.R.L.
Sede Legale Viale DELLE IMPRESE ZONA PIP, 3 - 74020 MONTEMESOLA (TA)
Codice Fiscale 00788970739 Partita IVA 00788970739
(D'ora in poi denominato "Utilizzatore")
In persona del/i sottoscrittore/i munito/i dei necessari poteri come sotto identificato/i:

Cognome e nome:	CHIRULLI PIETRO VITO
Luogo e data di nascita:	MARTINA FRANCA (TA) - 23/01/1960
Codice Fiscale:	CHRPRV60A23E986H
Indirizzo:	Via VILLA CASTELLI, 42A
	74015 MARTINA FRANCA (TA)
Tipo Documento d'identita':	Carta d'Identita'
Numero e data doc.identita':	AM3656303 - 11/05/2007
Ente e luogo del rilascio:	Comune MARTINA FRANCA

Si conviene e si stipula il presente contratto, che sarà disciplinato dalle Condizioni Generali e Particolari, di seguito indicate, che formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

CONDIZIONI GENERALI

Premesso che:
- Leasint S.p.A. (d'ora in poi denominata "Concedente"), Società unipersonale soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, ha per oggetto l'attività in Italia ed all'estero di locazione finanziaria, cioè l'acquisto di beni mobili ed immobili all'esclusivo scopo della loro messa a disposizione della clientela che li ha scelti ed indicati e che se ne assume ogni relativo rischio, con facoltà per la stessa - al termine della locazione - di acquistarne la proprietà a fronte del versamento di un prezzo predeterminato;
- la Concedente, nella sua qualità di intermediario finanziario, è iscritta nell'elenco generale di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993 - T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (TUB), nonché nell'elenco speciale tenuto dalla Banca d'Italia ex art. 107 del D. Lgs. medesimo;
- la Concedente, in conseguenza di quanto sopra, è soggetta a vigilanza informativa, regolamentare ed ispettiva da parte della Banca d'Italia ai sensi del D. Lgs. citato;
- l'attività di locazione finanziaria è soggetta alla disciplina di cui al Titolo VI del citato D. Lgs. 385/1993 (TUB) recante norme per la trasparenza e la pubblicità delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari;
- la Concedente, sulla base della richiesta di locazione finanziaria presentata dall'Utilizzatore e della relativa documentazione comprovante la situazione giuridica, amministrativa ed economico-patrimoniale del medesimo, si è dichiarata disposta a stipulare il presente contratto di locazione finanziaria;
- la Concedente dichiara di optare per l'imposizione I.V.A. dei corrispettivi derivanti dal presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, num.8) e 8-ter), del D.p.R. 633/72;
- l'Utilizzatore, in ragione delle proprie necessità, ha provveduto alla individuazione dell'immobile descritto nelle Condizioni Particolari, di cui ha concordato direttamente con il Venditore il costo di acquisto, le modalità di consegna e ogni altra condizione, avendone accertato la regolarità edilizia ed urbanistica nonché la rispondenza del medesimo alla vigente normativa antisismica, antinfortunistica, antinquinamento (con riferimento altresì alla natura idrogeologica del terreno su cui insiste l'immobile) e ad ogni altra collegata alla utilizzazione ed alla detenzione del medesimo. Il finanziamento potrà essere reso disponibile all'Utilizzatore anche per il tramite di provvista messa a disposizione dalla Banca Europea per gli Investimenti, nell'ambito di un prestito globale - finalizzato al sostegno di iniziative di investimento promosse da piccole e medie imprese - relativamente al quale la Concedente riveste la qualifica di istituto intermediario. Il contributo della suddetta Banca non eccederà, in alcun caso, il 50% del valore dei beni;
- l'Utilizzatore garantisce la solidità finanziaria e la solvibilità del Venditore, rimanendo responsabile, nei confronti della Concedente, di ogni evento che possa incidere sia sul buon fine della compravendita che sulle garanzie cui il Venditore è tenuto ai sensi degli artt. 1476 e seguenti cod. civ.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE
Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 - OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO
La Concedente si obbliga ad acquistare ed a concedere in locazione finanziaria all'Utilizzatore, che accetta per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, in via tra loro solidale, l'immobile descritto nelle Condizioni Particolari del presente contratto, perché lo utilizzi secondo la destinazione indicata nelle Condizioni medesime.

Il contratto avrà la durata indicata nelle suddette Condizioni Particolari a decorrere, in conformità all'art. 6 del D.M. 19/4/1983, dalla data in cui l'immobile sarà stato consegnato in tutto o in parte all'Utilizzatore.

ART. 3 - ACQUISTO DELL'IMMOBILE DA CONCEDERE IN LOCAZIONE FINANZIARIA
La Concedente provvederà ad acquistare l'immobile scelto dall'Utilizzatore, alle condizioni dallo stesso concordate con il Venditore ed indicate nel contratto di compravendita, sottoscritto per benestare dall'Utilizzatore.

Gli effetti dell'operazione di locazione finanziaria sono sospensivamente condizionati alla verifica, da parte di notaio incaricato della vendita, a cura e spese dell'Utilizzatore, del regolare accatastamento dell'immobile, della sua piena proprietà in capo al Venditore, della libertà da vincoli, servitù, ipoteche, pesi, formalità comunque pregiudizievoli; in mancanza di dichiarazione notarile che attesti quanto sopra, la Concedente non procederà all'acquisto dell'immobile.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1381 cod. civ., l'Utilizzatore si impegna a che il Venditore ponga in essere tutti gli atti idonei al trasferimento della piena, libera ed incondizionata proprietà dell'immobile alla Concedente manlevandola pertanto sin d'ora da ogni e qualsiasi responsabilità qualora, per qualsiasi causa, anche non imputabile al Venditore stesso, non si potesse addivenire alla stipula della compravendita e quindi il presente contratto dovesse ritenersi improduttivo di effetti.

In tale ultimo caso l'Utilizzatore si obbliga a rimborsare alla Concedente le somme che, a qualsiasi titolo ma comunque connesse ai contratti di locazione finanziaria e di compravendita, la Concedente avesse pagato.

La Concedente, d'altro canto, restituirà all'Utilizzatore il canone anticipato iniziale diminuito di un importo pari agli interessi sui pagamenti eventualmente effettuati dalla Concedente stessa in misura eccedente tale canone. Detti interessi saranno calcolati, con riferimento all'anno civile (365/365), al Tasso Effettivo Globale Medio (TEG) - rilevato dal Ministero del Tesoro ai sensi della Legge n.108/1996 relativamente alle classi d'importo delle operazioni di leasing e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - vigente nel periodo intercorso dal momento degli esborsi da parte della Concedente a quello del rimborso, maggiorato di un terzo.

ART. 4 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE
L'immobile si intende ad ogni effetto consegnato alla stipula del relativo contratto di compravendita.

In tale occasione l'Utilizzatore prenderà in consegna l'immobile sottoscrivendo apposito verbale dal quale risulti l'incondizionata accettazione dello stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché la piena regolarità urbanistica ed edilizia per l'uso cui l'immobile è destinato anche rispetto alle vigenti norme antisismiche, antinquinamento, di igiene, salute e sicurezza sul luogo di lavoro.

L'Utilizzatore esonera sin d'ora la Concedente da ogni responsabilità per mancata o ritardata consegna dell'immobile, ovvero per vizi palesi o occulti sia originari che sopravvenuti che possano diminuirne il valore ovvero impedirne - anche parzialmente - l'utilizzazione, nonchè per altre inadempienze del Venditore o di terzi, quale estensione pattizia del disposto dell'art. 1228 cod. civ.

ART. 5 - TASSO LEASING, CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA E SUO ADEGUAMENTO
Il tasso leasing, indicato nelle Condizioni Particolari, è il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto o realizzazione del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per

accessori di natura non finanziaria o assicurativa viene considerata parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per quisto del bene e dei relativi interessi. Il tasso di attualizzazione è colato come tasso periodale espresso in termini di Tasso Nominale Annuo, sviluppato con la stessa periodicità dei canoni sulla base di un anno standard di 365 giorni composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro.

Il corrispettivo totale della locazione finanziaria è determinato sulla base del costo di acquisto dell'immobile ed è costituito dalla somma del canone anticipato iniziale e dei canoni periodici, importi tutti indicati nelle Condizioni Particolari del presente contratto.

L'Utilizzatore corrisponderà il canone anticipato iniziale alla sottoscrizione del presente contratto con valuta fissa per la Concedente il medesimo giorno ed i canoni periodici alle singole scadenze, come indicate nelle Condizioni Particolari, con valuta fissa per la Concedente il giorno delle scadenze medesime.

Stante la natura finanziaria del presente contratto, l'Utilizzatore non potrà interrompere, sospendere o ritardare i pagamenti dovuti in base al medesimo, anche se l'immobile si rendesse inutilizzabile - ad esempio - per provvedimenti amministrativi, cause di forza maggiore, caso fortuito o fatto del terzo.

L'Utilizzatore consente che la Concedente imputi ogni pagamento in primo luogo alle spese sostenute dalla Concedente stessa e ripetibili nei confronti dell'Utilizzatore in ragione del presente contratto, quindi agli interessi ed infine a quanto dovuto a titolo di corrispettivo.

Ogni eventuale variazione del costo di acquisto dell'immobile per qualsiasi causa diretta ed indiretta darà facoltà alla Concedente di richiederne il pagamento in un'unica soluzione o di adeguare il corrispettivo ed il relativo importo dell'opzione finale d'acquisto con le modalità dalla stessa indicate. La variazione, così determinata, delle voci economiche concretamente applicate al presente contratto verrà tempestivamente comunicata dalla Concedente all'Utilizzatore il quale potrà richiedere, in qualsiasi momento, copia della documentazione comprovante l'importo e la causale dei maggiori oneri sostenuti al riguardo dalla Concedente.

Le parti convengono sin d'ora che, qualora la variazione tra il costo d'acquisto dell'immobile e gli esborsi effettivamente sostenuti dalla Concedente come sopra indicati sia inferiore a Euro 2.500,00=, sarà facoltà della Concedente versare all'Utilizzatore o addebitare a quest'ultimo un conguaglio del corrispettivo pari a detta variazione, da corrispondere in un'unica soluzione.

Nel caso in cui il canone non fosse assoggettato ad indicizzazione, sarà comunque facoltà della Concedente, da esercitarsi a suo insindacabile giudizio, di procedere ad un adeguamento dei corrispettivi indicati nelle Condizioni Particolari di contratto, qualora per qualsiasi motivo, per colpa dell'Utilizzatore od anche per colpa del Venditore, tra la data di stipula del contratto e la data di consegna dell'immobile da parte del medesimo decorra un termine superiore a 30 (trenta) giorni. Tale adeguamento utilizzerà la metodologia descritta nei precedenti commi del presente articolo, con indice di riferimento la quotazione 'lettera' dell'Interest Rate Swap dell'Euro come pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" per durata pari alla durata del contratto e con tasso di riferimento la quotazione del parametro rilevata alla decorrenza del contratto.

In caso di mancata pubblicazione su "Il Sole 24 Ore" delle suddette quotazioni, si fa riferimento alle quotazioni "lettera" equivalenti dell'Interest Rate Swap dell'Euro pubblicate dal quotidiano MF o in mancanza anche di queste ultime delle quotazioni comunicate da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.

ART. 6 - INDICIZZAZIONE CANONI PERIODICI

Nel caso in cui sia previsto ai sensi di quanto indicato nelle Condizioni Particolari, che il canone periodico dovuto sia indicizzato, l'ammontare dello stesso sarà assoggettato ad indicizzazione a partire dal primo canone periodico con scadenza successiva alla data di presa in consegna del bene.

L'indicizzazione verrà effettuata, con riferimento al Tr (Tasso di riferimento base) e con le modalità di rilevazione indicate nelle Condizioni Particolari, applicando la seguente formula:

Canone indicizzato = Dr x (Ti-Tr) x D/1200 + Cp dove:

Dr = debito residuo dopo il pagamento del canone periodico precedente a quello da adeguare;

Ti = valore assunto dal "Parametro" rilevato secondo le "modalità di rilevazione", moltiplicato per 365/360, per ciascuna scadenza da indicizzare;

Tr = tasso di riferimento base, pari al "Tasso di riferimento" indicato nelle Condizioni Particolari e rilevato alla data ivi indicata;

D = distanza, espressa in mesi, fra la scadenza del canone da indicizzare e la scadenza del canone precedente;

Cp = importo del canone periodico indicato nelle Condizioni Particolari.

ART. 7 - ADEMPIMENTI E RESPONSABILITÀ DELL'UTILIZZATORE

L'Utilizzatore si impegna espressamente, esonerando la Concedente da ogni onere e responsabilità al riguardo, a:

- effettuare, entro la data di consegna dell'immobile, tutte le denunce e provvedere a tutti gli adempimenti assicurativi, amministrativi o fiscali che fossero prescritti in relazione alla detenzione ed alla destinazione dell'immobile, in particolare dalle norme riguardanti il rilascio delle licenze di abitabilità ed agibilità, nonché ad ottenere le autorizzazioni amministrative eventualmente richieste per l'esercizio dell'attività e ad osservare ogni altra norma generale o particolare che possa riferirsi all'immobile stesso ed al suo uso, assumendosi in ogni caso la responsabilità conseguente all'eventuale inosservanza di dette norme e manlevando la Concedente da ogni conseguenza pregiudizievole inerente al mancato rilascio delle licenze e delle autorizzazioni di cui sopra. L'Utilizzatore non potrà, in alcun caso, introdurre, installare od utilizzare all'interno dell'immobile materiali, beni o macchinari pericolosi per l'integrità e la stabilità dell'immobile stesso;
- non distogliere i beni locati dalla loro prevista destinazione per tutta la durata del presente contratto e fino al trasferimento di proprietà conseguente all'esercizio dell'opzione di acquisto, ovvero alla loro restituzione a favore della Concedente;
- rispettare la legislazione nazionale e comunitaria in materia di appalti, ove applicabile;
- astenersi dall'apportare all'immobile modifiche ed innovazioni, senza il preventivo benestare scritto da parte della Concedente, nonché senza le prescritte autorizzazioni o licenze da parte degli enti preposti. Nel caso in cui le modifiche ed innovazioni in parola fossero richieste dalla legge o dalla Pubblica Amministrazione per consentire all'Utilizzatore di continuare a svolgere nell'immobile la propria attività, l'Utilizzatore stesso sarà tenuto a comunicare immediatamente alla Concedente dette richieste. Le modifiche ed innovazioni in parola dovranno in ogni caso essere eseguite a regola d'arte senza alterare la struttura e la conformazione tecnico-edilizia dell'immobile;
- partecipare, essendo legittimato sin da ora, alle deliberazioni ed alle assemblee condominiali di carattere sia ordinario che straordinario, assumendo a proprio esclusivo carico ogni onere ed obbligo conseguenti;
- curare diligentemente la conservazione dell'immobile e provvedere a propria esclusiva cura e spese alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria, nell'accezione più ampia del termine, ivi inclusi i lavori migliorativi ed innovativi preventivamente autorizzati dalla Concedente, tanto nelle parti interne che esterne, comprese le parti comuni dell'edificio, le coperture, le condutture, gli impianti, i fissi e gli infissi, ed a tutte le riparazioni ed integrazioni, sostituzioni e rifacimenti totali o parziali che si renderanno necessari per qualsivoglia motivo. I miglioramenti e le eventuali addizioni apportate all'immobile, anche se autorizzati dalla Concedente, rimarranno acquisiti alla stessa senza indennizzo alcuno per l'Utilizzatore;
- mantenere l'immobile, gli impianti ed i macchinari in esso installati sempre in perfetta efficienza ed idonei a rispondere ai requisiti previsti dalla legislazione vigente, con particolare riguardo alla normativa in materia d'igiene, salute e sicurezza sul luogo di lavoro e di tutela dell'ambiente;
- consentire alla Concedente, o a chi sarà da questi incaricato, di effettuare in ogni momento, compatibilmente con gli orari di lavoro, gli accertamenti ed i controlli opportuni per verificare la manutenzione, l'uso e la conservazione dell'immobile;
- informare tempestivamente per iscritto la Concedente di ogni atto o fatto che possa pregiudicare i propri diritti di proprietaria dell'immobile, assumendo a propria cura e spese ogni opportuna iniziativa, anche in sede processuale, nell'interesse della Concedente medesima, impregiudicata la facoltà per quest'ultima di azione diretta. In particolare, l'Utilizzatore - fermi restando tutti gli impegni assunti verso la Concedente e senza pregiudicare il diritto di proprietà della medesima sull'immobile - sarà tenuto ad avanzare direttamente riserve ed eccezioni nei confronti del Venditore o di terzi, assumendo a proprio esclusivo carico ogni responsabilità e conseguenza;
- denunciare tempestivamente alla Compagnia di Assicurazione qualsiasi sinistro occorso all'immobile o da questo causato; copia della denuncia dovrà altresì essere inoltrata alla Concedente in caso di sinistri eccedenti il 10% del prezzo di acquisto dell'immobile;
- comunicare immediatamente alla Concedente l'ottenimento di eventuali agevolazioni a valere sul presente contratto;
- praticare, nei confronti del proprio personale dipendente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della Legge 300/70 (Statuto dei lavoratori), un trattamento non inferiore a quello previsto dai contratti collettivi di lavoro della categoria applicabile alla zona territoriale di residenza.

E' inoltre convenuto che l'Utilizzatore per tutta la durata del rapporto manlevi la Concedente, sia nei confronti propri che di terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, da ogni rischio e responsabilità relativi all'immobile, suo acquisto (con particolare riferimento all'ipotesi di azione revocatoria), custodia, conservazione ed impiego, anche se dipendenti da causa anteriore alla consegna dell'immobile stesso.

L'Utilizzatore manleva altresì la Concedente da ogni rischio, onere e responsabilità connessi alla stipulazione del presente contratto, restando responsabile in prima persona - salvo quanto previsto dal successivo art. 9 - di tutti i danni eventualmente occorsi ed impegnandosi a risarcire la Concedente stessa per tutte le conseguenze pregiudizievoli che possano derivare a carico del medesimo quali, ad esempio, per:

- violazioni di norme poste a tutela della proprietà di terzi o di diritti o ragioni di terzi, sia reali che personali;
- danneggiamento, deterioramento, distruzione dell'immobile a qualsiasi causa dovuti, ovvero sottoposizione dello stesso a provvedimenti di sequestro, requisizione, espropriazione temporanea o definitiva. Nei casi di danneggiamento o perdita parziale dell'immobile, l'Utilizzatore dovrà provvedere immediatamente ed a sue spese, d'accordo con la Concedente e con le modalità che saranno da questi indicate, alla sostituzione delle parti oggetto del sinistro ovvero alla loro rimessa in efficienza, con espressa rinuncia ad ogni pretesa nei confronti della Concedente;
- danni arrecati alle persone o alle cose dell'Utilizzatore o di terzi, anche se non imputabili all'Utilizzatore od al personale da lui dipendente od autorizzato anche temporaneamente ad accedere all'immobile, ovvero anche se dovuti a difetto di progettazione, costruzione, o di altro, come in conseguenza di incendio, esplosione, allagamento, rotture di impianti o tubazioni, ecc.

...rti si danno atto che non potranno derivare alla Concedente ...nsabilitào pregiudizi di alcun tipo per l'impossibilità di utilizzazione ...ziale o totale dell'immobile, a qualsiasi causa dovuta, ivi compreso il ...ancato ottenimento da parte dell'Utilizzatore dei permessi e delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività cui l'immobile è destinato, ovvero la successiva revoca (od annullamento) di tali permessi e autorizzazioni.

L'Utilizzatore non potrà sublocare o cedere a terzi il godimento e l'uso, anche parziale, dell'immobile, salvo espressa autorizzazione rilasciata dalla Concedente in forma scritta.

L'Utilizzatore dovrà dare immediata comunicazione scritta alla Concedente qualora nel corso del presente contratto si verificassero:

a) mutamenti nella forma o nella ragione sociale;
b) variazioni riguardanti la sede legale o amministrativa;
c) vicende limitative dei diritti afferenti l'esercizio dell'impresa.

ART. 8 - FACOLTA' DI AZIONE DELL'UTILIZZATORE

La Concedente conferisce all'Utilizzatore facoltà di agire direttamente a sue spese nei confronti del Venditore o di terzi per far valere, anche in via giudiziaria, loro eventuali responsabilità per difformità e vizi o inadempimenti di altra natura, con l'eccezione dell'azione di risoluzione che è riservata alla Concedente.

Qualsiasi azione intrapresa dall'Utilizzatore dovrà essere comunicata per conoscenza alla Concedente, alla quale resta in ogni caso riservata la facoltà di intervento in causa o di azione autonoma.

ART. 9 - ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE

Stante la natura finanziaria dell'operazione di leasing, l'Utilizzatore si assume tutti i rischi, le responsabilità e gli oneri relativi all'immobile che ne forma oggetto nonché tutte le conseguenze di ogni danno dallo stesso provocato nel corso dell'intera durata del contratto di locazione finanziaria e comunque sino alla riconsegna o all'eventuale riscatto finale.

La Banca d'Italia richiede, ai fini della vigilanza prudenziale, che i beni posti a garanzia delle operazioni di finanziamento siano opportunamente assicurati contro il rischio danni.

Pertanto è facoltà dell'Utilizzatore scegliere una delle seguenti soluzioni:

9.1 Assicurazione a cura della Concedente

L'Utilizzatore, conosciuti i contenuti della polizza assicurativa in convenzione stipulata dalla Concedente con primarie Compagnie di Assicurazione, avendo ricevuto prima d'ora specifica informativa sulle condizioni di assicurazione, prende atto ed accetta che l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria sia ricompreso nella suddetta polizza.

L'Utilizzatore si impegna a versare alla Concedente, nella misura e secondo le modalità previste nelle Condizioni Particolari, gli importi relativi alla gestione del programma assicurativo di copertura dell'immobile in leasing. L'indicazione nelle Condizioni Particolari di contratto dell'importo relativo a quanto sopra, nonché la sottoscrizione della dichiarazione di presa conoscenza delle condizioni di copertura costituiscono la manifestazione da parte dell'Utilizzatore dell'accettazione della presente soluzione "assicurazione a cura della Concedente".

L'Utilizzatore prende atto ed accetta che l'assicurazione non comprenderà la Responsabilità Civile dell'Utilizzatore verso terzi, che dovrà da questi essere stipulata con particolare riferimento anche ai contenuti dell'immobile e all'attività ivi svolta per un massimale congruo, anche in relazione agli usi e al tipo di attività esercitata.

La Concedente e l'Utilizzatore espressamente convengono che qualora la Compagnia di Assicurazione, oppure la Concedente, recedesse dalla polizza convenzione, la Concedente provvederà a stipulare altra polizza assicurativa avente le medesime caratteristiche e condizioni di quella precedente dandone notizia all'Utilizzatore e quindi, a parità di condizioni, tale nuova polizza si intenderà accettata dall'Utilizzatore, salvo diversa comunicazione da parte di quest'ultimo da inviarsi nel termine di 60 (sessanta) giorni, nel qual caso varrà l'obbligo generale di assicurazione a carico dell'Utilizzatore.

9.2 Assicurazione a cura dell'Utilizzatore

Qualora l'Utilizzatore voglia provvedere autonomamente alla copertura assicurativa, l'immobile dovrà essere assicurato, con idonea Polizza Incendio ed Eventi Speciali, a cura e spese dell'Utilizzatore da primaria Compagnia di Assicurazione, gradita alla Concedente, contro tutti i rischi ivi comprese le garanzie aggiuntive, ricorso terzi da Incendio ed Eventi Catastrofali.

Le condizioni delle polizze dovranno essere di gradimento della Concedente e rispondenti agli standard assicurativi minimi riportati in un apposito elenco garanzie consegnato all'Utilizzatore prima d'ora.

La polizza, stipulata per un massimale pari almeno al costo effettivo dei beni, dovrà essere vigente per tutta la durata del presente contratto e comunque sino alla riconsegna o al trasferimento della proprietà dell'immobile a favore dell'Utilizzatore, e dovrà prevedere la clausola "costo di ricostruzione a nuovo dei beni assicurati".

La polizza, da produrre in copia alla Concedente, dovrà contenere clausola di vincolo costituito per tutta la durata della copertura a favore della medesima per il pagamento di indennizzi a qualsiasi causa dovuti, nonché l'impegno da parte della Compagnia di Assicurazione a notificare tempestivamente alla Concedente, a mezzo lettera raccomandata AR, il mancato pagamento dei premi.

L'immobile dovrà inoltre essere assicurato contro i rischi da Responsabilità Civile del Proprietario, per i danni di cui la Concedente debba rispondere, procurati dall'immobile e suoi impianti a cose, animali o a terzi (ivi compresi l'Utilizzatore ed i suoi dipendenti/collaboratori) con un massimale unico minimo assicurato di Euro 3.000.000,00=.

L'Utilizzatore assume ogni rischio e responsabilità derivanti da omessa od insufficiente copertura assicurativa nonché da decadenza della polizza per qualsiasi ragione.

In caso di mancato pagamento dei premi da parte dell'Utilizzatore, come in ogni caso di decadenza della polizza nel corso del contratto, è facoltà della Concedente, salvo ogni diritto derivante dal successivo art. 11, provvedere direttamente alla copertura di tali premi e stipulare coperture assicurative ritenute più idonee presso Compagnia di propria scelta per proprio conto ed a spese dell'Utilizzatore.

L'Utilizzatore dovrà effettuare le denunce dei sinistri alle Compagnie di Assicurazione, nei termini e con le modalità previste dalla polizza accesa dallo stesso, assumendo ogni altra iniziativa utile od opportuna, ivi compresi gli adempimenti previsti dagli artt. 1898, 1913 e 1914 cod. civ.

9.3 Disposizioni comuni

E' facoltà della Concedente provvedere direttamente alla definizione con la Compagnia di Assicurazione dell'indennizzo dovuto a seguito dei sinistr

Nel caso di "assicurazione a cura dell'Utilizzatore", l'Utilizzatore conferisce alla Concedente espresso mandato senza obbligo di rendiconto, affinché quest'ultima, in qualità di vincolataria, provveda alla richiesta ed alla raccolta di tutta la documentazione necessaria per la definizione del sinistro.

In caso di sinistro parziale gli indennizzi saranno liquidati dalle Compagnie di Assicurazione alla Concedente, fermo restando che quest'ultima riverserà all'Utilizzatore un importo corrispondente all'indennizzo, al netto di eventuali canoni scaduti, interessi o altri crediti derivanti dal presente contratto e previo accertamento dell'avvenuta rimessa in pristino dell'immobile ovvero all'avvenuto pagamento delle riparazioni.

In caso di sinistro totale, le somme corrisposte dalla Compagnia di Assicurazione alla Concedente a titolo di indennizzo o di risarcimento verranno imputate a decurtazione del debito dell'Utilizzatore mentre gli eventuali importi in eccedenza rispetto al complessivo credito della Concedente saranno versati all'Utilizzatore.

La responsabilità dell'Utilizzatore verso la Concedente permane comunque anche in caso di danno per il quale è prevista copertura assicurativa ed oltre gli eventuali limiti della stessa sino alla copertura completa di ogni perdita o danno subito dalla Concedente, anche di carattere puramente finanziario, nonché per il rimborso di ogni somma che il medesimo sia tenuto a corrispondere a terzi.

Resta in ogni caso fermo l'obbligo dell'Utilizzatore di risarcire alla Concedente i danni, o la parte di danni, che non risultassero soddisfatti dall'indennizzo assicurativo.

ART. 10 - FACOLTA' DELL'UTILIZZATORE AL TERMINE DEL CONTRATTO

Al termine del contratto l'Utilizzatore potrà avvalersi delle seguenti facoltà alternative:

a) acquistare, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà e con esclusione di qualsiasi garanzia da parte della Concedente, l'immobile con ogni suo accessorio e pertinenza, al prezzo indicato nelle Condizioni Particolari che dovrà essere corrisposto, tramite autorizzazione permanente di addebito in conto per richieste di incasso (RID), alla scadenza del presente contratto con valuta fissa per la Concedente il giorno successivo alla scadenza stessa;
b) restituire, entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del contratto, a propria cura e spese, nella libera disponibilità della Concedente, l'immobile con ogni accessorio e pertinenza, in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo il normale deterioramento per l'uso, libero da cose, pesi, oneri e situazioni pregiudizievoli. In caso di ritardo nella restituzione, la Concedente si riserva la facoltà di chiedere, a titolo di risarcimento del danno, una somma giornaliera rapportata all'importo dell'ultimo canone periodico, maggiorato di un terzo.

La facoltà di cui al punto a) potrà essere esercitata soltanto qualora l'Utilizzatore abbia adempiuto puntualmente a tutte le obbligazioni assunte, nonché previa comunicazione scritta alla Concedente, da inviarsi almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza contrattuale.

In ogni caso, solo dopo che l'immobile sarà stato restituito alla Concedente oppure sarà stata pagata dall'Utilizzatore ogni somma dovuta in base al presente contratto e sarà stato stipulato l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile stesso in capo all'Utilizzatore, verranno a cessare gli obblighi e le responsabilità dal medesimo assunti nei confronti della Concedente. La stipula dell'atto di trasferimento finale avverrà presso notaio di esclusiva fiducia di Leasint S.p.A..

Sarà cura dell'Utilizzatore produrre dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa da un tecnico iscritto all'Albo che certifichi la situazione urbanistica dell'immobile con particolare riguardo alla verifica fra lo stato iniziale (data di acquisto da parte della Concedente) e lo stato alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile (rogito notarile).

ART. 11 - SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO

a) Risoluzione del contratto per inadempimento dell'Utilizzatore

In caso di mancato o ritardato adempimento anche parziale, da parte dell'Utilizzatore ad una o più delle obbligazioni previste dal presente contratto e segnatamente a quelle di cui agli artt. 4 (consegna dell'immobile), 5 (tasso leasing, corrispettivo della locazione finanziaria e suo adeguamento), 6 (indicizzazione canoni periodici), 7 (adempimenti e responsabilità dell'Utilizzatore), 9 (assicurazione dell'immobile), 13 (interessi), 14 (oneri accessori, spese, imposte e tasse) è in facoltà della Concedente di valersi della presente clausola risolutiva, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ., dandone comunicazione mediante lettera raccomandata AR, con conseguente risoluzione di diritto.

b) Recesso della Concedente

La Concedente potrà recedere dal contratto mediante lettera raccomandata AR in caso di:

- inadempimento del Venditore ad una o più delle obbligazioni poste a suo carico nell'atto di compravendita;
- protesti, sequestri, pignoramenti, iscrizione di ipoteche giudiziarie preesistenti o sopravvenute a carico dell'Utilizzatore o dei suoi garanti;

...ura di procedure concorsuali a carico dell'Utilizzatore e dei garanti, ...eccezione della procedura fallimentare per la quale vale quanto previsto dalla normativa in materia;
- mancata rispondenza a realtà di situazioni, dati e conti forniti dall'Utilizzatore;
- variazioni sostanziali della compagine societaria dell'Utilizzatore o dei garanti ovvero deterioramento sostanziale delle originarie condizioni patrimoniali dell'Utilizzatore o dei garanti, salvo che l'Utilizzatore presti idonea garanzia;
- modificazione sostanziale o cessazione dell'attività dell'Utilizzatore;
- impedimento all'utilizzazione dell'immobile, a seguito dell'emanazione di provvedimenti amministrativi o giudiziari conseguenti a fatto dell'Utilizzatore o di terzi o per ordine dell'Autorità, per un periodo continuativo superiore a tre mesi, salvo che non ricorra il caso di cui alla successiva lett.c).

c) Scioglimento automatico del contratto per impossibilità definitiva

Nei casi di perimento, perdita totale dei beni, di impossibilità definitiva di utilizzo per qualsiasi causa, anche per caso fortuito, forza maggiore, atto o fatto dell'Utilizzatore, suoi ausiliari, incaricati o di terzi, il contratto si intenderà risolto ipso jure, con gli effetti di cui al successivo art.12.

E' fatta salva in ogni caso la facoltà della Concedente di non avvalersi della risoluzione, ma di esigere l'adempimento del presente contratto, anche considerando l'Utilizzatore decaduto dal beneficio del termine e procedendo all'esecuzione coattiva, richiedendo di conseguenza l'immediato versamento di un importo pari a tutti canoni ancora a scadere attualizzato al tasso di riferimento (Tr) indicato nelle Condizioni Particolari, nella sezione relativa ai canoni periodici indicizzati; se il contratto non prevede l'indicizzazione dei canoni periodici l'importo dei canoni a scadere sarà attualizzato al tasso pari alla media mensile EURIBOR 3 MESI del mese precedente la data di perfezionamento del contratto diminuito di un punto percentuale; detta richiesta dovrà essere avanzata dalla Concedente a mezzo lettera raccomandata a.r. e dalla sua data decorreranno, sulla cifra complessiva così dovuta, gli interessi di mora al tasso indicato all'art.12 delle Condizioni Generali.

ART. 12 - EFFETTI CONSEGUENTI ALLO SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO

12.1) Qualora lo scioglimento del contratto intervenga prima della consegna dell'immobile ai sensi del precedente art. 4, si applicherà quanto stabilito al precedente art. 3, ultimi 2 commi. A fronte dell'integrale pagamento - da parte dell'Utilizzatore - di quanto contrattualmente previsto, la Concedente, qualora non abbia ancora acquistato la proprietà dell'immobile, cederà all'Utilizzatore stesso quei diritti dei quali avesse assunto la titolarità; qualora, invece, la Concedente abbia già acquistato la proprietà dell'immobile, ella trasferirà la proprietà medesima all'Utilizzatore, a spese di quest'ultimo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà in quel momento.

12.2) Qualora lo scioglimento del contratto intervenga dopo la consegna dell'immobile ai sensi del precedente art. 4, l'Utilizzatore dovrà senza indugio provvedere al rilascio dell'immobile nella libera disponibilità della Concedente e all'immediato pagamento dei canoni periodici rimasti eventualmente insoluti alla data della risoluzione, oltre a qualunque importo dovuto in base al presente contratto.

La Concedente ha altresì la facoltà di ottenere il risarcimento del danno, identificato, stante la natura finanziaria del contratto, come capitale residuo investito.

Nel caso di risoluzione per inadempimento di cui alla precedente lett. a) dell'art.11 o di scioglimento automatico del contratto per impossibilità definitiva di cui alla precedente lett. c) dell'art.11, l'importo di tale risarcimento sarà pari alla somma dei canoni periodici non ancora maturati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione di acquisto finale, attualizzati al tasso pari alla media mensile EURIBOR 3 MESI del mese precedente la data di perfezionamento del presente contratto, diminuito di due punti percentuali.

Per i contratti con canoni periodici indicizzati l'attualizzazione di cui sopra verrà effettuata sulla base del tasso di riferimento indicato nelle Condizioni Particolari diminuito di un punto percentuale.

Nel caso di recesso della Concedente di cui alla precedente lett. b) dell'art. 11, l'importo di tale risarcimento sarà pari alla somma dei canoni periodici non ancora maturati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione di acquisto finale, attualizzati al tasso pari alla media mensile EURIBOR 3 MESI del mese precedente la data di perfezionamento del presente contratto, diminuito di un punto percentuale.

Per i contratti con canoni periodici indicizzati l'attualizzazione di cui sopra verrà effettuata sulla base del tasso di riferimento indicato nelle Condizioni Particolari.

A favore dell'Utilizzatore, per contro, sarà accreditato l'importo che la Concedente avrà ricavato, al netto di tasse e spese, dalla vendita o dalla ricollocazione dei beni o da indennizzi assicurativi o da risarcimenti effettuati da terzi.

La Concedente prima di vendere o ricollocare l'immobile dovrà comunicare per iscritto all'Utilizzatore il prezzo di vendita o il valore attribuito all'immobile stesso nella ricollocazione, assegnandogli un termine di 15 (quindici) giorni lavorativi perché possa indicare il nominativo di un eventuale altro acquirente a condizioni migliori. Trascorso tale termine, ovvero qualora l'Utilizzatore si sia reso irreperibile, nessuna eccezione o contestazione potrà essere sollevata dallo stesso in ordine alla congruità del prezzo di vendita o di ricollocazione dell'immobile. Sarà in ogni caso facoltà della Concedente rifiutare l'offerta del nominativo segnalato dall'Utilizzatore qualora lo stesso non metta preventivamente a disposizione la somma necessaria al pagamento del prezzo offerto o non dia obiettive e sufficienti garanzie di solvibilità.

ART. 13 - INTERESSI

In caso di ritardo nel pagamento del corrispettivo o delle somme a qualsiasi altro titolo dovute alla Concedente in base al presente contratto, fatto salvo il diritto per quest'ultima di risolvere il contratto stesso ai sensi del precedente art. 11, l'Utilizzatore, senza necessità di costituzione in mora, dovrà corrispondere interessi calcolati, con riferimento all'anno civile (365/365), al Tasso Effettivo Globale Medio (TEG) - rilevato dal Ministero del Tesoro ai sensi della Legge 108/96 relativamente alle classi di importo delle operazioni di leasing e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - vigente nel periodo di insolvenza, maggiorato della metà.

ART. 14 - ONERI ACCESSORI, SPESE, IMPOSTE E TASSE

L'Utilizzatore si impegna a pagare alla Concedente gli oneri accessori connessi con la stipula e con l'esecuzione del presente contratto, indicati nelle Condizioni Particolari.

La Concedente si riserva di evadere, comunicandone in anticipo il costo presunto all'Utilizzatore, eventuali richieste di prestazioni non espressamente previste nel presente contratto.

L'utilizzatore si impegna a pagare al Notaio tutte le imposte, tasse e spese relative all'atto di compravendita notarile annesse e conseguenti all'acquisto dell'immobile.

Tutte le spese ed i costi riguardanti l'immobile e l'attività in esso esercitata - quali, ad esempio, le spese condominiali, le utenze e le forniture - anche se derivanti da disposizioni della Pubblica Autorità, saranno direttamente sostenute dall'Utilizzatore che si obbliga a rimborsarle alla Concedente qualora questa le avesse anticipate. 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.

Oltre a quanto sopra previsto, le spese, imposte e tasse afferenti al presente contratto, alla sua registrazione, nonché qualsiasi eventuale onere o tributo, diretto o indiretto (compresa, nel caso di immobile all'estero, l'IVA o imposta similare assolta all'estero non recuperabile o non recuperata per fatto non imputabile alla Concedente e le eventuali spese sostenute per il recupero), anche di cui al momento le parti non abbiano la possibilità di quantificare l'ammontare, inerenti o conseguenti anche in futuro sia alla sua conclusione, esecuzione e risoluzione, sia concernenti l'immobile, il suo acquisto, il suo uso, la sua proprietà, la sua conservazione e destinazione, sono a carico esclusivo dell'Utilizzatore.

Saranno inoltre a carico dell'Utilizzatore le spese legali nonchè le imposte e tasse che la Concedente dovesse sostenere a seguito di un giudizio, in qualsiasi giurisdizione e grado, in cui la stessa fosse stata convenuta e/o che la medesima avesse promosso per qualsiasi causa dipendente o connessa all'operazione di locazione finanziaria, anche nell'ipotesi in cui le medesime fossero, all'esito del giudizio, dichiarate compensate.

Qualora tali esborsi vengano assolti dalla Concedente, l'Utilizzatore si obbliga a rimborsarne il controvalore, oltre IVA se dovuta, con valuta pari a quella dell'esborso sostenuto dalla Concedente, dietro semplice richiesta scritta.

Nel caso di esercizio della facoltà di opzione di acquisto finale di cui al precedente art. 10, l'Utilizzatore assume a suo carico le tasse e le imposte relative all'atto di trasferimento della proprietà, nonché le spese notarili e quelle dell'eventuale perizia tecnica sulla consistenza finale dell'immobile.

Gli importi relativi ai costi vivi (ad es. spese postali) effettivamente sostenuti dalla Concedente in relazione al presente contratto potranno essere variati in ogni momento della durata contrattuale, a condizione che la Concedente possa comprovare per mezzo di adeguata documentazione la variazione del costo.

L'Utilizzatore provvederà direttamente all'assolvimento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) in qualità di soggetto passivo del tributo, ex art. 3 D. Lgs. 504/1992.

ART. 15 - PATTI AGGIUNTIVI

L'Utilizzatore prende atto che il presente contratto non è condizionato all'eventuale richiesta od ottenimento di contributi agevolativi e che pertanto il medesimo deve intendersi autonomo ed indipendente rispetto a tale contribuzione. L'Utilizzatore prende altresì atto che l'eventuale mancata, ridotta o ritardata concessione od erogazione di tali contributi ovvero l'eventuale sospensione, decadenza o revoca degli stessi non costituisce causa di sospensione od interruzione del regolare pagamento dei canoni periodici e delle altre somme comunque dovute in forza del presente contratto, secondo le modalità ed i termini quivi previsti, né - di conseguenza - può costituire causa di risoluzione del contratto medesimo.

ART. 16 - CESSIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto non potrà essere ceduto dall'Utilizzatore. In caso di cessione, affitto, usufrutto dell'azienda, subentrerà nel contratto di locazione finanziaria il cessionario, l'affittuario, l'usufruttuario, ma l'Utilizzatore resterà comunque responsabile dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto in solido con il cessionario, l'affittuario, l'usufruttuario.

La Concedente, di contro, ha facoltà in qualsiasi tempo di cedere il presente contratto nonché, in tutto o in parte, i diritti nascenti dallo stesso e l'Utilizzatore sin d'ora consente alla cessione; tale cessione con relative modalità di esecuzione, sarà, a cura della Concedente notificata all'Utilizzatore e da quel momento sarà efficace nei suoi confronti.

ART. 17 - AUTORIZZAZIONE PERMANENTE DI ADDEBITO IN CONTO (R.I.D.)

Con la sottoscrizione del presente contratto l'Utilizzatore autorizza irrevocabilmente la Banca descritta in calce alle Condizioni Particolari a provvedere all'estinzione dei documenti di debito emessi dalla Concedente, addebitando il rapporto di conto corrente ivi indicato ed applicando le condizioni economiche richiamate nel foglio informativo analitico posto a disposizione dell'Utilizzatore senza necessità, per la Banca, di inviare a quest'ultimo la relativa contabile di addebito. L'Utilizzatore dichiara di

a conoscenza della circostanza che la Banca assume l'incarico estinzione dei citati documenti - che la Concedente invierà ettamenteall'Utilizzatorestesso prima della scadenza dell'obbligazione - condizione che, al momento del pagamento, il suddetto rapporto di conto corrente sia in essere, assicuri disponibilità sufficienti e non sussistano ragioni che ne impediscano l'utilizzazione. In caso contrario la Banca resterà esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità inerente al mancato pagamento, che dovrà essere effettuato direttamente dall'Utilizzatore a favore della Concedente. L'Utilizzatore prende atto che la Banca si riserva il diritto di recedere in qualsiasi momento dal servizio sopra descritto; di tale circostanza la Concedente provvederà ad informare tempestivamente l'Utilizzatore medesimo il quale riconosce altresì che - laddove intenda eccezionalmentesospendere l'estinzione di un documento di debito - dovrà darne avviso in tal senso alla Banca entro la data di scadenza di tale documento. Per tutto quanto non espressamente richiamato troveranno applicazione le "Norme che regolano i conti correnti di corrispondenza e servizi connessi" già sottoscritte dall'Utilizzatore.

ART. 18 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto si conviene la competenza esclusiva del Foro di Milano.

ART. 19 - OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

a) Contratto di leasing stipulato con operatori pubblici

La Concedente assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della L. 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche.

La Concedente si impegna a dare immediata comunicazione all'ente pubblico appaltante ed alla competente prefettura-ufficio territoriale del Governo dell'inadempimento della propria controparte del contratto di fornitura (fornitore) agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

La Concedente si impegna altresì ad inviare copia del contratto di fornitura (ordine) all'ente pubblico appaltante.

b) Contratto di leasing stipulato con operatori privati

Qualora applicabile la L. 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche, le parti assumono tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge stessa.

Le parti si impegnano a dare immediata comunicazione all'ente pubblico appaltante ed alla competente prefettura-ufficio territoriale del Governo dell'inadempimento delle proprie controparti agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

Le parti si impegnano altresì ad inviare copia del contratto di leasing e di fornitura (ordine) all'ente pubblico appaltante.

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA N. 00954030/001

CONDIZIONI PARTICOLARI

1) Descrizione dei beni oggetto della locazione finanziaria e del Venditore

Venditore : 00016466 C.I.S.A. S.P.A.
Sede legale: Contrada FORCELLARA SAN SERGIO, S.N. - 74016 - MASSAFRA (TA)

Descrizione del bene nr. 0000000/39909619882 :
COMPLESSO INDUSTRIALE COMPOSTO DA FABBRICATO E TERRENO CIRCOSTANTE IN MASSAFRA (TA)NCEU FG 76 PC 22. IL COMPLESSO INDUSTRIALE IN OGGETTO, SITO IN MASSAFRA, IN PROVINCIA DI TARANTO, IN LOCALITA' SAN SERGIO, LUNGO LA S.S. APPIA AL KM 636,700, E' COSTITUITO DA UN CAPANNONE, CHE SI SVILUPPA SU DUE SUPERFICI: PIANO TERRA ED INTERRATO, E DALL'ATTIGUA PALAZZINA UFFICI, SU TRE LIVELLI: PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO. SI PRECISA CHE: - L'INTERO PIANO SEMINTERRATO, RAGGIUNGIBILE ESTERNAMENTE ATTRAVERSO UNA RAMPA CARRABILE, POSTA SUL LATO SUD, ED INTERNAMENTE ATTRAVERSO IL VANO SCALA DELLA PALAZZINA UFFICI, E' ACCATASTATO COME SUB 7; - IL PIANO PIANO TERRA, COSTITUITO DAL CAPANNONE, DA UNA TETTOIA E DAGLI UFFICI DELLA PALAZZINA, E' ACCATASTATO COME SUB 8; - IL PIANO PRIMO DELLA PALAZZINA, DOVE VI E' L'ALLOGGIO CUSTODE, E' ACCATASTATO COME SUB 9. IL PIAZZALE E' INTERAMENTE RECINT
come meglio descritto nell'atto pubblico di compravendita.
Sito in: Strada Statale APPIA KM, 636,700 - 74016 - MASSAFRA (TA)
Destinazione d'uso: Capannone
Costo bene: Euro 1.024.400,00
comprensivo dell'eventuale imposta di registro.

2) Condizioni economiche della locazione finanziaria

Importo finanziato	Euro 1.024.400,00
Durata del contratto di locazione finanziaria	N. 216 mesi
Canone anticipato iniziale	Euro 120.200,02
Canoni periodici da corrispondere come segue	N. 215 con periodicità mensile da Euro 5.457,78 cadauno di cui il primo dal 1°giorno del periodo successivo alla consegna/constatazione del bene
Corrispettivo totale	Euro 1.293.622,72 (UNMILIONEDUECENTONOVANTATREMILASEICENTOVENTIDUE/72)
Tasso Leasing	3,77% Tasso annuo nominale
Prezzo per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto	Euro 102.440,00
Spese di Istruttoria alla stipula	Euro 800,00
Gestione programma assicurativo	Euro 1.477,50 all'anno Polizza leasing immobiliare

3) Indicizzazione canoni periodici

Canoni periodici indicizzati a:	Parametro Euribor 3 Mesi X 365/360 Valore base del parametro - Tr 1,0110 %
Modalità di rilevazione	I canoni periodici con scadenza successiva alla data di presa in consegna del bene saranno indicizzati al parametro sopraindicato, come pubblicato su "Il Sole 24 Ore" nella rubrica "Tassi a breve termine - Tabella Euribor Tasso 360" (in mancanza si farà riferimento alle quotazioni ATIC) e pertanto varieranno con la modalità di rilevazione seguente e secondo la formula indicata nelle condizioni generali. Per ogni canone da indicizzare si calcolerà la media delle rilevazioni giornaliere intercorrenti tra la data di scadenzadel canone precedente a quello da indicizzare e la rilevazione del giorno precedente alla data di scadenza del canone periodico oggetto dell'indicizzazione. L'indicizzazione dell'ultimo canone periodico sarà calcolata utilizzando la stessa media del penultimo.

4) Modalità di pagamento dei canoni periodici

Addebito diretto su c/c bancario tramite procedura RID con valuta 1 giorno/i (fatte salve eventuali variazioni delle condizioni applicate dal circuito bancario)

Banca pagamento	01010-78931 BANCO DI NAPOLI S.P.A. FIL. 2016 - MARTINA FRANCA 01 Piazza XX SETTEMBRE ANG. VIA VERDI, - 74015 - MARTINA FRANCA (TA)
Conto corrente	100000000087
Codice IBAN	IT90A0101078931100000000087

Codici da riportare sul modello RID	Codice SIA	73791 4
	Codice debitore	0012006700954030

5) Altre condizioni economiche

Spese perizia tecnica: 0,5% del valore del bene	con un minimo di Euro 1.000,00
Spese perizia tecnica e fattibilità per opifici produzione energia elettrica (Leasenergy)	al puro costo
Spese notarili	a carico dell'Utilizzatore
Recupero bolli	al puro costo
Spese registrazione contratto	al puro costo maggiorata di Euro 260,00
Spese di incasso canoni	Euro 6,00
Spese invio comunicazioni meccanizzate	Euro 1,00
Spese invio comunicazioni periodiche	Euro 0,70
Gestione indicizzazione canoni periodici	Euro 5,00
Spese gestione riscatto	Euro 1.000,00
Invio dichiarazioni, certificazioni estratti, autentiche notarili a richiesta del cliente	al puro costo maggiorata di Euro 200,00
Spese invio comunicazioni non meccanizzate	Euro 10,00
Variazioni banca	Euro 60,00
Gestione pratiche catastali	Euro 150,00
Gestione pratiche edilizie	Euro 300,00
Voltura concessione edilizia	Euro 520,00
Atti tecnici (es. servitù, convenzioni, cessioni d'area, espropri) e altre incombenze da svolgere presso uffici della PA	al puro costo maggiorata di Euro 1.500,00
Spese per sublocazione	Euro 300,00
Spese per cessione contratto	Euro 1.100,00
Spese modifiche contrattuali	Euro 520,00
Spese per copertura forzosa al netto del costo assicurativo	Euro 200,00
Gestione quote consortili, cartelle esattoriali, sanzioni	al puro costo maggiorata di Euro 150,00
Gestione altre richieste di tipo amministrativo: ricorsi ufficio del registro	al puro costo maggiorata di Euro 1.500,00
Richiamo effetti	al puro costo maggiorata di Euro 100,00
Spese insoluti	Euro 30,00
Spese effetto protestato	al puro costo maggiorata di Euro 200,00
Spese gestione pratiche in precontenzioso/contenzioso: 15% dell'importo da recuperare	con un minimo di Euro 200,00
Spese recupero bene	al puro costo maggiorata di Euro 1.000,00
Interessi di mora per ritardato pagamento	Interessi calcolati, con riferimento all'anno civile (365/365), al Tasso Effettivo Globale Medio (TEG) - rilevato dal Ministero del Tesoro ai sensi della Legge 108/96 relativamente alle classi di importo delle operazioni di leasing e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - vigente nel periodo di insolvenza, maggiorato della meta'
Penale per risoluzione anticipata	Attualizzazione dei flussi (canoni+valore finale) al tasso di riferimento (Tr) indicato in contratto diminuito di un punto percentuale

CONDIZIONI PARTICOLARI

Tutti gli importi sono soggetti ad IVA per esercizio da parte di Leasint S.p.A. dell'opzione per l'imposizione IVA dei corrispettivi ai sensi e per gli effetti dell'art.10, comma 1, num. 8 e 8-ter, DPR 633/72, salvo diverse disposizioni di legge.

Nicola Gelato

Leasint S.p.A.

Luogo e data MARTINA FRANCA (TA) 7/4/2011

SERVECO s.r.l.
Amministratore Unico
(Rag. Pietro Vito CHIRULLI)

>>> **L'Utilizzatore**
Timbro e firma

Il sottoscritto Utilizzatore dichiara di aver presa debita conoscenza delle Condizioni Generali applicabili al presente contratto di locazione finanziaria e di accettarne le relative disposizioni, singolarmente e nel loro complesso.
In particolare, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del cod. civ., dichiara di approvare in via specifica i seguenti articoli: 3 (acquisto dell'immobile da concedere in locazione finanziaria), 4 (consegna dell'immobile), 5 (tasso leasing, corrispettivo della locazione finanziaria e suo adeguamento), 6 (indicizzazione canoni periodici), 7 (adempimenti e responsabilità dell'Utilizzatore), 9 (assicurazione dell'immobile), 11 (scioglimento del contratto - decadenza dal beneficio del termine), 13 (interessi), 14 (oneri accessori, spese, imposte e tasse), 15 (patti aggiuntivi), 16 (cessione del contratto), 17 (autorizzazione di addebito in conto R.I.D.), 18 (foro competente).

SERVECO s.r.l.
Amministratore Unico
(Rag. Pietro Vito CHIRULLI)

>>> **L'Utilizzatore**
Timbro e firma

Il sottoscritto Utilizzatore SERVECO S.R.L.
Dichiara di aver ricevuto copia, da lui dichiarata conforme, del presente contratto di locazione finanziaria composto da Documento di sintesi, Condizioni Generali e Condizioni Particolari.
Dichiara, inoltre, che la documentazione contrattuale di cui sopra costituisce un corpo unico munito di sigillo di garanzia, apposto in propria presenza, composto da n. 11 pagine, tutte numerate. <<<<< (*compilare obbligatoriamente a mano riportando il numero corrispondente alla pagina con la dicitura "*ULTIMA PAGINA*")*
Conferma, altresì, di aver ricevuto dalla Concedente o dai soggetti da Essa incaricati ogni documento previsto dalla legge nella fase precontrattuale, ivi compresa la copia dei "Principali diritti del Cliente" e dei Fogli Informativi, nonché l'Informativa ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs n. 196/2003 e dell'art. 5 del "Codice Deontologico dei Sistemi di Informazioni Creditizie".

SERVECO s.r.l.
Amministratore Unico
(Rag. Pietro Vito CHIRULLI)

>>> **L'Utilizzatore**
Timbro e firma

****

IDENTIFICAZIONE DEL FIRMATARIO PER CONFERMA IDENTITÀ (D.Lgs n. 231/07)

SEBASTIANO NICOLA
(Cognome e nome di chi effettua l'identificazione)

Nicola Gelato
(Firma per esteso di chi effettua l'identificazione)

BANCO DI NAPOLI
(Timbro dell'Intermediario che effettua o dichiara di aver già effettuato a propri fini l'identificazione)

Luogo e data 7/4/2011 MARTINA FRANCO

ULTIMA PAGINA

Imposta di bollo assolta in modo virtuale autorizzazione Ministero delle Finanze N. 4833/95 del 06/05/1995