



LeasingRoma S.p.A.
LEASING & FACTORING

Roma, 4 febbraio 2003
Prot. n. 158/03 FCC/AB

Spett.le
ALVI S.p.A.
Via Petrarco Pucciani
84015 NOCERA SUPERIORE
(SA)

RACCOMANDATA A.R.

Contratto di leasing immobiliare n. 56485

Con riferimento al contratto in oggetto, Vi confermiamo il subentro, con effetto dal 31/12/2002, della Vostra Società nello stesso, in qualità di utilizzatore, in luogo di Delta S.r.l.

La presente non modifica in alcun modo il contenuto del sopra citato contratto di leasing, che rimane pertanto immutato, fatta eccezione per la modifica soggettiva di cui sopra.

Distinti saluti.

LEASINGROMA S.p.A.

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA
IMMOBILIARE N. 56485

18/11/2002

935

€ 131,59

Con la presente scrittura privata, che resterà depositata negli atti del Notaio che autenticcherà le sottoscrizioni:

TRA

la LEASING ROMA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, Via Alessandro Specchi 10, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Roma n. 01066340587, partita I.V.A n. 00957951007, con capitale sociale sottoscritto e versato Euro 32.845.400,00, in seguito denominata LEASINGROMA S.p.A. ovvero il "Concedente", in persona del Sig. [redacted] domiciliato per la carica in Roma ove sopra, il quale interviene al presente atto in forza dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione del 2 maggio 2001 depositata in estratto autentico negli atti del Prof. Dott. Gennaro Mariconda, Notaio in Roma, repertorio n. 40545 del 2 luglio 2001,

E

la DELTA S.r.l. con sede in Atripalda (AV), Via Appia VIII Traversa, 25, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Avellino 02040290641, partita I.V.A. n. 02040290641, capitale sociale Euro 98.800,00= interamente versato, di seguito denominata l'"Utilizzatore", in persona del Sig. [redacted] domiciliato per la carica ove sopra, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della medesima Società, al presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale;

PREMESSO:

A) che il concedente è una società di leasing e conseguentemente acquista i beni, sia essi mobili che immobili, su indicazione e scelta dei propri clienti, allo scopo di concederli loro in locazione finanziaria con opzione finale di acquisto;

B) che l'utilizzatore, dopo essersi rivolto al concedente, ha presentato allo stesso domanda, documentando la propria situazione giuridica, amministrativa, economica, patrimoniale e tecnica, allo scopo di ricevere in locazione finanziaria il sotto specificato immobile;

C) che l'utilizzatore ha già autonomamente effettuato, in conformità alle proprie esigenze, la scelta di detto immobile che dichiara di aver attentamente visionato anche per mezzo di tecnici di sua fiducia, trovandolo idoneo all'uso cui intende destinarlo ed autorizza il concedente a procedere al suo acquisto, garantendo verità e congruità del prezzo anche ai fini fiscali e/o valutari;

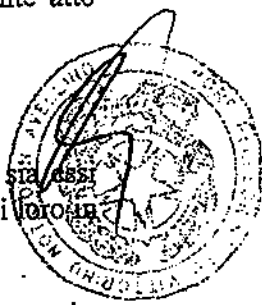
D) che a questi fini esso utilizzatore dichiara: a) di aver definito direttamente con il venditore da lui prescelto caratteristiche, prezzo, termine di consegna, garanzie ed altre condizioni della vendita; b) di accollarsi dalla firma del presente contratto anche ai sensi dell'art. 1381 c.c. il rischio di ogni e qualsiasi inadempienza di detto venditore, impegnandosi a rimborsare a semplice richiesta del concedente quanto da questi eventualmente già versato ed, al trasferimento della proprietà dell'immobile al concedente, il rischio di perdita totale o parziale

Originale consegnato alla Funzione Funzionamento
il 11-01-2003

[Handwritten signatures]

AVELLINO - VICO GIARDINETTO, 9 - TEL. 0825.24113 PBX

PELLEGRINO D'AMORE - NOTAIO



del bene ancorché dovuta a caso fortuito, forza maggiore o fatto del terzo con esonero del concedente da qualsiasi responsabilità;

E) che per quanto precede, l'utilizzatore si accolla ogni e qualsiasi responsabilità, esonerandone in tutto e per tutto la LeasingRoma S.p.A. in merito all'idoneità dell'immobile, anche per quanto riguarda l'osservanza delle disposizioni legislative, regolamentari e ministeriali o degli enti competenti, anche locali, per la prevenzione degli incendi, degli infortuni, delle invalidità e delle infermità, delle norme urbanistiche e contro l'inquinamento di qualsiasi tipo;

F) che solo in considerazione di quanto precede il concedente si è dichiarato disposto ad acquistare l'immobile richiesto alle condizioni tutte stabilite con il venditore, ben conosciute dall'utilizzatore, per concederlo a quest'ultimo in locazione finanziaria.

CIO' PREMESSO,
tra la LEASINGROMA S.p.A. "da un lato"
e la DELTA S.r.l. "dall'altro"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1: Le premesse costituiscono presupposto e parte integrante e sostanziale del presente contratto.

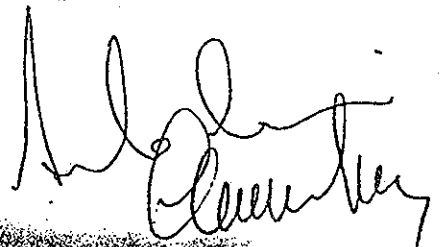
Art. 2: Il concedente concede in locazione finanziaria all'utilizzatore, che l'accetta espressamente, l'immobile qui di seguito descritto da destinare ad uso commerciale, il cui prezzo di acquisto da parte del concedente è stato concordemente stabilito fra le parti in Euro 4.648.119,09= (quattromilioniseicentoquarantottomilacentodiciannove/09) oltre I.V.A.; immobile sito nel Comune di Avellino, località Scrofeta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato e precisamente:

- capannone destinato ad attività commerciale, sito nel Comune di Avellino, Località Scrofeta, della superficie coperta di circa metri quadrati settemila, su due livelli, con annessa corte urbana, destinata a parcheggio, di complessivi metri quadrati undicimiladuecentosessanta, incluso l'intero perimetro del fabbricato, con l'annesso terreno di metri quadrati duemilaquattro circa, pur'esso destinato a parcheggio, ivi compresa la superficie destinata a strade di accesso, il tutto confinante con strade comunali e residua proprietà della società venditrice per gli altri lati.

Il capannone, con la pertinente area urbana è rilevato al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 851, categoria catastale D/8. Il terreno pertinenziale è rilevato al Catasto Terreni come segue: foglio 6, particella 398, ca. 70, RD Euro 1,17, RA Euro 0,60; foglio 6, particella 464, ca. 08, RD Euro 0,15, RA Euro 0,04; foglio 6, particella 506, a. 2 ca. 30, RD Euro 4,34, RA Euro 1,96; foglio 6, particella 507, ca. 40, RD Euro 0,75, RA Euro 0,34; foglio 6, particella 504, a. 4 ca. 02, RD Euro 7,58, RA Euro 3,43; foglio 6, particella 505, ca. 66, RD Euro 1,24, RA Euro 0,56; foglio 6, particella 859, a. 8 ca. 75, RD Euro 6,78, RA Euro 5,20; foglio 6, particella 860, a. 1 ca. 58, RD Euro 1,22, RA Euro 0,94; foglio 6, particella 861, a. 1 ca. 55, RD Euro 1,20, RA Euro 0,92.

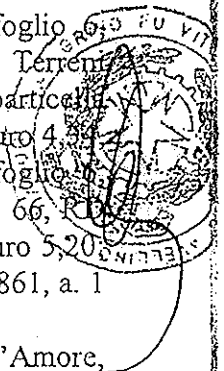
Il tutto meglio descritto nell'atto di compravendita a rogito del Dott. Pellegrino D'Amore, Notaio in Avellino, in data odierna.

L'utilizzatore si impegna ad osservare a sua cura e spese, tutte le disposizioni delle autorità riguardanti l'immobile e le attività in esso esercitate.



Art. 3
la cor
esplici
dall'ut
conser
confor
di suo
medes
dispos
materie
Art. 4
Alla s
dovrà
ovvero

Art.
(quatt
n.
(seice
alla s
36.80
(base
giorn
Il con
articol
risult
prece
L'utili
richie
respos
conse
l'utili
manca
cano
proce
l'inter
unica
L'utili
obblig
idone
All'ut
locazi
sorte
All'ut
del c
utiliz
forza
Indic



Art. 3: Ai fini della decorrenza della locazione finanziaria, nonché del pagamento del canone, la consegna dell'immobile all'utilizzatore si considera convenzionalmente effettuata, per esplicito accordo tra le parti, in data odierna. L'immobile viene altresì accettato dall'utilizzatore senza riserve, nello stato di fatto in cui si verrà a trovare alla suddetta data di consegna e, per patto espresso, riconosciuto esente da vizi, per averlo visitato, scelto e trovato conforme alle proprie esigenze, adatto all'uso per cui lo ha richiesto in locazione finanziaria e di suo pieno gradimento e del pari quest'ultimo conferma che l'utilizzazione dell'immobile medesimo non è impedita in tutto o in parte da alcun diritto o ragione di terzi o da disposizioni di legge, regolamentari, ministeriali, da normative locali, specie da quelle in materia di edilizia e di prevenzione incendi, o da provvedimenti dell'autorità giudiziaria.

Art. 4: La locazione finanziaria avrà la durata di anni 9 (nove) decorrenti dal 31 ottobre 2002. Alla scadenza del periodo di locazione finanziaria, l'immobile oggetto della locazione stessa, dovrà essere riconsegnato al concedente, qualora l'utilizzatore non eserciti il diritto di opzione ovvero non ottenga una nuova locazione, secondo quanto indicato nel successivo articolo 8).

Art. 5: Il corrispettivo della locazione finanziaria è di Euro 4.635.571,14= (quattromilioniseicentotrentacinquemilacinquecentosettantuno/14) oltre I.V.A., suddiviso in n. 108 canoni dei quali il primo di Euro 697.217,86= (seicentonovantasettemiladuecentodiciassette/86) oltre I.V.A. viene versato contestualmente alla stipula del presente contratto, mentre i successivi n. 107 canoni posticipati di Euro 36.807,04= (trentaseimilaottocentosette/04) tutti oltre I.V.A. indicizzati all'Euribor 3 mesi (base del 3,24%, divisore 360), dovranno essere versati mensilmente, a decorrere dall'ultimo giorno del mese susseguente alla consegna dell'immobile (cfr. art. 3).

Il corrispettivo della locazione finanziaria come indicato nel primo comma del presente articolo, verrà pagato l'ultimo giorno di ogni mese con pari valuta, ovvero qualora non risulti bancabile, in data e con valuta entro e non oltre l'ultimo giorno utile immediatamente precedente.

L'utilizzatore dovrà sottoscrivere una autorizzazione permanente di addebito in conto per richieste di incasso secondo la procedura RID a banca di sua fiducia, sotto la propria responsabilità in caso di mancata esecuzione o mancata accettazione, facendosi carico di ogni conseguente onere, costo e spesa, comprese eventuali valute di addebito anticipate. Inoltre l'utilizzatore dovrà impartire a banca di sua fiducia, sotto la propria responsabilità in caso di mancata esecuzione, una disposizione irrevocabile di accredito in favore del concedente per i canoni iniziali che, per motivi tecnici, non potranno essere pagati utilizzando la citata procedura RID. Salvo dissenso dell'utilizzatore, il concedente potrà emettere fattura per l'intero ammontare dei canoni ed in tal caso l'I.V.A. relativa sarà versata dall'utilizzatore in unica soluzione.

L'utilizzatore è tenuto a pagare i canoni di locazione finanziaria ed a far fronte ad ogni obbligo derivante dal contratto di locazione finanziaria indipendentemente dallo stato o dall'idoneità alla utilizzazione dell'immobile oggetto della locazione medesima.

All'utilizzatore non sarà consentito di sospendere il puntuale pagamento dei canoni di locazione finanziaria in seguito ad eventuali contestazioni sollevate dallo stesso o comunque sorte fra le parti.

All'utilizzatore, inoltre, non sarà riconosciuto alcun diritto di chiedere sospensioni o riduzioni del canone o di pretendere indennità di qualsiasi genere, in conseguenza della mancata utilizzazione dell'immobile o di parte di esso a qualunque causa riconducibile, anche se di forza maggiore.

Indicizzazione del corrispettivo: Ferme restando le modalità di pagamento previste dal

presente articolo, viene espressamente convenuto che i canoni in cui è suddiviso il corrispettivo della locazione finanziaria (base di riferimento Euribor 3 mesi 3,24%, divisore 360) saranno revisionati ogni mese in relazione all'andamento dell'Euribor 3 mesi rilevato sul "Sole 24 Ore" per valuta il giorno 1 (uno) del mese antecedente l'inizio di ogni trimestre solare.

Il concedente è autorizzato sin d'ora ad addebitare l'eventuale maggior importo relativo all'indicizzazione dei canoni anche a mezzo procedura RID.

Di contro il concedente provvederà ad effettuare la rimessa diretta degli importi dal medesimo eventualmente dovuti in applicazione della presente clausola.

Art. 6: Oltre ai canoni di locazione finanziaria, l'utilizzatore è tenuto a rimborsare al concedente tutti i costi accessori maturati in relazione all'oggetto della locazione finanziaria ed al presente contratto.

Il pagamento sarà effettuato alla data di scadenza e contro giustificativo.

Nei costi accessori sono compresi in special modo i costi delle assicurazioni contratte dal concedente nonché tutte le imposte e tasse, presenti e future, a carico del concedente stesso, che siano direttamente o indirettamente in relazione con l'oggetto della locazione finanziaria o alle quali potrà essere assoggettato il concedente medesimo nella sua qualità di proprietario.

Sono altresì comprese nei costi accessori le spese di registrazione gli eventuali oneri notarili, i costi di istruttoria, le imposte e tasse relative al presente contratto di locazione finanziarie dell'immobile de quo, costi, analiticamente indicati, in ossequio alla legge 154/92, nel prospetto in calce al presente contratto.

Quale soggetto sottoposto a regime IVA ai sensi di legge, il concedente applicherà a tutti gli importi soggetti (canoni, costi accessori, ecc.) la imposta nella misura prevista dalla legge.

Art. 7: L'utilizzatore rinuncia espressamente all'esercizio di qualsiasi diritto di ritenzione o di compensazione che eventualmente ritenesse spettargli.

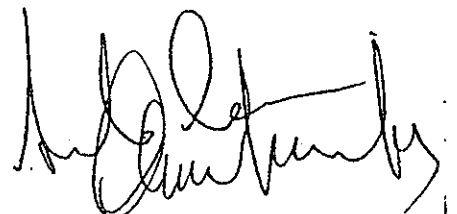
Art. 8: Il concedente concede all'utilizzatore il diritto di acquistare l'immobile alla fine della locazione finanziaria, purché esso utilizzatore sia in regola fino a quella data con i pagamenti e le obbligazioni derivanti dal presente contratto. L'esercizio del diritto di opzione dovrà aver luogo mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da spedire al concedente almeno sei mesi prima della fine del contratto di locazione finanziaria; in caso di esercizio del predetto diritto di opzione il prezzo della vendita dell'oggetto della locazione viene convenzionalmente stabilito in Euro 1.394.435,73= (unmilionetrecentonovantaquattromilaquattrocentotrentacinque/73) oltre I.V.A. ed eventuali ulteriori imposte a quella data esistenti.

In caso di mancato esercizio del diritto di opzione, l'utilizzatore potrà eventualmente richiedere una nuova locazione finanziaria per un periodo da stabilire, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da consegnarsi alla Posta almeno sei mesi prima della scadenza del presente contratto.

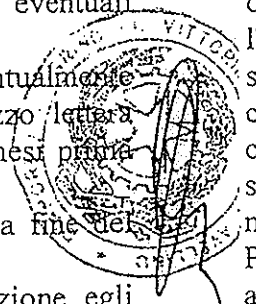
Il concedente comunicherà conseguentemente all'utilizzatore tre mesi prima della fine del contratto, le condizioni economiche di tale nuova eventuale locazione finanziaria.

Se l'utilizzatore non intenderà esercitare il diritto di opzione né continuare la locazione, egli riconsegnerà al concedente, alla scadenza del contratto, l'immobile secondo quanto previsto dal successivo articolo 17).

Art. 9: L'"Utilizzatore" si obbliga ad assicurare il complesso immobiliare concessogli contro ogni sorta di evento naturale e/o umano, nessuno escluso, che possa provocarne la rovina totale o parziale e pertanto lo assicurerà contro i danni da fulmine, terremoto, scoppio,



esplos
solo e
A tal
LEAS
"Conc
3.511
locazi
Dette
relativ
"Conc
L'"Uti
di resp
causa
immo
respon
- esse
- prev
milad
- esse
- recar
- esse
L'"Uti
dalle
inope
tutela
quant
L'"Uti
Se l'it
l'"Util
sue sp
caso f
gli ex
event
del pr
In cas
di ess
l'"Util
sinistr
conter
conve
svolge
nelle
Per i
a der
tempe
prese
Resta
comu
notizi



esplosione, incendio, tumulti popolari, atti vandalici, etc, intendendosi la presente elencazione solo esemplificativa e non limitativa.

A tal fine l'"Utilizzatore" si obbliga a stipulare con primaria compagnia benevisa alla LEASINGROMA S.p.A. adeguate polizze, che dovranno ricevere il previo benestare del "Concedente" ed essere vincolate a favore di quest'ultimo, per un valore non inferiore a Euro 3.511.906,10= (tremilionicinquecentoundicimilanovecentosei/10) e per tutta la durata della locazione finanziaria e dell'eventuale nuova locazione.

Dette polizze, con l'annotazione di vincolo a favore della LEASINGROMA S.p.A. e le relative ricevute dell'avvenuto pagamento dei premi annuali dovranno essere consegnate al "Concedente" annualmente.

L'"Utilizzatore" si obbliga altresì ad assicurare se stesso ed il "Concedente" contro ogni sorta di responsabilità civile verso qualsiasi terzo che potesse comunque attribuirsi in dipendenza, a causa o in occasione rispettivamente della conduzione e della proprietà del complesso immobiliare oggetto del presente contratto. Anche la polizza o le polizze relative alla predetta responsabilità civile dovranno:

- essere stipulate con una primaria Compagnia di Assicurazioni benevisa al "Concedente";
- prevedere un massimale unico di Euro 2.582.284,50= (duemilionicinquecentoottantaduemiladuecentottantaquattro/50);
- essere vincolate a favore del "Concedente" per la durata del contratto;
- recare la ricevuta dell'avvenuto pagamento del premio annuale;
- essere consegnate al "Concedente" annualmente alle relative scadenze.

L'"Utilizzatore" si obbliga ad osservare scrupolosamente tutto quanto previsto a suo carico dalle polizze predette, nonché a dare tempestivo avviso di ogni evento, che potesse rendere inoperanti le polizze stesse, anche al "Concedente", affinché questi sia messo in grado di tutelare adeguatamente i suoi interessi, intervenire a rilievi, contestazioni, operazioni peritali e quanto altro fosse ritenuto opportuno.

L'"Utilizzatore" libera comunque il "Concedente" da tutti i rischi siano essi assicurati o meno. Se l'immobile oggetto della locazione finanziaria verrà distrutto, demolito o danneggiato, l'"Utilizzatore", fermo l'obbligo del pagamento dei canoni alle scadenze pattuite, sarà tenuto a sue spese, al ripristino, nel pieno rispetto delle norme in materia edilizia, anche se si tratti di caso fortuito o di forza maggiore. Il "Concedente" metterà a disposizione dell'"Utilizzatore" gli eventuali risarcimenti ottenuti dalle Assicurazioni, salvo imputazione agli stessi di eventuali crediti vantati nei confronti dell'"Utilizzatore" medesimo che, con la sottoscrizione del presente atto, espressamente autorizza.

In caso di sinistri all'immobile, come pure in caso di eventi dannosi causati da esso, o da parti di esso, che provochino la morte o lesione a persone o danneggiamenti a cose od animali l'"Utilizzatore" dovrà informare telegraficamente, entro e non oltre le 24 ore successive al sinistro, sia il "Concedente", sia la Compagnia di Assicurazioni, precisandone contemporaneamente a mezzo lettera raccomandata tutti i dati e notizie previsti dalla convenzione-polizza di assicurazione, al fine di mettere in grado il "Concedente" stesso di svolgere tutti gli adempimenti di sua competenza sempre che gli eventi anzidetti rientrino nelle coperture assicurative.

Per i sinistri di incendio o prodotti da reati da chiunque commessi, l'"Utilizzatore" si impegna a denunciarli all'Autorità di Pubblica Sicurezza o all'Autorità Giudiziaria e ad inviare tempestivamente copia della denuncia al "Concedente" con l'indicazione della data di presentazione.

Resta comunque obbligo dell'"Utilizzatore", a prescindere dalle coperture assicurative, di comunicare al "Concedente", entro le ventiquattro ore dal loro verificarsi, ogni dettagliata notizia sui sinistri subiti dall'immobile o da esso provocati.

Art. 10: L'utilizzatore è tenuto, a sue spese, ad usare ed a mantenere l'immobile in condizioni tali che ne garantiscano, non solo l'idoneità all'uso cui esso è destinato, ma anche il buono stato di conservazione e di efficienza.

Restano pertanto a carico dell'utilizzatore tutti i costi di riparazioni ordinarie e straordinarie e di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'oggetto della locazione finanziaria, nel pieno rispetto delle norme in materia edilizia.

Sono a carico, altresì, dell'utilizzatore tutte le eventuali spese condominiali e/o consorziali, ordinarie e straordinarie.

L'utilizzatore viene delegato dal concedente, per tutta la durata della locazione finanziaria, ad intervenire nelle assemblee ordinarie e straordinarie del Condominio e/o del Consorzio di cui l'immobile fa parte.

L'utilizzatore potrà, tenuto conto dei preminenti interessi del concedente e usando la normale diligenza, assumere le relative decisioni in ordine a tutti i pertinenti argomenti all'ordine del giorno.

L'utilizzatore si impegna a dare, comunque, preventiva e tempestiva comunicazione al concedente delle convocazioni assembleari da cui possa conseguire una qualsivoglia diminuzione di valore all'immobile ovvero la perdita o limitazione dei diritti del concedente in relazione all'uso o alla proprietà dello stesso.

E' fatta, in ogni caso, salva la facoltà del concedente di intervenire in prima persona alle assemblee.

L'utilizzatore curerà inoltre la pulizia dell'immobile e, nel periodo invernale, lo sgombero di vie e marciapiedi confinanti, da ghiaccio e neve.

L'utilizzatore si obbliga ad attenersi scrupolosamente a tutte le vigenti e future disposizioni legislative, regolamentari, ministeriali e di altri enti competenti, pure locali, anche riguardanti l'edilizia, la prevenzione degli incendi, degli infortuni, l'invalidità e l'infermità, nonché quelle contro qualsiasi tipo di inquinamento. A tal fine l'utilizzatore si obbliga a mettere in opera, a sua cura e spese, tutti i dispositivi di sicurezza che fossero prescritti o che fossero ritenuti necessari. Egli si obbliga altresì, a controllare costantemente e ad aggiornare, a sua cura e spese, la conformità degli impianti alle sopra indicate disposizioni, vigenti e future, assumendosi ogni responsabilità al riguardo.

Qualora l'aggiornamento comporti una modifica delle strutture dell'immobile locato, essa dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dal concedente, salvo il caso di obiettiva indifferibilità, per cui dovrà essere data contemporanea comunicazione scritta al concedente stesso, con l'osservanza in ogni caso delle norme in materia di edilizia.

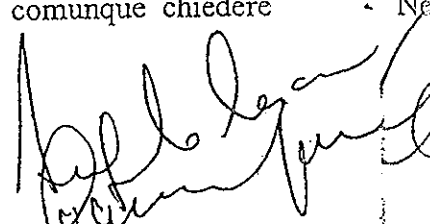
L'utilizzatore inoltre si obbliga a controllare costantemente le strutture murarie, gli infissi, la pavimentazione interna ed esterna del complesso immobiliare ed ogni altro impianto ad esso pertinente, eliminando qualsiasi imperfezione che possa arrecare danni a persone o cose, che comunque ricadranno sulla esclusiva responsabilità dell'utilizzatore stesso.

In conseguenza di quanto stabilito nei precedenti commi l'utilizzatore solleva il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalla inosservanza degli anzidetti obblighi da lui assunti, e comunque da ogni e qualsiasi responsabilità che fosse invocata da terzi al verificarsi di eventi dannosi.

Art. 11: Eventuali addizioni e modificazioni all'oggetto della locazione finanziaria, sempre che siano state autorizzate e/o concesse dalle competenti Autorità, dovranno essere preventivamente e dettagliatamente prospettate dall'utilizzatore al concedente il quale potrà autorizzarle o meno a sua piena discrezione.

In ogni caso tali addizioni e modificazioni resteranno di proprietà del concedente, senza che questi sia obbligato al pagamento di un indennizzo.

Alla fine del periodo della locazione finanziaria, il concedente potrà comunque chiedere

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature but appears to include 'CANTONE DI VIGEVANO' and 'NOTAIO'. The signature is written in a cursive, flowing style.

all'uti
dell'i

Art.
sull'u
di r
autos
conco
comp
1453
ripris
conc

Art.
piga
conc
esple

Art.
titolo
finan
L''U
in p
legg
L''U
che
LEA
L''U
ader

Art.
loca
di e
dini

Art.
con

Art.
dell
dov
Al
atte
Cor
sar
La
mo
L'u
gra
Ne

all'utilizzatore la soppressione delle addizioni e delle modificazioni apportate ed il ripristino dell'immobile alle sue condizioni originarie.

Art. 11 bis: E' fatto espresso divieto all'utilizzatore o ai suoi aventi o dante causa, di eseguire sull'immobile concesso in locazione qualsiasi opera edilizia di qualsiasi natura e specie, opere di manutenzione di ogni tipo, se non previo avviso al concedente e Sua espressa autorizzazione nonché previo l'ottenimento da parte dell'Autorità competente delle necessarie concessioni, autorizzazioni e/o provvedimenti necessari. Il mancato rispetto di quanto sopra, comporterà la risoluzione automatica del contratto di locazione finanziaria ai sensi dell'art. 1453 c.c., con l'obbligo dell'utilizzatore non solo a restituire immediatamente l'immobile ma a ripristinare lo stato dei luoghi, eliminando, previo l'ottenimento se occorre, delle necessarie concessioni e/o autorizzazioni, gli abusi edilizi perpetrati.

Art. 12: Qualora sia tentato, iniziato o attuato un procedimento di sequestro o di pignoramento dell'immobile, l'utilizzatore è tenuto a darne immediata comunicazione al concedente, perché quest'ultimo, a propria cura ed a spese dell'utilizzatore medesimo, possa espletare tutte le azioni necessarie al pieno riconoscimento del suo diritto di proprietà.

Art. 13: E' fatto espresso divieto all'"Utilizzatore" di concedere, dare in comodato, o ad altro titolo, ad eccezione della locazione a terzi, l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria come pure di costituire su di esso vincoli, pegni o privilegi.

L'"Utilizzatore" assume a proprio carico tutti gli oneri derivanti dai contratti di sublocazione, in particolare quelli previsti dalla legge 27.7.1978 n. 392 e delle ulteriori disposizioni di legge, anche emanande, in particolare, in materia di avviamento commerciale. L'"Utilizzatore" resterà altresì responsabile per ogni richiesta risarcitoria e/o di altra natura che il subconduttore dovesse avanzare, manlevando così integralmente ed espressamente la LEASINGROMA S.P.A.

L'"Utilizzatore" infine, resterà direttamente obbligato con il subconduttore per l'esatto adempimento di tutto quanto previsto e stabilito nel contratto di locazione finanziaria.

Art. 14: Il concedente o suoi incaricati potranno accedere nell'immobile oggetto della locazione finanziaria durante le ore di ufficio e dopo aver preannunciato la loro visita al fine di effettuare sopralluoghi o quant'altro ritenuto opportuno per la tutela della proprietà e dei diritti ad essa connessi.

Art. 15: Il concedente può cedere in ogni momento a terzi i diritti derivantigli dal presente contratto, come pure i diritti derivantigli dalle assicurazioni stipulate a suo favore.

Art. 16: In mancanza della stipulazione di nuova eventuale locazione finanziaria o dell'esercizio del diritto di opzione, come previsto dal precedente articolo 8), l'utilizzatore dovrà restituire l'immobile al concedente in buono stato di conservazione e di mantenimento. Al momento della restituzione sarà redatto, in contraddittorio tra le parti, processo verbale attestante lo stato dell'immobile.

Comunque tutte le spese eventualmente necessarie per rimettere l'immobile in buono stato, saranno a totale carico dell'utilizzatore.

La restituzione dell'immobile dovrà avvenire a cura e spese dell'utilizzatore nei termini e nei modi che verranno indicati dal concedente a mezzo lettera raccomandata a.r..

L'utilizzatore, fino alla riconsegna dell'immobile al concedente, avrà la custodia, a titolo gratuito, dello stesso con tutti gli obblighi e responsabilità di legge.

Nel caso di ritardo nella restituzione rispetto al termine stabilito dal concedente per motivi

riconducibili a comportamento inadempiente o dilatorio dell'utilizzatore, quest'ultimo risponderà dei danni recati al concedente medesimo.

L'utilizzatore sarà liberato da ogni responsabilità dopo che avrà provveduto ad effettuare la riconsegna dell'immobile sulla base di quanto stabilito dal presente articolo e sempre che non risultino dovuti al concedente importi relativi a canoni, spese, imposte ed oneri vari in dipendenza del presente contratto di locazione ed eventuali somme per risarcimento danni a qualsiasi titolo o ragione dovute.

Art. 17: In caso di mancato o ritardato adempimento da parte dell'utilizzatore di uno o più degli obblighi di cui alle premesse, e agli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11 bis, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, il concedente potrà risolvere di diritto anticipatamente il presente contratto a norma dell'art. 1456 c.c.. Il concedente potrà altresì risolvere anticipatamente il contratto in caso di insolvenza, fallimento, ammissione a procedure concorsuali o a concordato preventivo dell'utilizzatore, mancato rilascio, decadenza o perdita delle autorizzazioni, permessi, licenze e nulla osta necessari per lo svolgimento delle attività cui l'immobile è destinato, nonché in caso di successivo perimento, distruzione, grave danneggiamento dell'immobile a qualsiasi causa dovuti, anche per caso fortuito, forza maggiore, atto o fatto dell'utilizzatore, di suoi ausiliari, di incaricati o di terzi, e/o in caso di mancata rispondenza a realtà delle situazioni, dati e conti prospettati dall'utilizzatore, nonché in caso di protesti cambiari, pignoramenti, iscrizioni di ipoteche giudiziarie o volontarie, preesistenti o sopravvenute a suo carico. La risoluzione a norma del precedente punto diverrà senz'altro operante a seguito della comunicazione che, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o telegramma, sarà data dal concedente all'utilizzatore.

In tutti i casi di risoluzione anticipata del presente contratto, l'utilizzatore, in aggiunta a tutte le somme che abbia già corrisposto al concedente a titolo di corrispettivo della locazione finanziaria o ad altro titolo, dovrà provvedere al rimborso di tutte le spese ed i costi, anche di carattere fiscale, che il concedente abbia incontrato ovvero abbia ancora da incontrare in conseguenza del presente contratto, nonché del contratto di compravendita, maggiorati dell'interesse di mora come indicato nelle clausole particolari, calcolato dal giorno dell'esborso di tali spese e costi da parte del concedente, sino al giorno del loro rimborso da parte dell'utilizzatore, che il concedente, una volta soddisfatto, surrognerà nei propri diritti. L'utilizzatore dovrà rilasciare nella libera disponibilità del concedente l'oggetto della locazione finanziaria entro 20 giorni dalla data di risoluzione. Il concedente potrà pretendere che l'utilizzatore paghi i corrispettivi periodici scaduti alla data di risoluzione, gli interessi di mora e le spese sostenute. Inoltre, in caso di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente potrà chiedere, a titolo di risarcimento dei danni, un importo pari all'ammontare dei corrispettivi periodici non ancora maturati, attualizzati al tasso indicato quale base di indicizzazione nella relativa clausola del presente contratto, maggiorato del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione di acquisto e dedotto quanto il concedente abbia conseguito dalla vendita del bene - effettuata secondo le modalità in appresso indicate - ovvero per indennizzi assicurativi o risarcimento da parte di terzi. In tale ultima ipotesi, prima di procedere alla vendita del bene, il concedente provvederà, entro trenta giorni dalla riconsegna, alla sua stima ad opera di un arbitratore che valuterà l'immobile ai sensi dell'art. 1349 cod. civ. Nei successivi trenta giorni dalla perizia dell'arbitratore, il concedente si adopererà per la vendita del bene al prezzo determinato dall'arbitratore. Qualora nel suddetto periodo di tempo si rinvengono soggetti disposti soltanto ad acquistare ad un prezzo inferiore, il concedente lo comunicherà all'utilizzatore che, nei successivi trenta giorni dalla comunicazione, potrà far pervenire offerte di acquisto di importo superiore. Altrimenti, scaduto detto termine, il concedente potrà vendere il bene a soggetto che avrà presentato l'offerta più alta. In qualunque ipotesi di risoluzione anticipata del presente contratto, i

corris
conced
casi p
contra
in que
le spe

Art. 1
analog
integ
- 137
- 152
- 157
- 157
- 158
- 161
- 162

Art:
sogge
fissa
Tele
il co
dell'u
I can
a non
integ
tutti
dell'u
l'utili
Sono
relati
succe
dell'in
utiliz
Le sc
esser
oltre
L'util
recup
somm

Art.
prese
infor
partic

Art.
dovu

corrispettivi periodici comunque e a qualsiasi titolo pagati, resteranno acquisiti a favore del concedente per l'intero loro ammontare. Il concedente si riserva, peraltro la facoltà in tutti i casi precisati, di non avvalersi della risoluzione, ma di chiedere l'adempimento del presente contratto procedendo, eventualmente all'esecuzione coattiva dello stesso, salvo sempre, anche in questa ipotesi, il diritto del concedente al risarcimento di tutti i danni ed al rimborso di tutte le spese che il concedente avesse anticipato.

Art. 18: Al presente contratto di locazione finanziaria non saranno applicabili, neppure in via analogica, le disposizioni della legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni e integrazioni, nonché le disposizioni di cui ai seguenti articoli del Codice Civile.

- 1373, secondo comma: recesso unilaterale nei contratti ad esecuzione continuata;
- 1526: risoluzione del contratto;
- 1578: vizi della cosa locata;
- 1579: limitazioni convenzionali della responsabilità nella locazione;
- 1584: diritti dell'utilizzatore in caso di riparazioni;
- 1585: garanzia per molestie;
- 1617: obblighi del concedente nell'affitto;
- 1621 e 1622 riparazioni - perdite determinate da riparazioni.

Art. 19: Poiché sia il rapporto contrattuale di cui ai precedenti articoli sia il concedente sono soggetti al regime dell'I.V.A., il presente contratto sarà registrato con pagamento di imposta fissa a norma di legge.

Tale adempimento sarà attuato a cura del Notaio autenticante le firme, che riceve in deposito il contratto, su richiesta delle parti, conservandolo nei suoi originali, il tutto a spese dell'utilizzatore.

I canoni di locazione finanziaria previsti dal presente contratto saranno assoggettati ad I.V.A. a norma degli articoli 3 e 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modificazioni e integrazioni, con emissione di regolari documenti di addebito. Fermo restando quanto sopra, tutti gli oneri fiscali relativi a tasse ed imposte presenti e future saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore. Nel caso in cui tali oneri dovessero essere anticipati dal concedente, l'utilizzatore sarà obbligato a rimborsarli immediatamente a semplice richiesta.

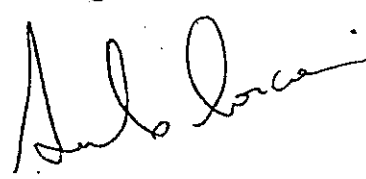
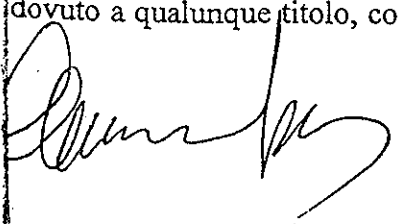
Sono altresì a carico dell'utilizzatore tutte le spese (di cui al prospetto che segue) e le imposte relative alla stipulazione, esecuzione ed attuazione del presente contratto e di tutti gli atti successivi, così come sono a carico dell'utilizzatore quelle relative al trasferimento dell'immobile oggetto della presente locazione in caso di esercizio da parte dello stesso utilizzatore del diritto di opzione di cui al precedente articolo 8).

Le somme relative alle spese di cui al precedente comma, sborsate dal concedente, dovranno essere rimborsate a quest'ultimo dall'utilizzatore immediatamente e comunque entro e non oltre cinque giorni dalla richiesta del concedente medesimo.

L'utilizzatore, inoltre, si impegna espressamente a corrispondere direttamente a società di recupero crediti incaricate, le spese (nella misura di cui all'art. 23), per il recupero di ogni somma dovuta a qualsiasi titolo o ragione al concedente.

Art. 20: L'utilizzatore si obbliga a trasmettere al concedente ogni anno e per tutta la durata del presente contratto copia dei propri bilanci nonché a comunicare al concedente tutte le informazioni da questi richieste sulla propria situazione economica e patrimoniale, nonché in particolare ogni variazione di sede, oggetto ed organi sociali.

Art. 21: Un eventuale ritardo da parte dell'utilizzatore nei termini di qualsiasi pagamento dovuto a qualunque titolo, comporterà automaticamente l'applicazione degli interessi di mora



commisurati all'Euribor tre mesi maggiorato di 7 punti per anno sugli importi scaduti.
Resta fermo il diritto del concedente di ottenere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

Art. 22: Ai fini del presente contratto le parti eleggono domicilio come segue: la LEASINGROMA S.p.A. presso la propria sede in Roma, Via Alessandro Specchi n. 10; la DELTA S.r.l. presso la propria sede in Atripalda (AV), Via Appia VIII Traversa n. 25 ed in difetto presso la Segreteria del Comune di Atripalda (AV).
Qualsiasi variazione sarà efficace ed operante tra le parti, a tutti gli effetti, solo a seguito di formale notifica.

Art. 23: PROSPETTO DI RIFERIMENTO EX LEGE 154 DEL 17 FEBBRAIO 1992. Le parti danno atto che il corrispettivo del presente contratto è più favorevole rispetto a quelli riportati nei piani finanziari pubblicati dal concedente ai sensi della Legge 154/92.
INTERESSI DI MORA: Euribor tre mesi maggiorato di 7 punti percentuali oltre I.V.A. calcolato con divisore fisso "anno commerciale";
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE: pari all'Euribor tre mesi definito alla sottoscrizione del presente contratto;
SPESE D'ISTRUTTORIA: Euro 5.061,28= (cinquemilasessantuno/28) oltre I.V.A.;
ONERI ACCESSORI:

- * Spese di incasso canoni: Euro 3 (tre) oltre I.V.A. cad. più bolli come da tariffe stabilite per legge e spese postali;
- * Corrispettivo di sfasamento: stabilito in funzione dell'Euribor tre mesi maggiorato di 7 punti percentuali oltre I.V.A. calcolato con divisore fisso "anno commerciale"
- * Assicurazioni: pari all'importo dei premi da corrispondere alla compagnia di assicurazioni, oltre imposte;
- * Commissioni di prelocazione: //
- * Spese di perizia tecnica: a carico dell'utilizzatore;
- * Spese chiusura pratica: Euro 1.033 (milletrentatre) oltre I.V.A. (sono escluse le spese per il passaggio della proprietà, comunque a carico dell'utilizzatore).
- * Spese per comunicazioni periodiche ex art. 6 L. 154/92: Euro 20,66 (venti/66) oltre I.V.A. cad.+ bolli come da tariffe stabilite per legge e spese postali;
- * Spese per insoluti: Euro 10,50 (dieci/50) oltre I.V.A. cad.;
- * Spese per il recupero del credito: 9% oltre I.V.A. degli importi da recuperare con un massimo di Euro 7.746,85 (settemila-settecentoquarantasei/85) oltre I.V.A.;
- * Spese di registrazione e bollatura;
- * Spese notarili;
- * Spese assicurative per polizze accece dall'utilizzatore con vincolo a favore del concedente;
- * Spese acquisto bene;
- * Spese per il passaggio della proprietà.

Qualsiasi altra spesa, tassa ed imposta afferenti al presente contratto, nonché qualsiasi eventuale onere o tributo diretto o indiretto, 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 alla proprietà e all'utilizzo dei beni, sono a carico esclusivo dell'utilizzatore che si obbliga a rimborsare il concedente qualora questi abbia anticipato dette somme. Così come previsto dall'art. 4, 2° comma della L. 154/92 le condizioni sopra riportate potranno variare anche in senso sfavorevole all'utilizzatore.

Art. 24: Il Foro di Roma sarà quello esclusivamente competente a giudicare eventuali controversie in ordine al presente contratto di locazione finanziaria anche in caso di connessione, continenza e procedure cautelari, possessorie e d'urgenza.

