

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE N. IE 134610
DOCUMENTO DI SINTESI n. 1 del 20 luglio 2016

CONCEDENTE: BANCA PRIVATA LEASING S.p.A. con sede in Reggio Emilia, via P. Castaldi da Feltre 1/A, numero iscrizione Registro Imprese di Reggio Emilia, C.F. e P. IVA 01307450351, Codice ABI n. 3417;

UTILIZZATORE:
con sede

codice fiscale e partita IVA:
in persona di:

in qualità di: Amministratore Unico

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Brescia (BS) Via Cucca 34, costituita da magazzino al piano seminterrato, censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- Sez.FIU, Fg.9, Mapp.1283, Sub.24, Via Cucca n. 34, p. S1, ZC 3, cat. C/2, cl. 6, cons. 137 mq., RC Euro 297,17 oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato.

SEZIONE I: CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA

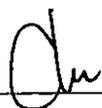
Il corrispettivo della locazione finanziaria è espresso in canoni, il cui ammontare è funzione – fra gli altri – della struttura dell'operazione intesa in termini di costo di acquisto originario del bene, quota eventualmente versata alla stipula, durata della locazione, prezzo dell'opzione finale, periodicità dei pagamenti, del grado di rischio, di onerosità e complessità dell'operazione. Il parametro di riferimento individuato dalla Banca d'Italia per misurare l'onerosità di questo flusso di pagamenti è il "tasso leasing dell'operazione", 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) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi".

Poiché al momento della stipula di norma né il cliente, né il Concedente sono in grado di prevedere a quale data verrà effettuata la consegna del bene e pertanto a quali date matureranno effettivamente gli impegni di pagamento dei canoni periodici, il calcolo del "tasso leasing" è stato effettuato ipotizzando la coincidenza fra data di stipula e data di messa in decorrenza ("data di inizio"). Pertanto il "tasso leasing" inizialmente indicato, potrà subire una variazione determinata dall'effettivo intervallo di tempo intercorrente tra la "data di inizio" e la data di scadenza del primo canone periodico, variazione che verrà evidenziata con la prima comunicazione periodica inviata al cliente mediante il documento di sintesi.

COSTI ED ONERI ACCESSORI

- Costo dell'immobile: Euro 60.000,00 oltre IVA se e nella misura dovuta
Canone alla stipula contratto: Euro 24.000,00 oltre IVA se e nella misura dovuta
Canoni: n. 120 con periodicità mensile
Canone periodico: n. 119 canoni di Euro 358,40 (trecentocinquantaquattro/40) oltre all'importo dell'IVA se e nella misura dovuta, a decorrere dopo 30 giorni successivi a quello di consegna dell'immobile ed immissione nel possesso da parte dell'Utilizzatore
Corrispettivo complessivo della locazione finanziaria: Euro 66.649,60 oltre IVA se e nella misura dovuta
Prezzo per l'opzione finale di acquisto: Euro 600,00 oltre IVA se e nella misura dovuta
Tasso leasing: 3,741%
Durata e decorrenza della locazione finanziaria: n. 120 mesi decorrenti dalla data verbale di consegna dell'immobile
- Servizi accessori richiesti: nessuno
- Modalità di pagamento: Sepa Direct Debit con addebito in conto corrente dell'Utilizzatore a fronte delle richieste di incasso effettuate dal Concedente.
- Variabilità dei canoni:
 - il corrispettivo è indicizzato al variare del parametro: Euribor 3 mesi 365, arrotondato allo 0,10% superiore
 - tasso di riferimento del parametro per l'indicizzazione: pari allo -0,268%
 - quotazione del parametro del 18/07/2016: pari allo -0,299%
- Tasso di riferimento per attualizzazione: Euribor 3 mesi 365 in vigore alla data di stipula del contratto.
- Tasso d'interesse di mora: Euribor 3 mesi 365 in vigore al momento dell'inadempienza maggiorato di 5 punti percentuali
- Commissioni applicabili per operazioni e servizi (importi al netto di IVA, se e nella misura dovuta)

Spese apertura e perfezionamento contratto oltre i puri costi sostenuti	Euro	1.000
Supplemento contratti agevolati	Euro	500
Spese incasso ed effetti (per ogni canone e per ogni altro ulteriore onere accessorio)	Euro	2
Gestione sanzioni (oltre all'importo della sanzione)	Euro	200
Gestione sinistri (per sinistro)	Euro	150
Spese per insoluto	Euro	20
Spese per recupero canoni e beni	al costo + 10,0 % su importo da recuperare e/o valore bene	
Variazioni amministrative (anagrafiche e domiciliazione banca – oltre i puri costi sostenuti)	Euro	100



Spese invio comunicazioni periodiche	Euro	10
Spese rilascio copia documenti	Euro	25
Registrazione contratto (oltre i puri costi sostenuti)	Euro	100
Spese per atti modificativi del contratto (cessione, rinegoziazione, fusioni trasformazioni societarie, proroghe)	Euro	450
Spese per liquidazione contributo agevolato	Euro	75
Spese per richiesta valori conteggio ai fini IRAP	Euro	10
Spese notarili (oltre ai puri costi sostenuti)	Euro	200
Spese rilascio dichiarazioni, procure, liberatorie, permessi (richieste dal cliente o da norme di legge)	Euro	200
Pagamento imposte e tasse inavate (oltre all'importo delle imposte e tasse e relative sanzioni)	Euro	250
Spese stesura perizie tecnico estimative (oltre i puri costi sostenuti)	Euro	200
Spese gestione fatture fornitori per S.A.L. (per fattura ricevuta)	Euro	20
Spese verifica cantieri da parte di tecnico del Concedente (oltre i puri costi sostenuti)	Euro	100
Spese per conteggi chiusura anticipata del contratto	Euro	15
Spese chiusura contratto alla scadenza	Euro	300
Spese chiusura anticipata contratto	Euro	300
Spese per consegna copia contratto e documento di sintesi prima della stipula	Euro	75
Spese gestione oneri di bonifica	Euro	10

SEZIONE II: PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI CARATTERIZZANTI LA LOCAZIONE FINANZIARIA

La disciplina pattizia del contratto di locazione finanziaria è contenuta nel "Contratto di Locazione Finanziaria Immobiliare" (di seguito il "Contratto"), il quale, come modulo predisposto dal Concedente contiene clausole che ai sensi dell'art.1341, 2° comma, c.c., derogando ai principi generali dell'ordinamento giuridico necessitano della specifica approvazione scritta che si ottiene mediante la loro doppia sottoscrizione. Di seguito si riporta una breve descrizione delle più significative clausole contrattuali contenute nel **Contratto per immobile da edificare (Sez.II.1)**, nel **Contratto per immobile edificato (Sez.II.2)** e comuni ad entrambi i Contratti (Sez.II.3)

Sez. II.1 CONTRATTO PER IMMOBILE DA EDIFICARE

A) Acquisto dell'area ed edificazione dell'Immobile: L'immobile oggetto della locazione finanziaria (l' "Immobile") è scelto dall'Utilizzatore in relazione alle proprie esigenze e il Concedente, al fine di concedere l'Immobile in locazione finanziaria all'Utilizzatore, acquisita l'area interessata, ne consente l'edificazione secondo il progetto autorizzato. L'Utilizzatore garantisce – assumendosene la responsabilità – l'esistenza delle necessarie concessioni, autorizzazioni e licenze, nonché la conformità del progetto alla normativa vigente, ivi compresa quella in materia di sicurezza sui cantieri, incaricandosi altresì di tutta la fase progettuale e dell'espletamento di tutte le procedure burocratiche per l'edificazione dell'Immobile. Per le opere da appaltare si procede di comune accordo tra Concedente ed Utilizzatore all'affidamento dei lavori a ditte specializzate. Il Concedente provvede al pagamento delle somme dovute agli appaltatori nei termini e con le modalità definiti nei relativi capitolati.

B) Termine dei lavori e consegna: Al completamento di ogni singola opera l'Utilizzatore deve trasmettere un'attestazione del suo gradimento dell'opera eseguita, del benessere al pagamento del residuo corrispettivo all'Appaltatore, la documentazione attestante le avvenute forniture, il benessere scritto del Direttore dei Lavori ed ogni altra documentazione richiesta dal Concedente. L'accettazione finale dell'opera avviene da parte del Concedente e dell'Utilizzatore congiuntamente. Al momento della consegna dell'Immobile l'Utilizzatore deve sottoscrivere un apposito verbale di consegna, che costituisce allegato del Contratto. Con la sottoscrizione del verbale di consegna (cui è equiparata la mancata ingiustificata accettazione da parte dell'Utilizzatore) – che segna l'inizio della locazione finanziaria – l'Utilizzatore accetta l'Immobile nello stato in cui si trova e rinuncia a qualsiasi azione nei confronti del Concedente per vizi, difetti, mancanze di qualità o limiti di qualsiasi natura alla disponibilità dell'Immobile. Il termine massimo per la consegna è stabilito in mesi 24 dalla data di stipulazione del rogito notarile riguardante l'area edificabile e allo spirare dello stesso senza che sia stata possibile la consegna dell'immobile edificato, fatte salve le ipotesi di causa di forza maggiore, sia il Concedente che l'Utilizzatore potranno richiedere la risoluzione del contratto.

C) Esecuzione dei lavori e diritto di controllo: L'Utilizzatore deve espletare tutti gli atti necessari per ottenere tutti i permessi e le autorizzazioni occorrenti per l'edificazione e l'uso dell'Immobile; deve fare eseguire i lavori di edificazione in conformità a tali permessi e autorizzazioni; deve controllare diligentemente la corretta e tempestiva esecuzione delle opere, di cui si assume la responsabilità, dando notizia al Concedente dello svolgimento dei lavori affinché esso, se lo voglia e senza per questo assumersi alcuna responsabilità, possa controllarne l'esecuzione. La Direzione dei Lavori viene affidata a tecnico abilitato scelto dall'Utilizzatore.

D) Risoluzione dei contratti di appalto: In caso di risoluzione dei contratti di appalto il Concedente può risolvere il Contratto e l'Utilizzatore deve rimborsare a quest'ultimo tutti gli importi ed i costi sostenuti, maggiorati degli interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi 365 media mese precedente, tempo per tempo in vigore nel periodo intercorrente tra la stipula del Contratto e la sua risoluzione; al ricevimento della predetta somma il Concedente trasferisce nei modi dovuti all'Utilizzatore i propri diritti sull'Immobile, salva per ognuna delle parti ogni azione verso i terzi responsabili.

E) Consegna: Quando l'edificazione dell'Immobile è ultimata, esso viene preso in consegna dall'Utilizzatore mediante sottoscrizione del verbale di consegna con conseguente inizio della locazione finanziaria. Il mancato rispetto del termine previsto per l'ultimazione dei lavori non produce la risoluzione del Contratto e l'Utilizzatore rinuncia a qualsiasi richiesta di danni nei confronti del Concedente se, per cause di forza maggiore, detto termine non possa essere rispettato.

F) Rapporti con il Venditore e con gli Appaltatori: Il Venditore e/o gli Appaltatori estendono in favore dell'Utilizzatore tutte le garanzie ed azioni spettanti al Concedente, quale acquirente/committente. All'Utilizzatore fanno pertanto capo tutti gli oneri connessi alla tutela dei diritti del Concedente, quale acquirente/committente, nei confronti del Venditore e degli Appaltatori; delle iniziative assunte a riguardo l'Utilizzatore deve dare immediata notizia scritta al Concedente. Non potranno tuttavia essere assunte iniziative pregiudizievoli per i diritti del Concedente sull'Immobile.

Sez. II.2 CONTRATTO PER IMMOBILE EDIFICATO

A) Immobile e relativo acquisto: L'immobile oggetto della locazione finanziaria (l' "Immobile") è scelto dall'Utilizzatore in relazione alle proprie esigenze e viene, pertanto, acquistato dal Concedente al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria all'Utilizzatore per l'uso indicato nel Contratto. L'acquisto dell'Immobile da parte del Concedente avviene al prezzo, alle condizioni di pagamento ed alle altre condizioni direttamente concordate dall'Utilizzatore con il Venditore.

B) Consegna: Al momento della consegna dell'Immobile l'Utilizzatore deve sottoscrivere un apposito verbale di consegna, che costituisce allegato del Contratto. Con la sottoscrizione del verbale di consegna – che segna l'inizio della locazione finanziaria – l'Utilizzatore accetta l'Immobile nello stato in cui si trova e rinuncia a qualsiasi azione nei confronti del Concedente per vizi, difetti, mancanze di qualità o limiti di qualsiasi natura alla disponibilità dell'Immobile. La consegna dell'Immobile avverrà in seguito alla stipula dell'atto notarile di acquisto e successivamente all'ottenimento dell'agibilità, fatta salva l'assenza di documenti ritenuti dal Concedente indispensabili per potere procedere ad una regolare consegna.



C) Rapporti con il Venditore: Il Venditore estende in favore dell'Utilizzatore tutte le garanzie ed azioni spettanti al Concedente, quale acquirente, esclusa solo la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto di compravendita. All'Utilizzatore fanno pertanto capo tutti gli oneri connessi alla tutela dei diritti del Concedente, quale acquirente, nei confronti del Venditore; delle iniziative assunte a riguardo l'Utilizzatore deve dare immediata notizia scritta al Concedente. Non potranno tuttavia essere assunte iniziative pregiudizievoli per i diritti del Concedente sull'Immobile. Nel caso in cui divenga esecutiva una sentenza di revoca, annullamento o nullità dell'atto di compravendita dell'Immobile, l'Utilizzatore è tenuto a corrispondere al Concedente l'ammontare dei canoni non ancora scaduti, attualizzato alla data del pagamento al tasso Euribor 3 mesi 365 in vigore alla data di stipula del contratto, oltre al prezzo convenuto per l'opzione di acquisto.

Sez II.3 CLAUSOLE COMUNI AD ENTRAMBI I CONTRATTI

A) Corrispettivo e obbligo di pagamento - indicizzazione: L'Utilizzatore ha l'obbligo di corrispondere alle rispettive scadenze il corrispettivo dovuto in forza del Contratto, versando le relative somme al Concedente nelle forme convenute. In caso di qualsiasi ritardo nei pagamenti delle somme dovute dall'Utilizzatore al Concedente matureranno gli interessi di mora, nella misura contrattualmente prevista. Il corrispettivo periodico inizialmente pattuito può subire modifiche nel corso del contratto nel caso in cui le parti abbiano pattuito la sua indicizzazione ad un parametro finanziario che, pertanto, viene indicato nelle condizioni economiche.

B) Canoni di prelocazione: Fino alla data di consegna dell'Immobile che avverrà in seguito alla stipula dell'atto notarile di acquisto e successivamente all'ottenimento dell'agibilità (per gli immobili da edificare di cui alla Sez. II.1) o in seguito alla stipula dell'atto notarile di acquisto ed al termine della ristrutturazione (per gli immobili edificati di cui alla Sez. II.2), fatta salva l'assenza di documenti ritenuti dal Concedente indispensabili per potere procedere ad una regolare consegna, l'Utilizzatore corrisponderà al Concedente canoni di prelocazione determinati applicando alle somme erogate per l'acquisto e la ristrutturazione dell'immobile, ed in eccesso rispetto a quelle eventualmente corrispostegli dall'Utilizzatore a titolo di canone anticipato iniziale, un interesse pari al tasso Euribor 3 mesi 365 media mese precedente maggiorato di 3 (tre) punti, tempo per tempo in vigore, calcolato sulla base dell'anno di 360 gg., oltre IVA come per legge. Tale interesse verrà calcolato dalla data dell'effettivo esborso fino alla data di decorrenza del Contratto. Il pagamento di tali canoni di prelocazione avverrà il 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre, 31 dicembre di ogni anno e, per quanto riguarda l'ultimo canone, con scadenza alla data di consegna dell'immobile ultimato.

C) Cessazione del Contratto - Riconsegna dell'Immobile: Entro il termine indicato nel Contratto decorrente dalla data di scadenza dell'ultimo canone, l'Utilizzatore deve restituire l'Immobile libero e in buono stato di manutenzione. In caso di ritardo nella riconsegna l'Utilizzatore, custode dell'Immobile senza diritto a compenso, deve corrispondere al Concedente un'indennità pari all'importo dei canoni che sarebbero dovuti qualora il Contratto fosse ancora operante, salvo il diritto del Concedente al maggior danno.

D) Uso, manutenzione e modifiche dell'Immobile: L'Utilizzatore deve utilizzare l'Immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e nel pieno rispetto del diritto di proprietà del Concedente e della normativa vigente. Il Concedente è esonerato da ogni responsabilità per i danni comunque riportati dall'Immobile e l'Utilizzatore, che si assume ogni rischio relativo, resta impegnato a corrispondere al Concedente il canone e ogni altra somma a quest'ultimo dovuta. L'Utilizzatore è tenuto a provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile e deve consentire al Concedente di verificarne in qualsiasi momento lo stato. Tutto quanto verrà incorporato in maniera stabile all'Immobile sarà immediatamente ed integralmente acquisito in proprietà del Concedente, senza diritto di rimborsi o indennità a favore dell'Utilizzatore. L'Utilizzatore, salvi i casi previsti dal Contratto, non può apportare modifiche o innovazioni all'Immobile senza la preventiva autorizzazione scritta del Concedente. Ove l'Utilizzatore non eserciti l'opzione d'acquisto anche quest'ultime saranno acquisite al Concedente senza diritto di rimborsi o indennità a favore dell'Utilizzatore e fatto salvo il diritto del Concedente di chiedere la remissione in pristino.

E) Assicurazione: L'Utilizzatore, per tutta la durata del Contratto, ha l'obbligo di assicurare l'Immobile con Compagnia di gradimento del Concedente, con adeguata polizza assicurativa recante clausola di vincolo in favore del Concedente, per i rischi dettagliati in Contratto. In caso di sinistro l'Utilizzatore è tenuto ad effettuare tempestiva denuncia alla Compagnia di Assicurazione e a darne comunicazione al Concedente entro 24 ore dall'evento. Tale comunicazione deve essere seguita, nei tre giorni successivi, da una copia della denuncia inviata alla Compagnia di Assicurazione e da una relazione scritta contenente la narrazione del fatto nonché l'indicazione delle cause e delle conseguenze del sinistro, il nome dei danneggiati e degli eventuali testimoni. I casi di sinistri da incendio e da reati devono essere denunciati all'Autorità Giudiziaria e copia della denuncia deve essere allegata alla suddetta relazione. La riparazione dei danni causati dal sinistro può essere iniziata soltanto dopo l'inoltro della relazione al Concedente e dopo l'ispezione da parte di un incaricato della Compagnia di Assicurazione; prima di ciò lo stato delle cose non può essere modificato se non nella misura strettamente necessaria per la continuità dell'attività. Nel caso di sinistri mortali o di notevole gravità la denuncia deve essere preceduta da telegramma da inviarsi al Concedente ed alla Compagnia di Assicurazione entro 12 ore dal verificarsi del sinistro. Al Concedente spettano gli indennizzi liquidati dalla Compagnia di Assicurazione a titolo di risarcimento. Il Concedente riconoscerà tali indennizzi, in tutto o in parte, all'Utilizzatore qualora le riparazioni siano state compiutamente effettuate a regola d'arte ed abbiano integralmente ripristinato l'immobile nelle condizioni preesistenti al sinistro. L'esistenza della polizza di assicurazione non esonera l'Utilizzatore dalle sue responsabilità verso il Concedente e i terzi; l'Utilizzatore stesso pertanto continua a rispondere indipendentemente dagli indennizzi pagati dalla Compagnia di Assicurazione fino a quando il Concedente e/o i terzi non saranno stati integralmente risarciti dei danni subiti.

F) Responsabilità dell'Utilizzatore: L'Utilizzatore assume a proprio carico nei confronti del Concedente, del Venditore e di qualsiasi terzo e per tutta la durata del Contratto, ogni rischio e responsabilità relativi all'Immobile, al suo acquisto, detenzione e custodia, conservazione ed utilizzazione, esonerando il Concedente da ogni responsabilità nei propri confronti e/o nei confronti di terzi ed obbligandosi a risarcirla e tenerla indenne e sollevata da ogni pretesa di questi ultimi. L'impossibilità totale o parziale di detenzione e/o di utilizzo dell'Immobile non esclude il diritto del Concedente al versamento dei canoni e degli altri accessori, né fa venir meno l'obbligo di custodia dell'Immobile da parte dell'Utilizzatore, il quale non può peraltro chiedere la riduzione del canone né lo scioglimento o la modifica del contratto di locazione finanziaria.

G) Cessione del Contratto e sublocazione: A differenza dell'Utilizzatore, il Concedente può cedere il Contratto a terzi soggetti (altre società di leasing) senza necessità di un ulteriore successivo consenso dell'Utilizzatore, nonché sottoporre a vincoli i diritti derivanti dal Contratto e quelli assicurativi. L'Utilizzatore non può locare, neppure parzialmente, l'Immobile, né consentirne comunque l'uso a terzi salvo preventiva autorizzazione scritta del Concedente.

H) Obblighi informativi: Durante il corso del Contratto l'Utilizzatore ha l'obbligo di comunicare immediatamente al Concedente, a mezzo di lettera raccomandata, l'assunzione di ogni deliberazione avente ad oggetto mutamenti di forma giuridica e/o ragione sociale, progetti di fusione o scissione, nonché ogni variazione delle persone munite di rappresentanza e delle persone componenti l'organo d'amministrazione, del collegio sindacale, della compagine sociale.

I) Risoluzione del Contratto e recesso: Il Concedente può risolvere il Contratto per inadempimento dell'Utilizzatore, mediante comunicazione a mezzo lettera raccomandata, o recedere dallo stesso nei casi specificamente indicati nel Contratto. Nel caso di distruzione dell'Immobile per fatto non imputabile all'Utilizzatore e in caso di rilascio o espropriazione dell'Immobile il contratto può essere risolto su richiesta di ciascuna delle parti con le modalità indicate nel Contratto. In caso di risoluzione o comunque cessazione del Contratto l'Utilizzatore deve restituire l'Immobile e, nel caso in cui la cessazione sia dovuta a causa a lui imputabile, è tenuto a corrispondere al Concedente ogni somma che risulti maturata a suo carico (ad esempio per canoni insoluiti, interessi di mora e spese), oltre al risarcimento del danno patito dal Concedente e predeterminato in misura pari alla differenza fra l'importo derivante

Ch

dall'attualizzazione al tasso Euribor 3 mesi 365 in vigore alla data di stipula del Contratto del restante corrispettivo ancora dovuto maggiorato del prezzo dell'opzione di acquisto e quanto il Concedente abbia ricavato con la vendita o la rilocalizzazione ovvero per indennizzi assicurativi o risarcimenti da parte di terzi: è fatto salvo il diritto del Concedente al maggior danno.

L) Risoluzione del Contratto su richiesta dell'Utilizzatore: L'Utilizzatore in regola con l'adempimento di tutti gli obblighi assunti nei confronti del Concedente può, con un preavviso di almeno 15 giorni lavorativi dato a mezzo lettera raccomandata, esercitare in via anticipata la facoltà di acquistare l'Immobile. In tal caso il Concedente ha diritto di trattenere i canoni già versati e l'Utilizzatore deve versare in un'unica soluzione un'ulteriore importo pari alla somma tra i canoni scaduti e non versati alla data di trasferimento di proprietà dell'Immobile e l'importo dei canoni a scadere maggiorato del prezzo per l'opzione di acquisto, attualizzato al tasso Euribor 3 mesi 365 in vigore alla data di stipula del Contratto.

M) Rinuncia alla compensazione e ritenzione: L'Utilizzatore rinuncia ai diritti di ritenzione e compensazione che dovessero competergli.

N) Opzione di acquisto e obbligo di restituzione dell'Immobile: Al termine del Contratto l'Utilizzatore che abbia adempiuto regolarmente a tutte le obbligazioni a suo carico ha la facoltà di acquistare l'Immobile al prezzo predeterminato e nei modi previsti dal Contratto; l'Utilizzatore che non eserciti la facoltà di acquisto o che non paghi il prezzo convenuto ha l'obbligo di restituire l'Immobile al Concedente e, nel caso di inadempimento all'obbligo di pagamento del prezzo, anche di corrispondere a titolo di penale una somma pari a 2 canoni di locazione, salvo il risarcimento del maggior danno: è fatto salvo il diritto del Concedente di risolvere l'accordo per l'acquisto dell'Immobile ai sensi dell'art. 1456 c.c..

O) Spese: L'Utilizzatore è tenuto al pagamento di tutte le spese, incluse quelle di proprietà, imposte e tasse inerenti o conseguenti alla stipulazione, registrazione, esecuzione e risoluzione del Contratto, dell'atto di acquisto dell'Immobile e della sua vendita all'Utilizzatore e di qualsiasi onere e tributo o maggiorazione relativo al Contratto e/o al Bene. Le spese eventualmente anticipate dal Concedente dovranno essergli rimborsate dall'Utilizzatore.

All'Utilizzatore fanno altresì capo tutte le spese per le forniture di acqua, luce, gas, telefono, nonché per i servizi di fognatura e scarichi, le imposte sulla detenzione degli immobili e tutte le spese condominiali.

P) Foro competente: In deroga alle disposizioni del codice di procedura civile per ogni causa derivante dal Contratto è sempre competente il Foro di Reggio Emilia.

Il Concedente elegge domicilio ai fini delle comunicazioni e notificazioni in Reggio Emilia, Via P. Castaldi da Feltre, 1/A.

Q) Reclamo - Ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario: Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca: per lettera raccomandata A/R all'indirizzo Banca Privata Leasing SPA - Area Legale Ufficio Reclami - Via P. Castaldi da Feltre 1/A - 42122 Reggio Emilia; tramite fax al n. 0522-557822; per via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificato privataleasing.ufficio reclami@legalmail.it, oppure all'indirizzo di posta elettronica ufficio reclami@bancaprivataleasing.it. La Banca deve rispondere entro 30 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria il Cliente può rivolgersi:

a) all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca, che si obbliga a stampare e a mettere a disposizione del Cliente la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario;

b) alla società "INMEDIO S.R.L." con sede in Reggio Emilia via Zacchetti 31, Partita IVA n. 02455600359, organismo di mediazione privato iscritto al n. 149 del Registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Per sapere come rivolgersi all'organismo di mediazione si può consultare il sito www.inmedio.it, oppure chiedere alla Banca.

Resta comunque impregiudicata la facoltà di ricorrere all'Autorità Giudiziaria nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Rimane altresì impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Qualora invece il Cliente intenda rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al presente articolo - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo quanto riportato alla precedente lettera a), oppure attivare la procedura di mediazione presso la Società "INMEDIO" S.R.L., organismo di mediazione di cui alla lettera b).

du

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE N. IE 134610

Tra la Società **BANCA PRIVATA LEASING SPA** con sede legale in Reggio Emilia - Via P. Castaldi da Feltre, 1/A, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Reggio Emilia, C.F. e P.I.: 01307450351, Codice ABI n. 3417, rappresentata dal Dott. Casciano Alessandro - Responsabile Ufficio Back Office - d'ora innanzi denominata "Concedente" e la Società _____, con unico socio con sede legale in _____, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Prato, C.F. e P. Iva _____, - d'ora innanzi denominata "Utilizzatore", rappresentata dal Sig. _____, - in qualità di Amministratore Unico, che dichiara, assumendone al riguardo ogni personale responsabilità, di essere munito dei necessari poteri per la firma del presente Contratto.

PREMESSO

I) Che l'Utilizzatore, il quale svolge attività di commercio all'ingrosso di abbigliamento e accessori, è interessato ad ottenere la disponibilità del sotto specificato immobile:

unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Brescia (BS) Via Cucca 34, costituita da magazzino al piano seminterrato, censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- Sez.FIU. Fg.9. Mapp.1283. Sub.24. Via Cucca n. 34, p. S1, ZC 3, cat. C/2, cl. 6, cons. 137 mq., RC Euro 297,17

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

II) Che l'Utilizzatore ha scelto detto immobile trovandolo idoneo alle sue necessità ed alle previste condizioni d'uso ed ha proposto al Concedente di concederglielo in locazione finanziaria (leasing), quell'operazione cioè che l'art. 17, secondo comma della legge 2 maggio 1976 n. 183 definisce come "locazione di beni mobili e immobili acquistati o fatti costruire dal Concedente, su scelta e indicazione dell'Utilizzatore, che ne assume tutti i rischi e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo stabilito".

III) Che l'Utilizzatore, relativamente all'Immobile, dà atto:

- di conoscere che trattasi di bene oggetto di precedente contratto di locazione finanziaria, stipulato dalla Concedente, risolto per mancato esercizio del diritto di opzione del precedente Utilizzatore, la cui proprietà, dunque, già oggi appartiene alla Concedente.
- di aver esaminato l'Immobile, di conoscerne esattamente le caratteristiche costitutive e funzionali nonché l'attuale stato di edificazione e di manutenzione e di averlo trovato, sotto l'aspetto tipologico, qualitativo e conservativo in uno stato conforme alle sue esigenze;
- di prendere atto che l'Immobile viene concesso in locazione finanziaria e sarà quindi venduto nel caso sia esercitata l'opzione di acquisto di cui al successivo art. 24, rispettivamente nello stato di fatto in cui è stato esaminato dall'Utilizzatore ed in cui si troverà allorché l'opzione predetta sarà esercitata, con esclusione di qualsiasi garanzia del Concedente per vizi, difetti, mancanze di conformità, inidoneità, tecnica o per altre ragioni all'utilizzo.

IV) Che il Concedente, il quale esercita anche attività di leasing, ha aderito alla suddetta proposta.

V) Che l'Utilizzatore ha dichiarato che l'immobile sarà adibito ad uso magazzino e che tale uso, oltre ad essere conforme alle licenze, permessi ed autorizzazioni rilasciate dalle competenti Autorità, non contrasta con alcuna delle norme di legge e delle prescrizioni amministrative vigenti in tema di igiene e sicurezza del lavoro per attività come quella da svolgersi nell'immobile: l'Utilizzatore stesso si è comunque obbligato espressamente a tenere il Concedente sollevato e indenne da ogni relativa responsabilità verso chiunque, impegnandosi inoltre a non alterare la suddetta destinazione dell'immobile ed a provvedere a tutte quelle opere e/o impianti imposti da future leggi e prescrizioni amministrative, sempre con pieno esonero del Concedente da ogni relativa responsabilità.

VI) Che l'Utilizzatore ha dichiarato di voler assumere su di sé ogni onere, rischio (anche per caso fortuito o forza maggiore) e responsabilità per la custodia, la conservazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, il tutto con impegno di manlevare il Concedente da qualsiasi responsabilità verso terzi.

VII) Che, per quanto superfluo, le parti contraenti riconoscono espressamente che alla presente locazione finanziaria non sono applicabili le disposizioni di cui alla legge 27/7/1978 n. 392, né in genere le norme relative ai contratti di locazione di beni immobili, così come non sono applicabili le disposizioni sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale;

VIII) Che, in relazione al disposto dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, l'immobile essendo privo di impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale, è escluso dagli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'Attestato di Prestazione Energetica (come disposto al punto 9.6 della Deliberazione n. VIII/8745 del 22/12/2008).

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue con l'avvertenza che tutte le pattuizioni devono considerarsi inscindibili tra loro ed essenziali:

1) **Le premesse formano parte integrante ed inscindibile del presente Contratto.**

Le pattuizioni convenute tra il "Concedente" e l'"Utilizzatore" devono sempre intendersi riferibili in via solidale anche ai soggetti che, a qualsiasi titolo, dovessero subentrare nelle rispettive posizioni contrattuali dei predetti.

2) **Scelta dell'Immobile**

L'Immobile è di proprietà del Concedente per aver costituito l'oggetto di un precedente rapporto di locazione finanziaria successivamente risolto per mancato esercizio del diritto di opzione del precedente Utilizzatore. L'Utilizzatore garantisce di essersi accertato, prima della stipula del presente Contratto, della conformità della qualità del Bene a quella da lui desiderata, nonché della circostanza che l'Immobile non sia affetto da vizi e difetti che lo rendono inidoneo all'uso cui è destinato o ne diminuiscano il valore. Alla luce di tali accertamenti, di cui da atto e rispetto ai cui risultati dichiara di ritenersi pienamente soddisfatto, si è quindi determinato a scegliere l'Immobile trovandolo conforme alle sue esigenze ed all'uso cui destinarlo.



3) Concessione in leasing

Il Concedente, alle condizioni qui di seguito precisate, concede l'immobile in locazione finanziaria (leasing) all'Utilizzatore, che accetta per sé, suoi successori ed aventi causa, anche a titolo particolare, in via tra loro solidale, per l'uso di cui in premessa.

4) Consegna

La consegna verrà fatta constare ad ogni effetto mediante sottoscrizione da parte dell'Utilizzatore di apposito verbale di presa in consegna che costituisce parte integrante del presente Contratto.

Il verbale di presa in consegna dell'immobile da parte dell'Utilizzatore segnerà a tutti gli effetti l'inizio della locazione finanziaria. La sottoscrizione del verbale attesterà inoltre la piena ed incondizionata accettazione da parte dell'Utilizzatore dell'immobile, suoi impianti, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto in cui si trova, ad eccezione di quanto sopra precisato all'art. 2 in merito all'impianto elettrico; e varrà come espressa rinuncia a far valere qualsiasi azione nei confronti del Concedente per eventuali vizi palesi od occulti, difetti di costruzione, vincoli o limiti di qualsiasi natura alla disponibilità dell'immobile, mancanza di qualità o di funzionamento, anche se sopravvenuti prima o dopo la firma del presente Contratto, all'uso ed esercizio dell'attività cui l'immobile sarà destinato dall'Utilizzatore.

5) Durata

Il Contratto avrà la durata di 120 mesi decorrenti dalla data del verbale di presa in consegna dell'immobile.

6) Cessazione del Contratto - Riconsegna dell'immobile

Il diritto dell'Utilizzatore di utilizzare l'immobile cesserà, senza bisogno di disdetta, 30 giorni dopo la scadenza dell'ultimo canone del periodo inizialmente pattuito.

Entro e non oltre tale termine l'Utilizzatore dovrà, a sue spese, restituire al Concedente l'immobile libero da persone e cose, in buono stato di manutenzione e con gli impianti funzionanti, salvo solo il deterioramento dovuto al normale uso, ed in condizioni tali da poter essere immediatamente utilizzato. Della riconsegna si redigerà apposito verbale sottoscritto da entrambe le parti.

L'Utilizzatore, nel caso in cui ritardi per qualsiasi motivo la riconsegna dell'immobile al Concedente che abbia conseguito il diritto di ottenere il rilascio, assumerà la veste di custode dell'immobile stesso, con tutti gli inerenti obblighi e responsabilità di legge (ma senza diritto a compenso) e dovrà corrispondere un'indennità pari all'importo dei canoni dovuti come se il Contratto di locazione finanziaria fosse ancora operante: ciò indipendentemente ed in aggiunta al risarcimento di ogni ulteriore danno subito dal Concedente.

7) Corrispettivo - tasso leasing - spese

Le parti si danno reciprocamente atto che il corrispettivo viene stabilito sulla base dell'attuale valore dell'Immobile pari ad Euro 60.000,00 (sessantamila/00), oltre all'importo dell'IVA se e nella misura dovuta. Tutti i maggiori costi ed oneri afferenti l'immobile ivi compresi quelli tributari sostenuti dal Concedente successivamente alla stipula del presente atto dovranno essere rimborsati dall'Utilizzatore al Concedente stesso, come oneri accessori, entro dieci giorni da quando quest'ultimo ne faccia richiesta; in caso di ritardo, su tali somme l'Utilizzatore dovrà corrispondere, senza bisogno di intimazione alcuna, gli interessi di mora nella misura prevista nel successivo art. 9.

Il corrispettivo per la locazione finanziaria, corrispondente al complesso dei canoni da versarsi per tutta la durata del presente Contratto, viene stabilito in Euro 66.649,60 (sessantaseimilaseicentoquarantanove/60), oltre all'importo dell'IVA se e nella misura dovuta; ai sensi e per gli effetti dall'art. 10, 1° comma, num. 8) e 8)ter del DPR 26.10.1972 n. 633, come modificato dalla Legge 4.08.2006 n. 248 di conversione al D.L. 4.07.2006 n. 223, il Concedente ha optato per l'imponibilità I.V.A. del presente Contratto, anziché applicare il regime di esenzione d'imposta.

L'Utilizzatore si impegna al pagamento del citato corrispettivo mediante numero 120 canoni con periodicità mensile, di cui il primo di Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00), oltre all'importo dell'IVA se e nella misura dovuta ed i successivi di Euro 358,40 (trecentocinquantaquattro/40) oltre all'importo dell'IVA se e nella misura dovuta, a decorrere dopo 30 (trenta) giorni da quello di consegna dell'immobile ed immissione nel possesso da parte dell'Utilizzatore.

Il "tasso leasing" (definito nelle Istruzioni della Banca d'Italia 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, contrattualmente previsti; per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi") del Contratto è pari al 3,741% (trevirgolasettecentoquarantunopercento).

Poiché al momento della stipula di norma né il cliente, né il Concedente sono in grado di prevedere a quale data verrà effettuata la consegna del bene e pertanto a quali date matureranno effettivamente gli impegni di pagamento dei canoni periodici, in analogia a quanto stabilito per la rilevazione del TEG ai fini dell'usura, il calcolo del "tasso leasing" è stato effettuato ipotizzando la coincidenza fra data di stipula e data di messa in decorrenza ("data di inizio"). In sostanza, la data di stipula è quella da scegliere quale data origine dell'asse dei tempi lungo il quale effettuare i conteggi di attualizzazione del tasso interno al contratto così come definito dalle Istruzioni della Banca d'Italia. Pertanto il "tasso leasing" inizialmente indicato, potrà subire una variazione determinata dall'effettivo intervallo di tempo intercorrente tra la "data di inizio" e la data di scadenza del primo canone periodico, variazione che verrà evidenziata con la prima comunicazione periodica inviata al cliente mediante il Documento di sintesi.

Si provvederà all'adeguamento del corrispettivo (indicizzazione) sulla base dei criteri riportati nel successivo art. 8.

In aggiunta al corrispettivo per la locazione come sopra determinato l'Utilizzatore si impegna a corrispondere al Concedente le spese di apertura e perfezionamento contratto dell'immobile che vengono convenute in Euro 1.000,00 (mille/00) oltre all'importo dell'IVA se e nella misura dovuta. Il pagamento di tale importo avverrà contestualmente al versamento del primo canone del corrispettivo di locazione finanziaria, alla sottoscrizione del presente Contratto.

Per ulteriori attività cui possa essere tenuto il Concedente a mente del presente Contratto, le relative spese saranno a carico dell'Utilizzatore nella misura indicata nell'Allegato n. 2 al presente Contratto, ovvero previamente convenuta per iscritto fra le parti.

8) Variabilità dei canoni ed indicizzazione



Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Qualora il corrispettivo dovuto dall'Utilizzatore sia indicizzato secondo quanto previsto al precedente art. 7), le parti convengono che detto corrispettivo sia ricalcolato periodicamente in connessione con l'andamento del costo del denaro.

Quale parametro per la determinazione del costo del denaro viene assunto l'Euribor 3 mesi 365 come rilevato a cura delle autorità competenti e pubblicato sul quotidiano economico "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,10% superiore, ovvero, ove non pubblicato, come determinato e comunicato da Banca Popolare dell'Emilia Romagna, arrotondato allo 0,10% superiore, restando inteso fra le Parti che esse accettano fin d'ora tale determinazione come volontà loro propria.

Il tasso di riferimento (Tr) del parametro per procedere all'indicizzazione viene assunto nella misura dello -0,268% (meno zero virgola duecentosessantotto per cento).

La quotazione del parametro del 18/07/2016 è pari allo -0,299% (meno zero virgola duecentonovantanove per cento).

L'entità dell'adeguamento del corrispettivo verrà determinata come segue:

- le date di revisione vengono fissate allo scadere di ogni trimestre solare, salvo diverso accordo tra le Parti, nonché alla data di scadenza del Contratto;

- si assumono i valori del parametro predetto pubblicati sul quotidiano economico "Il Sole 24 Ore" il venerdì di ogni settimana e si determinerà il tasso medio ponderato (Tp) nel periodo di competenza finanziaria di ciascun canone;

- si conteggerà la misura della variazione di ciascun canone sulla base della seguente formula

$$\text{Var} = \frac{\text{CR} \times (\text{Tp} - \text{Tr}) \times \text{g}}{36500}$$

dove

- Var è la misura della variazione del canone n-esimo
- CR è pari al capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n - 1 (se n - 1 è uguale a zero si deve intendere il canone alla firma)
- Tp è il valore del tasso medio ponderato precedentemente descritto
- Tr è il tasso di riferimento concordato fra l'Utilizzatore e il Concedente
- g è il numero di giorni di competenza del canone n-esimo.

Ai soli fini del calcolo dell'entità dell'adeguamento del corrispettivo viene definito "capitale residuo" il capitale residuo calcolato secondo il cosiddetto "metodo francese" di un prestito avente la stessa durata del contratto di leasing, con rimborsi di importi e scadenze identiche ai corrispettivi periodici previsti nel contratto di leasing (a tal fine l'opzione di acquisto viene considerata equivalente ad un corrispettivo), ed avente quale capitale erogato la differenza tra il valore dei beni oggetto del contratto di leasing ed il corrispettivo alla firma.

Gli adeguamenti verranno di norma fatturati entro 30 giorni da ogni "data di revisione" e il Concedente invierà all'Utilizzatore l'eventuale nota di addebito o di accredito. In caso di addebito l'Utilizzatore dovrà versare la relativa somma entro 30 giorni dall'invio della nota. Scaduto il termine di pagamento si darà luogo all'applicazione degli interessi di mora nella misura prevista nel successivo art. 9. In caso di accredito, entro 30 giorni dall'invio della nota, il Concedente, qualora l'Utilizzatore non risulti debitore di altri importi nei confronti del Concedente, dovrà inviare il relativo conguaglio all'Utilizzatore.

Il Concedente si riserva la facoltà di non dare luogo all'emissione di addebiti od accrediti per importi inferiori a Euro 50,00.

9) Pagamento del canone - Mora

L'Utilizzatore dovrà effettuare i pagamenti dei canoni e di tutte le altre somme dovute al Concedente presso la sede dello stesso, con la valuta e la frequenza convenute al precedente art. 7, a mezzo autorizzazione permanente per addebito automatico in conto corrente dell'Utilizzatore a fronte delle richieste di incasso effettuate dal Concedente. Ovvero, previo benestare del Concedente, mediante disposizione permanente ed irrevocabile ad una Banca perché questa esegua i versamenti su di un conto bancario da indicarsi a cura del Concedente. Le spese di incasso canoni, da corrispondere unitamente ad ogni canone periodico, sono a carico dell'Utilizzatore.

Se non diversamente concordato per iscritto dalle Parti, il Concedente imputerà i versamenti dell'Utilizzatore o, ai fini di cui all'art. 1249 c.c., i debiti verso lo stesso prima agli interessi ed alle spese e quindi al capitale. In presenza di più debiti si osserverà la regola di cui all'art. 1193 c.c., e per quanto riguarda gli interessi, l'imputazione avverrà prima a quelli moratori, poi a quelli di diversa natura.

In caso di ritardo l'Utilizzatore dovrà pagare interessi di mora al tasso Euribor 3 mesi 365 in vigore al momento dell'inadempienza, maggiorato di 5 punti percentuali e comunque in misura non superiore al tasso massimo applicabile ai sensi della Legge n. 108/96, per operazioni del medesimo tipo della presente, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno. Viene espressamente convenuto che nessuna contestazione, anche in sede giudiziaria, darà diritto all'Utilizzatore di sospendere il pagamento del canone.

10) Spese per forniture, servizi vari ed imposte

Le spese per le forniture di acqua, luce, gas, telefono nonché per i servizi di fognatura, trasporto immondizie, scarichi industriali e le imposte comunali sulla detenzione di immobili (inclusa la cosiddetta IMU od imposte equivalenti) e simili sono a totale ed esclusivo carico dell'Utilizzatore, indipendentemente dalla intestazione figurante sulla partita relativa, così come le spese condominiali altrimenti gravanti sul Concedente.

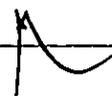
In ogni caso il Concedente non potrà mai essere tenuto responsabile delle sospensioni o delle interruzioni nell'erogazione di detti servizi e forniture, qualunque ne sia stata la causa.

11) Manutenzione ordinaria e straordinaria - Verifiche

L'Utilizzatore dovrà provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e sue pertinenze in ogni loro parte. L'Utilizzatore dovrà consentire, agli incaricati del Concedente, di verificare in qualsiasi momento, anche senza preavviso, lo stato di manutenzione dell'immobile.

12) Uso dell'immobile - Rischi relativi

L'Utilizzatore dovrà utilizzare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e comunque nel pieno rispetto dei diritti di proprietà del Concedente nonché delle norme di legge, dei regolamenti locali e delle disposizioni in materia di lavoro, di antinfortunistica, di igiene,



e di inquinamento ed in genere della Pubblica Amministrazione e di ogni Ente Pubblico interessato all'attività specificata dall'Utilizzatore medesimo.

Il Concedente resta espressamente esonerato da qualsiasi responsabilità per i danni causati all'immobile da eventi di ogni natura, caso fortuito o forza maggiore inclusi, che possano impedire in tutto o in parte e per qualunque periodo di tempo il suo godimento; anche in tale evenienza l'Utilizzatore, che assume quindi ogni rischio relativo, resta impegnato a corrispondere puntualmente ed integralmente il canone pattuito ed ogni altra somma a chiunque dovuta per Contratto e per legge.

L'Utilizzatore dovrà inoltre:

- a) munirsi di tutte le licenze ed autorizzazioni richieste dalla legge per lo svolgimento della sua attività;
- b) tutelare la libertà dell'immobile da qualsiasi vincolo e salvaguardarne l'integrità;
- c) astenersi dallo stipulare con terzi qualsiasi Contratto che abbia per oggetto diritti sull'immobile;
- d) opporsi ad eventuali azioni pregiudizievoli di terzi;
- e) comunicare al Concedente, prima con telegramma poi con lettera raccomandata, ogni turbativa od evento pregiudizievole concernente l'immobile, senza che ciò peraltro costituisca per il Concedente medesimo obbligo di garantirlo dalle conseguenze che detti eventi potessero avere sul godimento dell'immobile stesso.

13) Modifiche - Addizioni - Migliorie - Innovazioni

L'Utilizzatore dovrà chiedere la preventiva autorizzazione scritta del Concedente per apportare all'immobile modifiche od innovazioni, salvo che gli fossero richieste dalla legge o dalla Pubblica Amministrazione per poter continuare a svolgere nell'immobile stesso la sua attività, nel qual caso dovrà preventivamente informare il Concedente.

Dette modifiche non dovranno comunque alterare la struttura portante dell'immobile e dovranno essere eseguite a regola d'arte, nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia e dopo aver ottenuto le prescritte autorizzazioni, concessioni e/o permessi. L'Utilizzatore solleva il Concedente da ogni responsabilità inerente e conseguente ai lavori che andrà ad effettuare, ivi compresi danni a terzi, mancato rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro, di appalto, assicurative e previdenziali.

Tutto quanto verrà incorporato in maniera stabile all'immobile sarà immediatamente ed integralmente acquisito in proprietà del Concedente senza che sorga alcun diritto a rimborsi o indennità a favore dell'Utilizzatore, salvo diverso previo accordo scritto fra le Parti.

In caso di cessazione o risoluzione della locazione, il Concedente, a meno che venga esercitata la facoltà di opzione:

- avrà diritto di chiedere, e l'Utilizzatore avrà obbligo di effettuare, la rimessa in pristino dell'immobile;
- avrà diritto di acquistare tutte le migliorie, addizioni ed innovazioni apportate all'immobile stesso dall'Utilizzatore, senza dover corrispondere alcun compenso e ciò anche se il Concedente abbia a suo tempo acconsentito all'esecuzione di dette opere ed anche se le addizioni non siano separabili dall'immobile.

L'Utilizzatore dovrà eliminare a proprie cure e spese, ovvero rimborsare, gli eventuali danni causati all'immobile, salvo il deterioramento per l'uso normale.

14) Assicurazione contro rischi vari

Si fa carico all'Utilizzatore, che assume preciso impegno in tal senso, di assicurare e mantenere assicurato a decorrere dalla data dell'acquisto e per tutta la durata del Contratto e comunque fino alla effettiva riconsegna, a sue spese e presso una Compagnia di gradimento del Concedente, l'immobile - compresi i fissi, gli infissi, gli impianti di luce, acqua, sanitari, telefonici, telex, raffrescamento, riscaldamento, nonché le dipendenze staccate - per i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, caduta di aeromobili nonché loro parti e cose trasportate, superamento del muro del suono, caduta di meteoriti, veicoli spaziali, satelliti artificiali loro parti e cose trasportate, urto di veicoli stradali, guasti causati per ordine dell'Autorità allo scopo di impedire o arrestare l'incendio, spese necessarie per demolire sgomberare e trasportare al più vicino scarico i residui del sinistro, uragano, bufera, tempesta, vento e cose da esso trascinate, tromba d'aria, grandine, gelo, tumulti popolari, scioperi, sommosse, atti vandalici e dolosi compresi terrorismo e sabotaggio, fumo, terremoto, inondazione, alluvione, allagamento, sovraccarico di neve sui tetti nonché per i rischi di responsabilità civile per danni procurati a terzi derivanti dalla proprietà dell'immobile e relative pertinenze, ivi inclusi l'Utilizzatore, i suoi dipendenti e gli Enti Previdenziali, sia per lesioni personali che per danneggiamenti a cose ed animali, in conseguenza di un fatto accidentale prodotto dall'immobile e suoi impianti di cui il Concedente debba rispondere quale proprietario.

Dette polizze dovranno essere vincolate a favore del Concedente, al quale spetteranno gli indennizzi liquidati dalla Compagnia di Assicurazione a titolo di risarcimento. Il Concedente riconoscerà tali indennizzi, in tutto o in parte, all'Utilizzatore qualora le riparazioni siano state compiutamente effettuate a regola d'arte ed, ad avviso del Concedente, abbiano integralmente ripristinato l'immobile nelle condizioni preesistenti al sinistro.

L'Utilizzatore dovrà comunicare al Concedente, entro 24 ore dall'evento, qualsiasi sinistro che coinvolga l'immobile.

Tale comunicazione dovrà essere seguita, nei tre giorni successivi, da una copia della denuncia inviata alla Compagnia di Assicurazione e da una relazione scritta contenente la narrazione del fatto nonché l'indicazione delle cause e delle conseguenze del sinistro, il nome dei danneggiati e degli eventuali testimoni. I casi di sinistri da incendio e da reati dovranno essere denunciati all'Autorità Giudiziaria e copia della denuncia dovrà essere allegata alla suddetta relazione.

In ogni caso l'Utilizzatore dovrà fare tutto il possibile per limitare il danno e, per una completa difesa in sede giudiziaria, dovrà trasmettere al Concedente tutti gli atti giudiziari, i documenti e le notizie relative al sinistro.

La riparazione dei danni causati dal sinistro potrà essere iniziata soltanto dopo l'inoltro della relazione al Concedente e dopo l'ispezione da parte di un incaricato della Compagnia di Assicurazione: prima di ciò lo stato delle cose non potrà essere modificato se non nella misura strettamente necessaria per la continuazione dell'attività.

Nel caso di sinistri mortali o di notevole gravità, la denuncia dovrà essere preceduta da telegramma da inviarsi al Concedente ed alla Compagnia Assicuratrice entro 12 ore dal verificarsi del sinistro.



Le polizze saranno stipulate dall'Utilizzatore in nome proprio ma per conto di chi spetta a norma dell'art. 1891 C.C. per un importo corrispondente all'effettivo valore dell'immobile - e saranno adeguate automaticamente - e per i rischi di R.C. con un massimale unico minimo di € 1.032.913,80 per ogni sinistro.

L'Utilizzatore si impegna altresì a stipulare adeguate polizze per gli stessi suindicati rischi - e per congrui valori e massimali - in relazione agli impianti, macchinari, arredi, merci e quant'altro di sua proprietà ovvero in suo possesso o detenzione, contenuti nell'immobile, nonché per i rischi di R.C. verso terzi derivanti dall'attività ivi svolta.

Tutte le polizze dovranno essere mantenute operanti per tutta la durata della locazione impegnandosi l'Utilizzatore a trasmettere al Concedente copia delle quietanze entro il termine di scadenza dei premi. In difetto il Concedente avrà la facoltà di sostituirsi all'Utilizzatore per quanto riguarda i premi dovuti, con l'obbligo dell'Utilizzatore di rimborsare al Concedente entro dieci giorni le spese sostenute. Nell'ipotesi di mancata rifusione il Concedente potrà risolvere il presente Contratto.

Resta comunque convenuto che l'esistenza delle polizze di assicurazione non potrà esonerare l'Utilizzatore dalle sue responsabilità verso il Concedente e i terzi per qualsiasi evento dannoso: l'Utilizzatore stesso pertanto continuerà a rispondere indipendentemente dagli indennizzi pagati dalle Assicurazioni fino a quando il Concedente e/o i terzi non saranno stati integralmente risarciti dei danni subiti.

15) Responsabilità dell'Utilizzatore

Saranno a completo carico dell'Utilizzatore, che ne sopporterà pertanto gli effetti:

- irregolarità nelle licenze o permessi di costruzione, autorizzazioni o legittimazioni alla costruzione o all'uso, ecc. da parte di qualsiasi Autorità Pubblica o da privati, o loro difetto:

- conservazione, manutenzione e riparazioni anche straordinarie del bene dalla consegna all'Utilizzatore alla sua eventuale riconsegna;
- vizi palesi ed occulti, difetti di funzionamento e di costruzione iniziali o sopravvenuti, con l'obbligo per lo stesso di denunciarli direttamente al costruttore o a chi di ragione dandone notizia contemporaneamente al Concedente;
- errore sulla scelta del bene, sua inidoneità o mancanza delle qualità richieste dall'Utilizzatore per il suo impiego;
- mancata rispondenza del bene alle norme antinfortunistiche, antinquamento, sulla tutela dei suoli ed a quelle poste a tutela della proprietà industriale, brevetti ed invenzioni, ecc. o di diritti o ragioni di terzi:
- danneggiamenti, perdite, sottrazioni, avarie e pregiudizi totali e parziali, a qualsiasi causa dovuti, con l'obbligo ad esso Utilizzatore di provvedere a sua cura e spese ad ogni riparazione, integrazione o sostituzione;
- danni o incidenti a terzi derivanti dall'immobile e suoi impianti o relative utilizzazioni, o pretese di terzi di cui sia a conoscenza;
- costi ed oneri sostenuti dal Concedente e derivanti dalla richiesta di agibilità e/o usabilità dei locali.

L'Utilizzatore provvederà altresì ad ottenere tutte le necessarie licenze, autorizzazioni e nulla osta previste dalla vigente o futura normativa, come ad esempio l'autorizzazione di uso, abitabilità e agibilità e gli altri permessi e/o autorizzazioni richieste per l'uso previsto del bene.

L'Utilizzatore inoltre dichiara di assumere, a suo esclusivo carico, con i relativi oneri, ogni responsabilità e danno da qualsiasi causa derivati ed a chiunque provocati, manlevando totalmente il Concedente.

Resta comunque inteso che, anche in pendenza di tali o analoghe situazioni, l'Utilizzatore sarà egualmente tenuto al pagamento dei corrispettivi periodici in scadenza ed a quant'altro dovuto al Concedente, non potendo far valere alcuna azione od eccezione nei confronti del Concedente se anche ne conseguisse un mancato o ridotto godimento del bene.

L'Utilizzatore, quando la locazione finanziaria per qualsiasi motivo non fosse operante, sarà depositario-custode dell'immobile senza compenso con l'obbligo della dovuta diligenza.

Inoltre l'Utilizzatore - salvo diversa previsione inderogabile di legge - si assume ogni onere fiscale e gestionale relativo all'entrata in vigore di eventuali norme legislative che imponessero modifiche nella durata del Contratto.

16) Provenienza dell'Immobile

L'Immobile è ritornato nella detenzione del Concedente, quale suo proprietario, in seguito alla risoluzione del contratto di leasing, indicato nelle premesse del presente Contratto, per mancato esercizio del diritto di opzione del precedente Utilizzatore.

Anche in considerazione di ciò, ogni garanzia da parte del Concedente in relazione alla conformità dell'Immobile, alla assenza di vizi o difetti, palesi o occulti, alla idoneità tecnica all'utilizzo, alla completezza e/o idoneità della documentazione per permetterne un legittimo utilizzo, anche in considerazione delle verifiche che l'Utilizzatore ha condotto sul medesimo Immobile, è espressamente esclusa, pure in relazione al trasferimento dell'Immobile all'Utilizzatore in esecuzione dell'esercizio dell'opzione di cui al successivo art. 24.

L'Utilizzatore assume pertanto a suo completo carico tutti gli oneri connessi alla tutela dei diritti (ivi compreso quello di proprietà) della Concedente nei confronti dei terzi, quali la tempestiva richiesta di provvedimenti cautelari e l'esercizio delle azioni giudiziali - e dovrà dare immediata notizia scritta al Concedente delle iniziative assunte in tale ambito, oltre ad ogni notizia che le consenta di agire nei confronti dei soggetti che hanno proceduto alla progettazione e costruzione dell'Immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1669 c.c.

Resta inteso che l'Utilizzatore verserà al Concedente le somme che, dedotte le spese, dovesse incassare per effetto di dette azioni. Resta altresì inteso che l'Utilizzatore non potrà assumere, senza l'intervento od il consenso del Concedente, iniziative giudiziali o stragiudiziali suscettibili di comportare effetti pregiudizievoli per i diritti del Concedente medesimo sull'Immobile.

In ogni caso il Concedente avrà la facoltà, ma non l'obbligo, sia di intervenire a sostegno delle iniziative assunte dall'Utilizzatore, che di agire autonomamente, ma sempre a spese e rischio di quest'ultimo.

17) Divieto di cessione del Contratto e di sublocazione

E' fatto divieto all'Utilizzatore, salva preventiva autorizzazione scritta del Concedente:

- a) di cedere il presente Contratto, anche in caso di cessione dell'azienda;
- b) di locare, anche parzialmente, l'immobile ovvero di consentirne (in tutto o in parte) l'uso a terzi a qualsiasi titolo.

Il Concedente potrà invece cedere il presente Contratto o in tutto od in parte o sottoporre a vincoli i diritti a lui derivanti dal presente Contratto, nonché tutti quelli assicurativi, dandone comunicazione scritta.

18) Obblighi di comunicazione



L'Utilizzatore dovrà comunicare immediatamente al Concedente con lettera raccomandata l'assunzione di ogni deliberazione avente ad oggetto mutamenti di forma giuridica e/o di ragione sociale, progetti di fusione o scissione, nonché ogni variazione delle persone munite di rappresentanza e delle persone componenti l'organo d'amministrazione, del collegio sindacale, della compagine sociale. Eventuali modifiche della forma giuridica dell'Utilizzatore non comporteranno, in nessun caso, la liberazione delle persone illimitatamente responsabili all'atto della stipula del Contratto.

L'Utilizzatore, comunque, dovrà sempre comunicare al Concedente, ogni volta che questi gliene faccia richiesta, la propria situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

19) Clausola risolutiva espressa - diritto di recesso - decadenza dal beneficio del termine

Il presente Contratto s'intenderà risolto, per inadempimento dell'Utilizzatore, nel momento in cui il Concedente, verificandosi uno dei casi sottoelencati, dichiarerà a mezzo lettera raccomandata che intende avvalersi della presente clausola risolutiva ex art. 1456 c.c.:

- i) mancato pagamento dei canoni di locazione alle scadenze pattuite, suoi adeguamenti ed indicizzazioni;
- ii) mancato rimborso di spese a qualsiasi titolo sostenute dal Concedente;
- iii) conservazione e/o uso dell'immobile in modo negligente o difforme da quanto previsto in Contratto;
- iv) mancata osservanza di provvedimenti dell'Autorità relativi all'uso dell'immobile e/o ad opere da eseguire sullo stesso; uso dell'immobile in violazione di norme di legge, decreto o regolamento (quali ad esempio le norme antinfortunistiche o antinquinamento);
- v) inosservanza degli obblighi di cui all'art. 14 (Assicurazioni);
- vi) inosservanza di quanto previsto all'art. 17, sez. a) e b) (Divieto di cessione del Contratto e di sublocazione);
- vii) inosservanza di quanto previsto al primo comma dell'art. 18 (Obblighi di comunicazione).

Il Concedente, inoltre, potrà recedere dal presente Contratto per causa addebitabile a colpa dell'Utilizzatore nei seguenti casi:

- a) instaurazione di procedimenti monitori, cautelativi ed esecutivi o di procedure concorsuali a carico dell'Utilizzatore;
- b) coinvolgimento dell'immobile in un sinistro causato da colpa dell'Utilizzatore;
- c) azioni giudiziarie a carico dell'Utilizzatore (o nelle quali lo stesso fosse coinvolto) ovvero se società o ente a carico di uno o più dei suoi amministratori che, ad insindacabile criterio del Concedente, possano rivelarsi pregiudizievoli per la continuazione del rapporto;
- d) mutamento delle condizioni patrimoniali dell'Utilizzatore tale da pregiudicare il conseguimento del corrispettivo da parte del Concedente, salvo che sia prestata garanzia idonea a giudizio del Concedente;
- e) cessazione da parte dell'Utilizzatore della sua attività (quale indicata nelle premesse) per qualsiasi motivo.

E' riservata, peraltro, al Concedente, in tutti i casi suindicati, la facoltà di non avvalersi della clausola risolutiva espressa o della facoltà di recedere dal presente Contratto, ma di chiedere l'adempimento coattivo dello stesso con la decadenza dell'Utilizzatore dal beneficio del termine.

20) Distruzione o rilascio dell'immobile

In caso di distruzione dell'immobile, verificatasi per cause indipendenti dalla volontà dell'Utilizzatore oppure nel caso in cui dovesse essere disposto il rilascio dell'immobile stesso per effetto di un provvedimento dell'Autorità Giudiziaria o di esproprio per pubblica utilità, il presente Contratto potrà essere risolto su espressa richiesta di ciascuna delle parti.

Verificandosi dette ipotesi, l'Utilizzatore sarà tenuto a corrispondere immediatamente al Concedente una somma a titolo di indennità pari all'importo dei canoni a scadere attualizzati al tasso Euribor 3 mesi 365 vigente alla data odierna, oltre al corrispettivo pattuito per l'opzione di acquisto stabilito al successivo art. 24, il tutto decurtato di quanto al Concedente sia stato liquidato a titolo di risarcimento del danno assicurato ai sensi del precedente articolo 14 o di indennità di esproprio, o conseguito disponendo delle residue porzioni dell'immobile e/o dell'area sulla quale quest'ultimo insisteva.

Se le condizioni oggettive delle residue porzioni dell'immobile lo dovessero consentire, l'Utilizzatore potrà chiedere al Concedente (che non potrà rifiutarsi) di addivenire alla vendita di tutte quelle porzioni medesime, con ogni diritto e ragione relativi.

In caso di distruzione dell'immobile le parti potranno anche concordare che l'immobile stesso venga ricostruito e ripristinato nello status quo ante a cura e spese dell'Utilizzatore e che il rapporto di leasing continui, sulla base peraltro di un nuovo Contratto.

21) Esercizio anticipato di facoltà d'acquisto dell'immobile su richiesta dell'Utilizzatore

Tra le parti resta convenuto che l'Utilizzatore, sempreché sia in regola con l'adempimento di tutti gli obblighi assunti nei confronti del Concedente, potrà in qualsiasi momento, con preavviso di almeno 15 giorni lavorativi, dato a mezzo lettera raccomandata, esercitare in via anticipata la facoltà di acquistare l'immobile oggetto del presente Contratto. In tal caso resta inteso ed accettato che il Concedente avrà diritto a trattenere i canoni già scaduti e pretendere l'immediata restituzione dei canoni a scadere, oltre all'importo di cui all'art. 24 del presente Contratto, attualizzati al tasso Euribor 3 mesi 365 in vigore al momento della sottoscrizione del presente Contratto.

Sino ad avvenuto pagamento del suddetto importo in un'unica soluzione, da corrispondersi al termine del succitato periodo di preavviso, a pena di decadenza, l'Utilizzatore è tenuto a puntualmente corrispondere il canone pattuito al precedente art. 7 nonché ad adempiere regolarmente ogni altro suo obbligo contrattuale.

In relazione al disposto dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, l'Utilizzatore dichiara che provvederà a propria cura e spese a fornire alla società Banca Privata Leasing SPA, l'attestato di prestazione energetica ovvero l'attestato di certificazione energetica qualora ne ricorrano i presupposti, prima dell'esercizio del diritto di riscatto ordinario da parte della stessa.

22) Interessi moratori

In caso di ritardo nel pagamento delle somme a qualsiasi titolo dovute al Concedente, l'Utilizzatore dovrà pagare, senza necessità di costituzione in mora, interessi di mora pari al tasso Euribor 3 mesi 365 in vigore al momento dell'inadempienza, maggiorato di 5 punti percentuali e comunque in misura non superiore al tasso massimo applicabile ai sensi della Legge n. 108/96, per operazioni del medesimo tipo della presente, sulle somme dovute per ogni giorno di ritardo, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di risoluzione del Contratto per effetto della clausola risolutiva espressa o comunque per fatto imputabile all'Utilizzatore, il Concedente - oltre naturalmente ad esigere che l'immobile gli venga immediatamente (e comunque entro il termine massimo di 15 giorni)



riconsegnato libero da persone e cose, in buono stato di manutenzione e con gli impianti funzionanti, salvo il deterioramento dovuto al normale uso. - avrà diritto di trattenere ed incamerare tutte le somme versategli, compresi gli eventuali anticipi, e di pretendere dall'Utilizzatore il pagamento di ogni importo contrattualmente pattuito maturato e non corrisposto fino alla data di intervenuta risoluzione contrattuale, salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno, ivi compreso quello connesso alla tardata riconsegna.

In aggiunta a quanto sopra è riservato al Concedente la facoltà di chiedere eventuali maggiori danni.

Il loro ammontare, salvo ulteriori emergenze, sarà determinato calcolando il valore attuale, al tasso Euribor 3 mesi 365 in vigore alla data di stipulazione del Contratto, di tutto il restante corrispettivo contrattualmente previsto a carico dell'Utilizzatore, maggiorato dell'importo indicato all'art. 24 del presente Contratto e detratto quanto il Concedente abbia ricavato con la vendita o la rilocalizzazione ovvero per indennizzi assicurativi o risarcimenti da parte di terzi.

23) Rinuncia alla compensazione e ritenzione

L'Utilizzatore rinuncia espressamente a far valere i diritti di ritenzione o compensazione che dovessero eventualmente competergli.

24) Opzione di acquisto

Il Concedente riconosce all'Utilizzatore la facoltà di acquistare l'immobile al termine della locazione finanziaria a condizione che abbia integralmente adempiuto tutte le obbligazioni scaturenti dal presente Contratto. Per esercitare tale facoltà l'Utilizzatore, una volta che abbia manifestato la sua volontà in tal senso con comunicazione scritta, spedita al Concedente almeno sei mesi prima della data di pagamento dell'ultimo canone, dovrà corrispondere - entro 30 giorni dalla scadenza dell'ultimo canone e con assegno circolare - il prezzo di acquisto. Detto prezzo viene fin d'ora determinato in Euro 600.00 (seicento/00) oltre all'importo delle imposte se e nella misura dovuta. L'atto per il trasferimento della proprietà dell'immobile in capo all'Utilizzatore sarà stipulato soltanto al momento del pagamento del prezzo.

In caso di mancato pagamento del prezzo d'acquisto, nei termini e nei modi sopra indicati, il Concedente - qualora non preferisca agire giudizialmente per conseguire il pagamento stesso (maggiorato degli interessi di mora convenzionalmente stabiliti all'art. 22 comma 1) - potrà considerare risolto l'accordo per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 1456 c.c. In tal caso l'Utilizzatore dovrà riconsegnare al Concedente l'immobile (libero da persone e cose) entro 15 giorni successivi alla risoluzione del Contratto, corrispondendo a titolo di penale una somma pari a 2 canoni di locazione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In relazione al disposto dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, l'Utilizzatore dichiara che provvederà a propria cura e spese a fornire alla società Banca Privata Leasing SPA, l'attestato di prestazione energetica ovvero l'attestato di certificazione energetica qualora ne ricorrano i presupposti, prima dell'esercizio del diritto di riscatto ordinario da parte della stessa.

25) Atti integrativi e modificativi

L'Utilizzatore si obbliga ad addivenire a tutti quegli atti aggiuntivi, integrativi e modificativi del presente Contratto che si rendessero necessari per il buon fine della locazione finanziaria. In tali casi il Concedente avrà facoltà di richiedere a rimborso di tutte le spese sostenute un importo la cui misura massima è indicata nell'Allegato n. 2 al presente Contratto.

26) Spese

Tutti gli oneri fiscali e le spese del presente Contratto, nonché quelle dell'eventuale Contratto di vendita per il caso di esercizio della facoltà di opzione da parte dell'Utilizzatore, sono ad esclusivo e totale carico di quest'ultimo.

L'importo dei canoni di locazione ed ogni altro importo comunque dovuto al Concedente devono essere sempre netti per il Concedente medesimo da qualsiasi gravame.

Pertanto resta stabilito tra le parti che qualunque onere dipendente da spese, tasse, imposte e gravami di qualsiasi natura, presenti e futuri, che potessero comunque colpire il Concedente o l'immobile oggetto del presente Contratto in occasione e in dipendenza della locazione finanziaria stipulata con il presente atto, così come qualsiasi inasprimento eventuale degli oneri fiscali esistenti, saranno - fatte salve norme inderogabili di legge - ad esclusivo carico dell'Utilizzatore: questi dovrà in ogni momento tenerne sollevato e indenne il Concedente fornendo, anche in via anticipata, le somme eventualmente richieste dall'Amministrazione finanziaria, salva la facoltà per esso Utilizzatore di svolgere e di sollevare - a proprie spese e cure - rispettivamente le pratiche e le contestazioni che riterrà opportune, anche per conto e nell'interesse del Concedente che lo munirà del necessario mandato.

Il presente Contratto riguarda prestazioni di servizi rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (art. 3 DPR 26.10.1972 n. 633) che, per espressa pattuizione tra le parti, è a carico dell'Utilizzatore.

27) Foro convenzionale - Domicilio Eletto

Per ogni eventuale controversia che potesse sorgere in dipendenza diretta o indiretta del presente Contratto è esclusivamente competente il Foro di Reggio Emilia.

Il Concedente elegge domicilio ai fini delle comunicazioni e notificazioni in Reggio Emilia, Via P. Castaldi da Feltre, 1/A.

L'Utilizzatore elegge domicilio in Prato (PO) - Via Liguria 8, che riconosce come proprio domicilio idoneo per qualsiasi comunicazione o notificazione anche giudiziaria e per ogni altro effetto.

28) Reclamo - Ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca: per lettera raccomandata A/R all'indirizzo Banca Privata Leasing SPA - Area Legale Ufficio Reclami - Via P. Castaldi da Feltre 1/A - 42122 Reggio Emilia; tramite fax al n. 0522-557822; per via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificato privataleasing.ufficioreclami@legalmail.it, oppure all'indirizzo di posta elettronica ufficioreclami@bancaprivataleasing.it. La Banca deve rispondere entro 30 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria il Cliente può rivolgersi:

a) all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca, che si obbliga a stampare e a mettere a disposizione del Cliente la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario;



b) alla società "INMEDIO S.R.L." con sede in Reggio Emilia via Zacchetti 31. Partita IVA n. 02455600359, organismo di mediazione privato iscritto al n. 149 del Registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Per sapere come rivolgersi all'organismo di mediazione si può consultare il sito www.inmedio.it, oppure chiedere alla Banca.

Resta comunque impregiudicata la facoltà di ricorrere all'Autorità Giudiziaria nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Rimane altresì impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Qualora invece il Cliente intenda rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, egli – se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al presente articolo – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo quanto riportato alla precedente lettera a), oppure attivare la procedura di mediazione presso la Società "INMEDIO" S.R.L., organismo di mediazione di cui alla lettera b).

29) Negoziazione

Le Parti si danno reciprocamente atto di avere negoziato tutte le clausole del presente Contratto.

30) Allegati

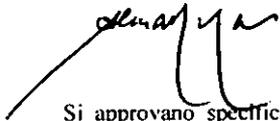
Gli allegati al presente Contratto ne formano parte essenziale ed integrante.

31) Consenso per segnalazione di dati

L'Utilizzatore dà espressamente atto di essere a conoscenza, e per quanto di necessità conferma in proposito il proprio consenso, che il Concedente potrà segnalare dati e notizie commerciali inerenti all'Utilizzatore stesso, il contratto di leasing ed il successivo svolgimento del rapporto oggi instaurato, alla Banca Dati e Centrale Rischi organizzata a favore delle proprie associate dalla Associazione Italiana Leasing - Assilea, od ad altri organismi pubblici e/o privati.

Il Concedente
BANCA PRIVATA LEASING SPA

L'Utilizzatore



Si approvano specificatamente ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C. tutte le clausole e le disposizioni seguenti:

2) Scelta dell'Immobile; 4) Consegna; 7) Corrispettivo - tasso leasing - spese; 8) Variabilità dei canoni ed indicizzazione; 9) Pagamento del canone - mora; 10) Spese per forniture, servizi vari ed imposte; 12) Uso dell'immobile - rischi relativi; 14) Assicurazioni contro rischi vari; 15) Responsabilità dell'Utilizzatore; 16) Provenienza dell'Immobile; 17) Divieto di cessione del Contratto e di sublocazione; 18) Obblighi di comunicazione; 19) Clausola risolutiva espressa - diritto di recesso - decadenza dal beneficio del termine; 20) Distruzione o rilascio dell'immobile; 21) Esercizio anticipato di facoltà d'acquisto dell'immobile su richiesta dell'Utilizzatore; 22) Interessi moratori; 23) Rinuncia alla compensazione e ritenzione; 24) Opzione di acquisto; 27) Foro convenzionale - domicilio eletto; 31) Consenso per segnalazione di dati.

Reggio Emilia, 20 luglio 2016

L'Utilizzatore

Con riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari si dichiara:
- di non avere richiesto al Concedente, prima della stipula del presente contratto, la consegna di copia del testo contrattuale idonea per la stipula;

- di avere ricevuto copia del Contratto, degli allegati ed il documento di sintesi.

L'Utilizzatore

Allegato al Contratto di locazione finanziaria immobiliare n. IE 134610 del 20 luglio 2016

VERBALE DI CONSEGNA

Il giorno 20 luglio 2016 in Reggio Emilia nei locali di Via P. Castaldi da Feltre, 1/A - sono convenuti per la **BANCA PRIVATA LEASING SPA** con sede in Reggio Emilia - Via P. Castaldi da Feltre, 1/A - il Dott. Casciano Alessandro, Responsabile Ufficio Back Office

E

per la Società _____ con unico socio, con sede in Prato - _____ in
qualità di Amministratore Unico per procedere alla consegna dell'immobile sito nel Comune di Brescia Via Cucca 34

PREMESSO CHE

detta unità immobiliare è stata concessa in locazione finanziaria dalla stessa **BANCA PRIVATA LEASING SPA** alla Società _____ con unico socio secondo le modalità indicate nel Contratto stipulato in data 20 luglio 2016

TUTTO CIO' PREMESSO

1) I rappresentanti delle parti si danno atto che i rapporti fra il Concedente **BANCA PRIVATA LEASING SPA** e l'Utilizzatore _____ con unico socio sono regolati esclusivamente dal sopra citato Contratto di locazione finanziaria ed eventuali atti successivi.

2) Il Dott. Casciano Alessandro in rappresentanza della **BANCA PRIVATA LEASING SPA** effettua la consegna dell'immobile specificato nel suddetto Contratto di locazione finanziaria al Sig _____ che dichiara di riceverlo in piena conformità a quanto convenuto non avendo alcuna eccezione o riserva da fare in riferimento all'immobile stesso che gli viene consegnato nello stato in cui si trova.

Il Sig. _____ accetta fin d'ora il regolamento di condominio e le tabelle millesimali di ripartizione, nonché l'amministratore del condominio, la durata del suo incarico ed i suoi compensi.

3) Il Dott. Casciano Alessandro e il Sig. _____ si danno reciprocamente atto che la locazione finanziaria inizierà il giorno 20 luglio 2016 per terminare il giorno 20 luglio 2026. Per il pagamento dei canoni residui, avendo già concordato a latere le modalità di pagamento del primo corrispettivo, la Società _____ con unico socio corrisponderà alla **BANCA PRIVATA LEASING SPA** l'importo di Euro 358,40 oltre IVA se e nella misura dovuta il giorno 20 (venti) di ogni mese a partire dal giorno 20 agosto 2016 per terminare il giorno 20 giugno 2026.

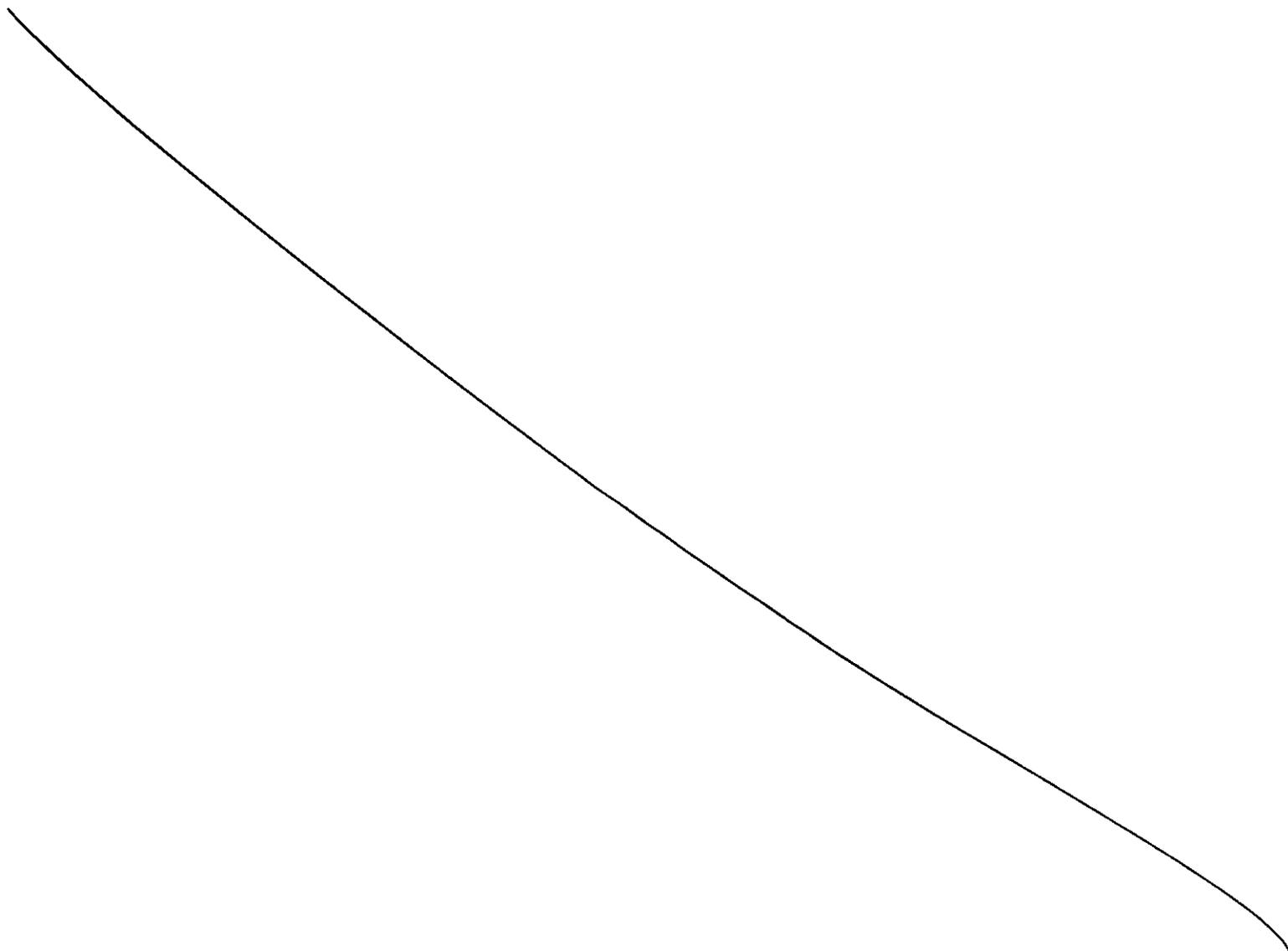
4) Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile i rappresentanti delle parti constatano che essa corrisponde alla descrizione contenuta nel Contratto di locazione finanziaria.

5) Il Sig. _____ conferma che provvederà alla stipula della copertura assicurativa, come previsto nel Contratto di locazione finanziaria entro il giorno 31 luglio 2016.

Di quanto sopra si dà atto con il presente verbale, che, letto, approvato e sottoscritto dai convenuti in quattro esemplari attesta anche la decorrenza del Contratto di locazione finanziaria ed i termini di pagamento dei canoni mensili .
Reggio Emilia, lì 20 luglio 2016

per **BANCA PRIVATA LEASING SPA**





ALLEGATO N. 2 AL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE N. IE 134610 DEL 20 luglio 2016

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del Contratto, il Concedente e l'Utilizzatore con il presente allegato sottoscrivono, per approvazione e reciproca conferma, l'elenco delle operazioni e dei servizi accessori in relazione ai quali il Concedente avrà facoltà di richiedere, e l'Utilizzatore l'obbligo di corrispondere, commissioni: la misura delle commissioni dovute dall'Utilizzatore è quella indicata a fianco di ogni operazione o servizio.

Commissioni applicabili per operazioni e servizi (importi al netto di IVA, se e nella misura dovuta)

Spese apertura e perfezionamento contratto oltre i puri costi sostenuti	Euro	1.000
Supplemento contratti agevolati	Euro	500
Spese incasso ed effetti (per ogni canone e per ogni altro ulteriore onere accessorio)	Euro	2
Gestione sanzioni (oltre all'importo della sanzione)	Euro	200
Gestione sinistri (per sinistro)	Euro	150
Spese per insoluto	Euro	20
Spese per recupero canoni e beni	al costo + 10,0 % su importo da recuperare e/o valore bene	
Variazioni amministrative (anagrafiche e domiciliazione banca - oltre i puri costi sostenuti)	Euro	100
Spese invio comunicazioni periodiche	Euro	10
Spese rilascio copia documenti	Euro	25
Registrazione contratto (oltre i puri costi sostenuti)	Euro	100
Spese per atti modificativi del contratto (cessione, rinegoziazione, fusioni trasformazioni societarie, proroghe)	Euro	450
Spese per liquidazione contributo agevolato	Euro	75
Spese per richiesta valori conteggio ai fini IRAP	Euro	10
Spese notarili (oltre ai puri costi sostenuti)	Euro	200
Spese rilascio dichiarazioni, procure, liberatorie, permessi (richieste dal cliente o da norme di legge)	Euro	200
Pagamento imposte e tasse inavase (oltre all'importo delle imposte e tasse e relative sanzioni)	Euro	250
Spese stesura perizie tecnico estimative (oltre i puri costi sostenuti)	Euro	200
Spese gestione fatture fornitori per S.A.L. (per fattura ricevuta)	Euro	20
Spese verifica cantieri da parte di tecnico del Concedente (oltre i puri costi sostenuti)	Euro	100
Spese per conteggi chiusura anticipata del contratto	Euro	15
Spese chiusura contratto alla scadenza	Euro	300
Spese chiusura anticipata contratto	Euro	300
Spese per consegna copia contratto e documento di sintesi prima della stipula	Euro	75
Spese gestione oneri di bonifica	Euro	10

L'Utilizzatore dovrà provvedere al pagamento delle commissioni a semplice richiesta scritta del Concedente ovvero a seguito della relativa fatturazione.

Il presente allegato costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di locazione finanziaria stipulato in data odierna e richiamato in epigrafe.

Reggio Emilia, li 20 luglio 2016

Il Concedente
BANCA PRIVATA LEASING SPA

L'Utilizzatore

