

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE

**PROGETTO DI MODIFICA IMPIANTO GALVANICO CON
RISTRUTTURAZIONE GESTIONE ACQUE DI PROCESSO**

Gennaio 2017

<p>Il richiedente: ITALCROMATURA s.r.l. Via Ettore Majorana, 6A/6B/6C 36075 Montecchio Maggiore (VI)</p>	<p>ALLEGATO A11</p>
<p>IL progettista: Ing. Massimiliano Soprana</p>	

Dott. Ing. MASSIMILIANO SOPRANA

Via Keplero 9/A, Valdagno (VI)
Tel 0445 407662 Fax 0445 480252
email: soprana@esseambiente.it



PALLADIO LEASING S.p.A.

GRUPPO BANCARIO MEDIOBANCA - Direzione e coordinamento: MEDIOBANCA S.p.A.
Elenco Generale 636 U.I.C. Elenco Spec. Banca d'Italia n. 2272/94 ex Art. 107 TULB

ATTO INTEGRATIVO N° 8097832

al CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE n° 80.9.7831
sottoscritto il 5/11/2012 tra:

CONCEDENTE:	PALLADIO LEASING S.p.A. - VIA BTG. FRAMARIN N. 4 - VICENZA Capitale Sociale € .8.675.000,00 i.v. - C.F. /P. Iva / N. Reg. Imp. VI 02063140244
UTILIZZATORE:	ITALCROMATURA S.R.L. VIA E. MAJORANA 6/A-B-C - MONTECCHIO MAGGIORE VI C.F. 04458630268 - P.I. 04458630268

a seguito di ulteriori costi relativi a rifacimento bagno disabili, impianto antincendio, impianto elettrico uffici e adeguamento impianto elettrico esistente, fornitura di microelevatore nonché fornitura e posa di pannelli sandwich e lastre in policarbonato grecato con smaltimento copertura esistente, effettuati sull'immobile già oggetto del contratto di locazione finanziaria n. , le parti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 8 "adeguamento del corrispettivo..." con il presente atto, rideterminano, senza efficacia novativa, la seguente struttura finanziaria del contratto di locazione finanziaria:

STRUTTURA FINANZIARIA del Contratto di Locazione Finanziaria

Valore residuo del contratto n. al 01/5/2015 (pagata rata con scadenza versamento il 5/5/2015)	(Euro al netto di Iva) 1.394.820,11
VALORE DELLA PRESENTE INTEGRAZIONE:	(Euro al netto di Iva) 101.678,00
TOTALE:	(Euro al netto di Iva) 1.496.498,11

PIANO FINANZIARIO

SCADENZA CONTRATTO 30/3/2030 **PERIODICITA':** Mensile

CORRISPETTIVO RESIDUO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA: Euro 2.043.440,00 oltre all'IVA (fatta salva l'indicizzazione) da corrispondere come segue:

N. 178 rate da Euro 11.480,00 cadauna oltre all'Iva da effettuarsi il 30/5/2015 ed i successivi dal 30/6/2015 al 28/2/2030.

SCADENZA VERSAMENTI PERIODICI: Valuta fissa per la Concedente il giorno 5 del mese successivo a ciascun pagamento.

MODALITA' DI PAGAMENTO RATE: A mezzo SEPA

SPESE INCASSO: per ogni documento Euro 5,00 oltre all'IVA **TASSO LEASING (nominale annuo):** 4,50 %

RISCATTO (DIRITTO DI OPZIONE): Euro 15.000,00 oltre all'IVA .

ALTRI ELEMENTI CONTRATTO E NOTE:

INDICIZZAZIONE: Parametro: Tasso Interbancario lettera (Euribor) a tre mesi - media mensile - Indice base 0,5 %

INTERESSI DI MORA: EURIBOR 3 MESI MEDIA MENSILE (mese precedente) +8,00 punti %

Spese: L'utilizzatore corrisponde a fronte della presente convenzione per modifica contrattuale euro 450,00 + Iva

ONERI FISCALI E SPESE: Si dà atto che la CONCEDENTE, ha esercitato ed esercita l'opzione per l'imposizione IVA del contratto di locazione finanziaria, come previsto dall'art. 10, punto 8) del D.P.R. 633/72 e successive modifiche ed integrazioni.

Note: Si dà atto che la numerazione delle rate a partire dalla rata scadente il 30/5/2015 inizierà con il nr. 1 e proseguirà mensilmente fino al nr. 178 pari alla rata con scadenza il 28/2/2030.

Restano inalterati tutti gli altri termini e modalità contrattuali non avendo la presente convenzione alcun effetto novativo, ad eccezione dei costi ed oneri accessori riportati nel documento di sintesi sottoscritto unitamente al presente atto.

Montecchio Maggiore, 31.3.15

Palladio Leasing S.p.A.

per conferma ed accettazione di Franceschetto Giuseppe

per conferma ed accettazione di Franceschetto Sante

per conferma ed accettazione di Franceschetto Raffaele

per conferma ed accettazione di Franceschetto Alfonso

ITALCROMATURA S.R.L.

Unipersonale

Via Ettore Majorana, 6/A
38075 Montecchio Maggiore (VI)
Cod. Fisc. e P. IVA 04458630268

L'Utilizzatore

(timbro e firma del legale/i rappresentante/i munito/i dei necessari poteri)

visto per autentica firme



PALLADIO LEASING S.p.A.

GRUPPO BANCARIO MEDIOBANCA
Direzione e coordinamento: MEDIOBANCA S.p.A.
Elenco Generale 636 U.I.C. Elenco Spec. Banca d'Italia n. 2272/94 ex Art. 107 TULB

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE N° 80.9.7831

CONDIZIONI PARTICOLARI

CONCEDENTE:	PALLADIO LEASING S.p.A. Via Battaglione Framarin, 4 36100 VICENZA (VI) Capitale Sociale € 8.675.000,00 i.v. - C.F. /P. Iva / N. Reg. Imp. VI 02063140244
in persona di:	Leon Gian Valentino nato a Creazzo (VI) il 13 aprile 1956 Veller Fornasa Paolo nato a Brescia (BS) il 28 giugno 1950 domiciliati per l'incarico presso la sede sociale sopra indicata
UTILIZZATORE:	ITALCROMATURA S.R.L. VIA FABIO FILZI 46/D - 31036 ISTRANA (TV) Codice Fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso: 04458630268 P.IVA: 04458630268
in persona di:	Nominativo FRANCESCHETTO GIUSEPPE Comune di nascita MONTEBELLO VICENTINO VI Data di nascita 08/08/1944 domiciliato/i per l'incarico presso la sede sociale sopra indicata
OGGETTO DEL CONTRATTO:	PORZIONE DI IMMOBILE AD USO PRODUTTIVO descrizione sintetica dell'immobile MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - VIA ETTORE MAJORANA Ubicazione dell'area/immobile: località / via. CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE AL FG. 19, M.N. 502 SUB. 3 - VIA ETTORE MAJORANA P.T.-1, CAT. D/1 RCE 10.682,00 OLTRE ALLA PORZIONE DEL M.N. 502 SUB. ;11-12 descrizione catastale dell'area/immobile planimetria con evidenziato l'oggetto del presente contratto
PROPRIETARIO / VENDITORE DELL'AREA/ IMMOBILE:	PALLADIO LEASING SPA - VIA BTG.FRAMARIN 4 - VICENZA VI P. IVA 02063140244 - C.F. 02063140244 in forza dell'atto di compravendita a Rogito Notaio Golin Franco del 30/6/2009 rep. 50310 e del 06/3/2008 rep. 47850

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE

N° 80.9.7831
CONDIZIONI GENERALI

STIPULATO TRA

Paladio Leasing S.p.A., - "Gruppo Bancario Mediobanca" - con sede legale in Vicenza Via Btg. Framarin n. 4, capitale sociale Euro 1.750.000.00 I.V., C.F./P. Iva / N. Reg. Imp. VI 02063140244, Direzione e Coordinamento MEDIOBANCA S.p.A., Elenco Generale 636 G.L.C. ed Elenco Spec. Banca d'Italia n. 2272/94 ex Art. 107 TULB, qui di seguito denominata **CONCEDENTE**

e
il soggetto indicato nelle Condizioni Particolari, qui di seguito denominato **UTILIZZATORE**.

PREMESSO

- che la **CONCEDENTE** esercita attività di locazione finanziaria (leasing), attività che consiste nel mettere a disposizione dei propri clienti, affinché questi li utilizzino e se ne assumano tutti i rischi relativi, beni mobili o immobili, acquistati o fatti costruire dalla **CONCEDENTE** medesima su scelta ed indicazione dei clienti, verso un corrispettivo pagabile a scadenze periodiche (determinato in relazione al valore del bene, alla durata del contratto e ad altri elementi di carattere finanziario) e con facoltà del cliente di divenire proprietario del bene alla scadenza del contratto, versando un importo determinato o determinabile (riscatto);
- che l'**UTILIZZATORE**, al fine di ottenerne la concessione in leasing, ha proposto alla **CONCEDENTE** di acquistare i beni immobili, nel presente contratto denominati brevemente e unitariamente immobile, descritti nelle Condizioni Particolari e meglio individuati negli allegati acclusi a tali Condizioni;
- che a tale riguardo l'**UTILIZZATORE** ha individuato e prescelto l'immobile in questione, lo ha giudicato idoneo allo svolgimento della propria attività e perfettamente rispondente alle proprie esigenze, anche sotto il profilo delle licenze ed autorizzazioni eventualmente necessarie, nonché alle normative edilizie ed urbanistiche, lo ha visitato in ogni sua parte accertandone la regolarità e la qualità della costruzione, dei relativi impianti, la libertà da privilegi, vincoli e gravami di ogni natura;
- che sempre l'**UTILIZZATORE** ha concordato con il proprietario/venditore tutte le modalità e condizioni di vendita, compresi i termini di consegna ed il prezzo di vendita, di cui alle Condizioni Particolari;
- che la **CONCEDENTE** intende accettare la proposta dell'**UTILIZZATORE** e si è conseguentemente dichiarata disponibile ad acquistare l'immobile in questione, alle condizioni già concordate dall'**UTILIZZATORE**, allo scopo esclusivo di concedere l'immobile stesso in locazione finanziaria all'**UTILIZZATORE** medesimo alle condizioni tutte previste dal presente contratto;
- l'**UTILIZZATORE** è a conoscenza del fatto che la **CONCEDENTE** può accedere - nel finanziamento dell'acquisto di beni in locazione finanziaria - alla provvista messa a disposizione dalla banca Europea per gli Investimenti mediante un prestito globale relativamente al quale la **CONCEDENTE** riveste la qualifica di istituto intermediario. L'effettiva disponibilità di questa provvista deve rispondere ai criteri soggettivi ed oggettivi previsti dalla BEI e può coprire solo una parte del valore dei beni oggetto della presente operazione di locazione finanziaria (indicativamente fino ad un massimo del 50% dell'operazione stessa) le cui condizioni tengono anche conto di tale provvista.

TANTO PREMESSO,

SI STIPULANO E CONVENGONO LE SEGUENTI CONDIZIONI GENERALI:

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Art. 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

La **CONCEDENTE** concede in locazione finanziaria (leasing) all'**UTILIZZATORE**, che accetta, l'immobile meglio identificato e descritto nelle Condizioni Particolari, nonché negli allegati ad esse acclusi che, sottoscritti dalle parti, formano parte integrante ed essenziale del presente contratto. L'**UTILIZZATORE** conferma di avere scelto ed individuato l'immobile, di ben conoscere il suo stato di fatto e di diritto e di rendersi idoneo e funzionale all'uso cui intende destinarlo nell'esercizio della propria attività, manlevando al riguardo la **CONCEDENTE** da ogni relativa responsabilità. Qualora l'immobile necessitasse di interventi ed opere finalizzati ad un più razionale e funzionale utilizzo dell'immobile stesso da parte dell'**UTILIZZATORE** in base alle proprie specifiche esigenze, i relativi costi ed oneri, se sostenuti dalla **CONCEDENTE**, costituiranno componenti di costo, ai fini della determinazione del corrispettivo di locazione finanziaria, così come indicato nelle Condizioni Particolari. In ogni caso i suddetti interventi ed opere si intendono effettuati, a tutti gli effetti, sotto la diretta ed esclusiva responsabilità dell'**UTILIZZATORE**, essendo al riguardo manlevata la **CONCEDENTE**.

Art. 3 - CONDIZIONE SOSPENSIVA

La validità e l'efficacia del presente contratto è condizionata sospensivamente alla stipula del contratto di acquisto dell'immobile mediante atto notarile di compravendita immobiliare, da effettuarsi entro 30 giorni dalla data odierna, presso notaio designato dalla **CONCEDENTE**. Qualora tale condizione non si verifichi per qualsiasi ragione entro il predetto termine, il presente contratto non avrà alcuna efficacia. In tal caso la **CONCEDENTE** avrà diritto di trattenere le somme versate dall'**UTILIZZATORE** all'atto della sottoscrizione del presente contratto a titolo di contributo spese per apertura e perfezionamento pratica. Gli altri importi versati dall'**UTILIZZATORE** all'atto della stipula del presente contratto verranno restituiti dalla **CONCEDENTE** senza alcun aggravio di interessi. L'**UTILIZZATORE** sarà inoltre tenuto a rimborsare alla **CONCEDENTE** qualsiasi ulteriore spesa sostenuta in relazione al presente contratto.

Art. 4 - DECORRENZA

Il presente contratto decorre dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita tra il Proprietario dell'immobile e la **CONCEDENTE** e dalla contestuale consegna dell'immobile all'**UTILIZZATORE** che dovrà pertanto essere enunciata nell'atto di compravendita stesso. L'**UTILIZZATORE** libera fin d'ora la **CONCEDENTE** da ogni responsabilità per la mancata o la ritardata immissione nel materiale godimento dell'immobile imputabile a qualsiasi causa non dipendente da dolo o colpa grave della **CONCEDENTE**. E' fatta salva la possibilità delle parti di concordare una diversa decorrenza convenzionale.

Art. 5 - CONSEGNA

La consegna dell'immobile verrà effettuata direttamente dal Venditore all'**UTILIZZATORE**. Prima della consegna, e pertanto del contratto di compravendita tra il Proprietario dell'immobile e la **CONCEDENTE**, l'**UTILIZZATORE** verificherà, anche a mezzo di propri tecnici, che l'immobile risponda esattamente, anche per quanto concerne gli impianti, le pertinenze e gli accessori, a quanto forma oggetto del contratto, nonché la perfetta regolarità dell'immobile e la piena idoneità all'uso al quale è destinato. La consegna dell'immobile comporterà in ogni

caso la incondizionata accettazione dello stesso e di quant'altro forma oggetto del contratto, anche per quanto riguarda i vizi e difetti di cui ed all'esercizio dell'attività cui l'immobile è destinato e comporterà espressamente la manleva e l'esonero della CONCEDENTE, nonché qualsiasi responsabilità per eventuali vizi, palesi o occulti, difetti di costruzione, anche sopravvenuti, e mancanza di quanto.

Art. 6 - DURATA

Il presente contratto ha la durata indicata nelle Condizioni Particolari, con decorrenza dalla data determinata secondo quanto previsto al precedente art.4. La locazione finanziaria cesserà di produrre i suoi effetti alla scadenza pattuita senza responsabilità di alcuna. L'UTILIZZATORE si impegna sin d'ora a riconsegnare l'immobile a detta scadenza salvo l'esercizio del diritto di prelazione convenzionale proroga del contratto concordata tra le parti. Resta comunque tassativamente esclusa ogni ipotesi di tacita proroga di contratto.

Art. 7 - CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO - INTERESSI DI MORA

Fatto salvo quanto previsto dall'applicazione dei successivi artt. 8 e 9, il corrispettivo della locazione finanziaria e le scadenze, modalità e scadenze di pagamento sono stabiliti nelle Condizioni Particolari. In caso di ritardato pagamento degli importi dovuti dall'UTILIZZATORE a qualsiasi titolo, l'UTILIZZATORE medesimo sarà tenuto, dal primo giorno di ritardo e fino all'effettivo saldo di quanto dovuto, a versare interessi di mora secondo quanto stabilito nelle Condizioni Particolari, ferma la facoltà della CONCEDENTE, prevista dal successivo articolo 20, di risolvere il presente contratto.

Art. 8 - ADEGUAMENTO DEL CORRISPETTIVO DI LOCAZIONE FINANZIARIA

8.1 Le parti riconoscono che, data la particolare natura e funzione cui risponde il presente contratto, il corrispettivo economico in considerazione del costo economico, indicato nelle Condizioni Particolari, che l'intera operazione rappresenta per la CONCEDENTE sulla scorta degli elementi attualmente noti. Di conseguenza, le parti convengono espressamente che, per tutta la durata del rapporto, in caso di eventuali variazioni del predetto costo, la CONCEDENTE avrà facoltà di adeguare il corrispettivo della locazione finanziaria, senza di richiedere il rimborso in unica soluzione del maggior costo economico. L'eventuale adeguamento dovrà essere comunicato alla CONCEDENTE e non conferisce all'UTILIZZATORE alcun diritto di recesso dal presente contratto.

8.2 Indipendentemente da ogni altra previsione della presente norma, resta infine convenuto che, qualora in conseguenza di variazioni straordinarie ed imprevedibili influenti sui mercati finanziari, si venissero ad alterare in misura eccezionale, nel corso della durata del contratto, i costi di finanziamento sostenuti dalla CONCEDENTE per la raccolta della sua provvista, la CONCEDENTE ha facoltà di adeguare il corrispettivo della locazione finanziaria e compensarla di tali maggiori oneri finanziari, quali saranno dalla CONCEDENTE stessa certificati; in tal caso la CONCEDENTE, prima di procedere dovrà darne comunicazione all'UTILIZZATORE, che avrà la facoltà, a sua volta, di recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 1362 del D.Lgs. 385/1993, versando alla CONCEDENTE, in unica soluzione ed entro 60 gg. dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, la somma a cui ammontare sarà determinato in una somma pari ad ogni importo già scaduto a carico dell'UTILIZZATORE, per quanto insoluto, interessi di mora e per qualsiasi altro titolo, maggiorata del valore attuale, calcolato al tasso interno di costo, di cui il corrispettivo contrattualmente previsto a suo carico compreso l'importo fissato per l'esercizio dell'operazione di cui sopra, indicato nelle Condizioni Particolari. A seguito dell'avvenuto pagamento da parte dell'UTILIZZATORE a favore della CONCEDENTE, la CONCEDENTE provvederà come sopra dovuto, la CONCEDENTE provvederà a propria volta a trasferire all'UTILIZZATORE la somma del suo importo del contratto, fermo restando che sino a quando non avrà provveduto all'integrale saldo dell'importo sopra indicato, l'UTILIZZATORE dovrà, per ogni altra somma a qualsiasi titolo dovuta, l'UTILIZZATORE sarà comunque tenuto a corrispondere alla CONCEDENTE il corrispettivo contrattualmente richiesto a termini della presente clausola.

8.3 Resta infine convenuto che la CONCEDENTE si riserva la facoltà di variare i costi ed oneri accessori relativi al finanziamento di "Sintesi". In tal caso la CONCEDENTE ha l'obbligo di comunicare all'UTILIZZATORE, in forma scritta e mediante documento preventivo preventivamente accettato dallo Stesso, con preavviso minimo di 30 giorni, la "Proposta di modifica unilaterale" con esplicito e giustificato motivo della predetta proposta; l'UTILIZZATORE entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, sulla base del diritto di recedere dal contratto senza penalità e di ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle modalità di adeguamento praticate.

Art. 9 - INDICIZZAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Il corrispettivo della locazione finanziaria del presente contratto sarà soggetto a revisione in funzione del costo del denaro, espresso dall'andamento dell'indice indicato nelle Condizioni Particolari e secondo il seguente procedimento: a) l'indice di cui sopra, la CONCEDENTE procederà all'adeguamento dei corrispettivi sulla base dei criteri sotto riportati, tenendo conto della pubblicazione di dati pubblicati sul Sole 24 Ore o, in mancanza, da altro quotidiano economico:

- a) - Il tasso base di riferimento assunto per il presente contratto è quello indicato nelle Condizioni Particolari.
- b) - Il conteggio della media aritmetica delle quotazioni mensili dei tassi presi in riferimento verrà effettuato, per ogni trimestre solare alle scadenze del 31/3 - 30/6 - 30/9 - 31/12 con contabilizzazione ad ogni semestre a rate.
- c) - Ad ogni punto di differenza tra la media di cui al punto b), arrotondata al quarto di punto percentuale superiore al tasso di cui al punto a), corrisponderà un aumento od una diminuzione di ogni rata del trimestre scaduto per una parte variabile per un coefficiente variabile di rata in rata fino alla scadenza del contratto. Tali coefficienti verranno comunicati alla CONCEDENTE.
- d) - Se la differenza di cui al punto c) è inferiore o superiore all'unità, l'adeguamento sarà effettuato e corrisponderà, per ogni rata si procederà ad alcun adeguamento fin tanto che tale differenza rientrerà nella eventuale franchigia indicata nelle Condizioni Particolari.

Nell'ipotesi di variazione in aumento, la CONCEDENTE emetterà fattura di variazione a carico dell'UTILIZZATORE, con l'obbligo di pagare entro 30 giorni dall'emissione della stessa. Nell'ipotesi di variazione in diminuzione, la CONCEDENTE emetterà fattura di credito a favore dell'UTILIZZATORE a condizione che quest'ultimo sia in regola con gli obblighi derivanti dal presente contratto. Tale documento verrà inviato all'UTILIZZATORE a mezzo di bonifico bancario od altro mezzo ritenuto idoneo dalla CONCEDENTE.

Nel caso in cui il tasso preso in riferimento non venga più pubblicato, la CONCEDENTE, a suo insindacabile giudizio, potrà scegliere un analogo parametro di indicizzazione.

Art. 10 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente dall'UTILIZZATORE per gli usi previsti al precedente art. 1, con la differenza del buon padre di famiglia, in modo normale e atto a mantenerlo sempre in buono stato di manutenzione, e anche senza alcuna spesa o molestia ai vicini. L'UTILIZZATORE si impegna ad osservare scrupolosamente ogni disposizione relativa alla custodia ed all'uso dell'immobile, alla tutela dei suoli, a tutte le norme di legge e di regolamenti, anche locali, in materia di lavoro, edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, nonché a rispettare ogni disposizione dell'Autorità Giudiziaria o della Pubblica Amministrazione anche in materia di attività svolta nell'immobile. L'UTILIZZATORE, inoltre, non introdurrà, installerà o comunque utilizzerà nell'immobile, macchinari e macchinari pericolosi per la sua stabilità o integrità. L'UTILIZZATORE si impegna a rispettare, per tutta la durata del contratto, i diritti di proprietà della CONCEDENTE, il regolamento condominiale (e le sue eventuali modifiche), tutte le norme amministrative e le leggi di sicurezza

relative all'immobile, munendosi di ogni necessaria licenza ed autorizzazione sia per l'uso dell'immobile sia per lo svolgimento della sua attività ed in tale contesto effettuerà, a sue spese, tutti i lavori eventualmente necessari. Resta inteso che ogni formalità e spesa in proposito saranno a carico dell'UTILIZZATORE, il quale manleva la CONCEDENTE da tutte le eventuali responsabilità a questo riguardo.

Art. 11 - RISCHI - MANLEVA E TUTELA DELLA CONCEDENTE

L'UTILIZZATORE, riconoscendo di avere scelto personalmente l'immobile come rispondente alle proprie esigenze ed idoneo all'uso previsto e di aver chiesto alla CONCEDENTE di acquisirne la proprietà, dichiara di assumere a suo carico, fin dal momento in cui l'immobile diverrà di proprietà della CONCEDENTE, ogni rischio (anche per caso fortuito, forza maggiore, evizione, revoca, fatto o atto di terzi ivi compresa la Pubblica Autorità) e responsabilità relativamente all'acquisto, la custodia, la manutenzione e l'uso dell'immobile, nonché relativamente ad ogni intervento edilizio che sullo stesso dovesse ritenere necessario, ciò sia nei confronti della stessa CONCEDENTE che di terzi. Resta inteso che sono compresi nei rischi e nelle responsabilità qui assunti dall'UTILIZZATORE, anche tutti i danni comunque causati all'immobile, anche se hanno avuto origine anteriormente al contratto. L'UTILIZZATORE rinuncia espressamente a far valere nei confronti della CONCEDENTE ogni suo diritto, azione o eccezione per:

- a) ritardata disponibilità dell'immobile e/o dei suoi impianti o qualsiasi inadempienza del Venditore e/o del Costruttore dell'immobile o dei Fornitori degli impianti, o di chiunque altro ne impedisca la tempestiva disponibilità;
- b) mancanza o irregolarità di licenze, autorizzazioni o consensi che siano necessari per la costruzione e/o l'uso al quale è destinato l'immobile, nonché loro eventuale annullamento e/o revoca;
- c) vizi o difetti di costruzione, qualità o funzionamento, palesi od occulti, anche sopravvenuti;
- d) servitù di qualunque natura che limitassero o impedissero l'uso dell'immobile, anche se ora non note;
- e) danni, danneggiamenti, deterioramenti e altre cause che rendessero necessarie opere di riparazione, sostituzione o manutenzione o impedissero, in tutto o in parte e per qualunque durata, il godimento dell'immobile;
- f) perimento, inutilizzabilità temporanea o definitiva dell'immobile, occupazione, requisizione, esproprio per pubblica utilità o analoghi provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria o Amministrativa, salvo quanto disposto dal successivo art. 16;
- g) qualsiasi impedimento all'uso, ivi compreso il caso fortuito e la forza maggiore e specificamente inclusi gli scioperi, le pretese e molestie di terzi e gli atti e comportamenti della Pubblica Autorità;
- h) cessata disponibilità dell'immobile a seguito di azioni intentate da terzi anche per revoche ed evizioni a qualunque titolo;

L'UTILIZZATORE manleva la CONCEDENTE da ogni conseguenza dannosa che potesse derivare dal verificarsi di uno o più dei casi previsti ai paragrafi precedenti, nonché dalla propria inosservanza a quanto previsto dal contratto e da ogni responsabilità nei confronti del Venditore, della Pubblica Amministrazione e dei terzi in genere, ivi compresa la responsabilità per rovina dell'edificio, per mancata rispondenza alle norme e ai regolamenti edilizi ed urbanistici e per danni comunque derivati - direttamente o indirettamente - alla CONCEDENTE o a qualsiasi terzo dalla esecuzione del contratto ed interventi edilizi sull'immobile. L'UTILIZZATORE si impegna a tenere indenne e dunque a risarcire la CONCEDENTE anche nei casi di danni derivanti da azioni revocatorie sull'IMMOBILE (e sull'acquisto dello stesso) da chiunque e per qualunque motivo esercitate.

L'UTILIZZATORE si impegna, inoltre, a coltivare, a proprie cura e spese, ogni iniziativa, anche in sede processuale, per tutelare, nei confronti di qualsiasi terzo, diritti e ragioni relativi all'immobile o alla sua utilizzazione, impegnandosi la CONCEDENTE a conferirgli - ove necessaria - ogni procura a tal fine, salvo il caso della manifesta infondatezza delle ragioni addotte dall'UTILIZZATORE. L'UTILIZZATORE terrà puntualmente informata la CONCEDENTE di ogni attività svolta in tal senso. La CONCEDENTE potrà, comunque, intervenire in ogni iniziativa e difesa, nonché agire autonomamente con diritto di ripetere nei confronti dell'UTILIZZATORE tutte le spese legali sostenute; l'UTILIZZATORE si impegna altresì, a semplice richiesta e previa presentazione di documentazione fiscale comprovante il pagamento, a rimborsare - anche in corso di giudizio e a prescindere dal suo esito - alla CONCEDENTE tutte le spese legali da queste anticipate per la costituzione in giudizio nei quali la CONCEDENTE dovesse essere direttamente convenuta da terzi in relazione a danni o comunque a domande direttamente o indirettamente derivanti dal presente contratto e dalla sua esecuzione (ivi espressamente comprese le domande comunque e a vario titolo connesse a interventi edilizi eseguiti dall'UTILIZZATORE sull'immobile. In ogni caso l'esistenza delle predette controversie, quale che ne sia l'oggetto e/o l'esito, non comporterà in nessun caso la facoltà per l'UTILIZZATORE di sospendere qualunque pagamento a favore della CONCEDENTE né di chiederne la riduzione né, infine, di chiedere la risoluzione, rescissione o modifica del presente contratto ed escluso, altresì, ogni diritto al risarcimento del danno. L'UTILIZZATORE inoltre dovrà:

- a) - tutelare l'immobile contro ogni vincolo e salvaguardarne l'integrità;
- b) - opporsi ad ogni azione pregiudizievole intentata da terzi;
- c) - segnalare immediatamente alla CONCEDENTE, per lettera raccomandata, ogni turbativa o pregiudizio all'immobile.

Art. 12 - MANUTENZIONE

L'UTILIZZATORE si impegna a custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia ed a non distogliere i beni locati dalla loro destinazione per tutta la durata del rapporto di locazione finanziaria e a consentire alla CONCEDENTE, o alle persone da essa designate, la verifica in merito al previsto utilizzo dei beni in locazione. Egli provvederà, inoltre, a proprie cura e spese, ai necessari lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche in deroga alle disposizioni del codice civile e delle leggi speciali in materia. Qualora l'UTILIZZATORE non provveda la CONCEDENTE potrà a lui sostituirsi addebitandogli le relative spese. Per quanto riguarda in particolare l'adeguamento degli impianti (ai sensi della Legge n.46 del 5/3/1990 e s.m.i.) l'UTILIZZATORE si impegna, a proprie cura e spese, ad adeguare gli impianti interni dell'edificio alle condizioni, nei termini e con le procedure previste dalla citata Legge 46/90, nonché a trasmettere alla CONCEDENTE copia della documentazione attestante l'avvenuto adeguamento, esonerando la CONCEDENTE stessa da ogni responsabilità al riguardo. L'UTILIZZATORE si impegna a consentire agli incaricati della CONCEDENTE di visitare l'immobile per verificarne la custodia e lo stato di manutenzione anche degli impianti. Della visita verrà dato breve preavviso verbale.

Art. 13 - FORNITURA DI SERVIZI - UTENZE - SPESE ED ONERI CONDOMINIALI

Per tutta la durata del contratto la fornitura di acqua, luce, gas, telefono, i servizi di fognatura, trasporto immondizie, scarichi industriali ed altre utenze relativi all'immobile sono a carico dell'UTILIZZATORE, indipendentemente da qualsiasi intestazione dei contratti di fornitura e delle relative bollette. L'UTILIZZATORE è comunque autorizzato a far intestare a proprio nome tutti i contratti di fornitura e di utenza relativi all'immobile, dandone contestuale comunicazione scritta alla CONCEDENTE e, di conseguenza, a chiedere a sua cura, onere e spese, i relativi allacciamenti. In nessun caso la CONCEDENTE potrà essere ritenuta responsabile della sospensione o dell'interruzione di detti servizi e forniture, per qualsiasi causa ciò avvenga. Sono altresì a carico dell'UTILIZZATORE tutte le spese condominiali ordinarie e straordinarie. Qualora l'UTILIZZATORE non provveda a quanto previsto dal presente articolo o a quanto indicato all'art. 12 che precede, la CONCEDENTE potrà a lui sostituirsi, addebitandogli le relative spese.

Art. 14 - MODIFICHE - ADDIZIONI - MIGLIORIE E INNOVAZIONI

L'UTILIZZATORE potrà eseguire modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni all'immobile, sue parti o pertinenze solo dopo aver ottenuto l'approvazione scritta della CONCEDENTE. In particolare, tutte le opere da eseguire sull'immobile che necessino l'ottenimento di autorizzazioni, licenze, concessioni, nulla-osta o altri provvedimenti autorizzativi, potranno essere effettuate solo previa benestare della CONCEDENTE, restando comunque la stessa manlevata da ogni responsabilità al riguardo. In ogni caso, i relativi oneri e spese saranno esclusivamente a carico dell'UTILIZZATORE, così come gli onorari e le spese dei tecnici che la CONCEDENTE potrà autorizzare allo scopo di verificare l'esecuzione dei lavori. Le predette modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni non dovranno, comunque, alterare la struttura portante dell'immobile; esse dovranno essere eseguite a regola d'arte e nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia, alla scadenza o alla risoluzione del contratto, l'UTILIZZATORE, sempre che non abbia validamente esercitato l'opzione all'acquisto, avrà l'obbligo di effettuare la rimessa in pristino dell'immobile che gli sia richiesta dalla CONCEDENTE, fermo restando il diritto per la CONCEDENTE, di acquisire tutte le modifiche, addizioni, migliorie ed innovazioni apportate dall'UTILIZZATORE all'immobile, senza dovergli corrispondere alcun compenso o indennità.

Art. 15 - ASSICURAZIONE

In considerazione delle responsabilità e dei rischi assunti dall'UTILIZZATORE con la sottoscrizione del presente contratto, questi dichiara di aver attivato e si impegna a mantenere a sue spese, fino alla riconsegna dell'immobile, apposita copertura assicurativa per i rischi e le responsabilità di cui all'art. 11, anche se imputabili ad incendio, fulmine e altri fenomeni elettrici, scoppio ed esplosione di apparecchi ed impianti a vapore, a termosifone, per acqua calda, per condizionamento di aria e simili, nonché vapori sviluppati da combustione occorrenti per il funzionamento degli impianti stessi, di gas (metano incluso), inondazione, alluvione, terremoto, tromba d'aria, uragani, grandine, ghiaccio, valanga, caduta di aerei e di cose da essi trasportate, superamento del muro del suono, rischi per ricorso vicini e spese di demolizione e sgombero macerie a seguito di sinistri, nonché atti vandalici e dolosi, colpa grave dell'Assicurato/UTILIZZATORE o suoi dipendenti, nonché per i rischi di responsabilità civile, con massimale unico di almeno Euro 2.600.000, per danni procurati a terzi, ivi inclusi l'UTILIZZATORE, i suoi dipendenti e gli enti previdenziali, sia per lesioni personali che per danneggiamenti a cose ed animali.

Dette polizze dovranno tutte indicare, quando giuridicamente possibile, la CONCEDENTE come beneficiario secondo l'art. 1994 c.c. ovvero dovranno essere vincolate a favore della CONCEDENTE (sulla base del formulario predisposto dall'ANIA) così da rendere necessario l'intervento o il consenso di quest'ultima in sede di liquidazione danni. Tutte le polizze dovranno inoltre essere approvate dalla CONCEDENTE sia per quanto riguarda il massimale (iniziale e successivi adeguamenti) sia per la scelta della compagnia di assicurazione (senza che ciò limiti in alcun modo le responsabilità dell'UTILIZZATORE) e dovranno contenere una clausola in base alla quale le polizze stesse non possono essere modificate o risolte se non con preavviso scritto di almeno sei mesi alla CONCEDENTE e all'UTILIZZATORE. L'UTILIZZATORE dovrà consegnare alla CONCEDENTE, alla sottoscrizione del contratto o, a seconda del caso, prima della data di scadenza o di risoluzione di tali assicurazioni, la polizza o altro documento attestante che l'assicurazione è in vigore. Qualora l'UTILIZZATORE non provveda a stipulare o mantenere in vigore la predetta assicurazione o a pagare i premi, la CONCEDENTE avrà facoltà di provvedere alla copertura ed al pagamento dei premi e l'UTILIZZATORE si obbliga a rimborsare alla CONCEDENTE ogni somma a tale titolo anticipata, entro e non oltre sette giorni dalla semplice richiesta a mezzo raccomandata. Per la copertura delle polizze di cui ai precedenti punti, ed in alternativa a quanto ivi previsto, l'UTILIZZATORE potrà aderire alla convenzione assicurativa stipulata dalla CONCEDENTE con primaria compagnia assicuratrice con obbligo di pagamento del relativo premio. 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 responsabilità civile verso terzi, rischio locativo e ricorso vicini, derivanti dall'attività ivi svolta.

Art. 16 - DISTRUZIONE - ESPROPRIAZIONE - REQUISIZIONE - DIRITTI DI PRELAZIONE

16.1 Il contratto potrà essere risolto sia dalla CONCEDENTE sia dall'UTILIZZATORE in caso di distruzione totale dell'immobile o in ogni ipotesi in cui l'immobile stesso dovesse subire evizione ovvero essere definitivamente espropriato o rilasciato per provvedimento dell'Autorità Giudiziaria o per atto della Pubblica Amministrazione quale, a titolo esemplificativo, la revoca anche retroattiva dell'acquisto, l'espropriazione, la requisizione, la confisca o l'occupazione o l'esercizio di diritti di prelazione.

16.2 In caso di distruzione dell'immobile l'UTILIZZATORE avrà l'obbligo di rendersi acquirente del terreno, del fabbricato e di ogni altro diritto relativo ad un prezzo imponibile pari all'indennizzo derivante dall'attualizzazione, al Tasso Ufficiale di Ritenimento (parametro sostitutivo del T.U.S.) in vigore alla stipula del contratto, di tutti i canoni non ancora scaduti alla data di risoluzione del contratto e del prezzo per l'esercizio del diritto di opzione per l'eventuale acquisto finale; tale prezzo imponibile, oltre ad ogni altra ragione di credito spettante alla CONCEDENTE, sarà dovuto con valuta corrispondente alla data in cui si sarà verificato l'evento e quindi sarà risolto il contratto, indipendentemente dalla data in cui verrà stipulato il rogito notarile di compravendita; in caso di mancato rispetto di tale valuta, si applicheranno gli interessi convenzionali di mora di cui alla precedente clausola 7. Una volta che l'UTILIZZATORE sarà integralmente corrisposto il prezzo di cui sopra, con le relative imposte e gli eventuali interessi moratori, la CONCEDENTE provvederà a retrocedergli i risarcimenti tutti eventualmente già liquidati dalla compagnia assicuratrice ovvero, qualora tali risarcimenti non fossero ancora stati corrisposti, a surrogarlo in ogni diritto ed azione relativa. Nel caso di perimento parziale dell'immobile, l'UTILIZZATORE dovrà a sua cura e spese far eseguire tutti i lavori di ricostruzione o riparazione necessari per il ripristino dell'immobile nella stessa sua ante e la CONCEDENTE corrisponderà all'UTILIZZATORE le eventuali indennità che le venissero versate dalla compagnia di assicurazione.

16.3 In ipotesi di risoluzione del contratto a seguito di evizione, esproprio o rilascio per provvedimento dell'Autorità Giudiziaria o della Pubblica Amministrazione, l'UTILIZZATORE dovrà immediatamente corrispondere alla CONCEDENTE, con valuta pari a quella della data in cui si sarà verificato l'evento e quindi risolto il contratto, l'indennizzo di cui al precedente punto 16.2. In caso di mancato rispetto di tale valuta si applicheranno gli interessi convenzionali di mora di cui alla precedente clausola 7. Una volta che l'UTILIZZATORE sarà integralmente corrisposto l'indennizzo di cui sopra con i relativi accessori, la CONCEDENTE provvederà a retrocedergli le indennità tutte già liquidate dalla Pubblica Amministrazione ovvero, qualora tali indennità non fossero ancora state corrisposte, a surrogarlo in ogni diritto ed azione relativa. Qualora il rilascio dell'immobile per provvedimento dell'Autorità Giudiziaria o per atto della Pubblica Amministrazione abbia carattere temporaneo, l'UTILIZZATORE si impegna a continuare il pagamento dei canoni anche durante il periodo di non disponibilità dell'immobile mentre la CONCEDENTE corrisponderà all'UTILIZZATORE le eventuali indennità che a tale titolo le venissero versate, se e quando pagate e senza compensazione tra il canone e l'indennità.

Art. 17 - DIVIETO DI CESSIONE E SUBLOCAZIONE - FACOLTA' DI CESSIONE PER LA CONCEDENTE

L'UTILIZZATORE, senza il preventivo consenso scritto della CONCEDENTE, non potrà cedere il contratto o parti, né potrà, senza il preventivo consenso scritto della CONCEDENTE, cedere in uso a qualsiasi titolo a terzi o sublocare l'immobile o trasferirne comunque il possesso o la detenzione e ciò anche in caso di affitto, usufrutto, comodato o cessione, anche parziale, d'azienda. L'UTILIZZATORE inoltre dovrà astenersi in genere dallo stipulare contratti con terzi che abbiano per oggetto diritti sull'immobile. La CONCEDENTE, a sua volta,

autorizzata dall'UTILIZZATORE a cedere in tutto o in parte il contratto e l'immobile, nel qual caso, anche in deroga all'art. 1407 c.c. dovrà darne semplice avviso scritto all'UTILIZZATORE.

Art. 18 - OPZIONE DI ACQUISTO - RISCATTO

La CONCEDENTE conferisce sin d'ora all'UTILIZZATORE la facoltà di acquistare, al termine del contratto, la proprietà dell'immobile, dietro pagamento del prezzo stabilito nelle Condizioni Particolari e a condizione che l'UTILIZZATORE abbia assolto a tutti gli obblighi posti a suo carico dal presente contratto e da altri contratti di leasing stipulati con la stessa CONCEDENTE. L'UTILIZZATORE dovrà comunicare alla CONCEDENTE la propria volontà di esercitare l'opzione d'acquisto dell'immobile, a mezzo lettera raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della scadenza del contratto; la comunicazione dell'UTILIZZATORE dovrà contenere l'impegno contestuale ed irrevocabile a stipulare l'atto notarile alla scadenza del presente contratto da effettuarsi presso un notaio designato dalla CONCEDENTE. Il prezzo per l'acquisto dell'immobile dovrà essere corrisposto in unica soluzione entro detta scadenza convenendosi che, in difetto, la proprietà non sarà trasferita e sugli eventuali ritardi matureranno gli interessi di mora di cui al precedente art. 7. In caso di ritardo nella stipula dell'atto notarile per qualsiasi causa non dipendente da dolo o colpa grave della CONCEDENTE, l'UTILIZZATORE dovrà versare alla CONCEDENTE, a titolo di indennità d'uso, un importo pari alle quote periodiche del corrispettivo della locazione finanziaria nella misura prevista per il corrispondente periodo, fermo restando che l'opzione è validamente esercitata solo se il predetto ritardo non supera i tre mesi. Decorso detto termine senza che si addivenga alla stipula dell'atto notarile, la CONCEDENTE sarà libera da qualsiasi obbligazione ed avrà quindi diritto di chiedere la restituzione dell'immobile ai sensi e per gli effetti di cui al successivo art. 19. Tutte le spese e gli oneri inerenti e connessi al trasferimento di proprietà dell'immobile saranno ad esclusivo carico dell'UTILIZZATORE.

Resta infine pattuito che, trattandosi di locazione finanziaria, la CONCEDENTE è esonerata dal prestare qualsiasi garanzia per vizi e difetti, palesi od occulti, o mancanza di qualità dell'immobile, che verrà acquistato dall'UTILIZZATORE nello stato di fatto e di diritto - compresi eventuali gravami ed oneri reali esistenti sull'immobile stesso - in cui si troverà al momento dell'acquisto.

Art. 19 - RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

Alla scadenza del contratto, qualora l'UTILIZZATORE non abbia esercitato il diritto di opzione di cui all'articolo che precede e non abbia concordato con la CONCEDENTE la eventuale proroga del contratto a nuove condizioni, e comunque in ogni ipotesi di risoluzione anticipata del contratto, dovrà restituire l'immobile alla CONCEDENTE, libero da persone e cose, in buono stato di conservazione e manutenzione, con gli impianti funzionanti (salvo il deterioramento dovuto dall'uso normale) ed in condizioni tali da poter essere immediatamente utilizzato. Le parti sottoscriveranno apposito verbale di consegna. Qualora l'UTILIZZATORE ritardi per qualsiasi motivo la consegna dell'immobile alla CONCEDENTE, sarà tenuto a custodire diligentemente l'immobile e a versare alla CONCEDENTE un'indennità giornaliera d'uso calcolata per ogni giorno di ritardo sulla base del canone in vigore, fermo restando il diritto della CONCEDENTE al risarcimento di ogni ulteriore danno derivante dalla tardata consegna. L'UTILIZZATORE sarà tenuto altresì ad osservare ogni altro obbligo a lui derivante dal presente contratto, assumendosi ogni relativa responsabilità e rischio fino alla effettiva consegna. Restano a carico dell'UTILIZZATORE i costi delle eventuali perizie necessarie per accertare, dopo la restituzione, l'effettivo stato di conservazione dell'immobile.

Art. 20 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

20.1 La CONCEDENTE avrà facoltà di risolvere di diritto il presente contratto ex art. 1456 c.c., a mezzo di semplice invio all'UTILIZZATORE di lettera raccomandata indicante la contestazione e contenente la dichiarazione risolutiva, qualora l'UTILIZZATORE sia inadempiente, anche parzialmente, rispetto al pagamento di un qualsiasi importo dovuto, e rispetto alle obbligazioni da lui assunte con una delle seguenti clausole:

7) corrispettivo, modalità di pagamento, interessi di mora; 8) adeguamento del corrispettivo di locazione finanziaria; 9) indicizzazione del corrispettivo di locazione finanziaria; 10) destinazione dell'immobile; 11) rischi - manleva e tutela della CONCEDENTE; 12) manutenzione; 14) modifiche - addizioni - migliorie e innovazioni; 15) assicurazione; 17) divieto di cessione e sublocazione; 21) oneri fiscali e spese.

20.2 Inoltre la CONCEDENTE potrà invocare, con gli stessi effetti e modalità, la risoluzione di diritto del contratto nei seguenti casi:

1. qualora l'UTILIZZATORE ritardi o rifiuti di prendere in consegna l'immobile;
2. qualora l'UTILIZZATORE venisse assoggettato ad una procedura concorsuale, subisse protesti ovvero procedimenti esecutivi cautelari, compisse o venisse eseguito a suo carico qualsiasi atto che, a giudizio insindacabile della CONCEDENTE, ne diminuisce la consistenza patrimoniale, venisse segnalato in sofferenza nella "Centrale dei Rischi della Banca d'Italia" e/o nella "Banca Dati Centrale Rischi - ASSILEA", facesse comunque venir meno i requisiti di affidabilità sulla base dei quali l'operazione è stata assunta dalla CONCEDENTE;
3. mancata rispondenza al vero delle situazioni, dati e conti prospettati dall'UTILIZZATORE in qualsiasi momento;
4. qualora l'UTILIZZATORE deliberi la propria messa in liquidazione, cessi la sua attività o la ceda a terzi;
5. qualora l'immobile venga coinvolto in un sinistro imputabile all'UTILIZZATORE;

20.3 In tutti i casi in cui la risoluzione anticipata del contratto per inadempimento o per la perdita o il perimento dell'immobile, alla CONCEDENTE resteranno acquisiti per l'intero loro ammontare il canone regolato alla firma, i canoni periodici già in precedenza pagati ed ogni altra somma a qualsiasi titolo corrisposta; e l'UTILIZZATORE sarà tenuto, oltre che all'immediata restituzione dell'immobile libero da persone e cose, al pagamento a favore della CONCEDENTE dei seguenti importi:

- quote di corrispettivo scadute e non pagate;
- indennità di mora maturate su importi non pagati, ai sensi del precedente art. 7;
- eventuali spese giudiziarie nonchè eventuali indennità, di cui al precedente art. 19, nel caso di mancata restituzione dell'immobile decorsi trenta giorni dalla risoluzione;
- un indennizzo determinato dall'attualizzazione al Tasso Ufficiale di Riferimento (parametro sostitutivo del T.U.S.) in vigore alla stipula del contratto, di tutti i canoni non ancora scaduti alla data di risoluzione del contratto e del prezzo per l'esercizio del diritto di opzione per l'eventuale acquisto finale, e fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni. L'obbligo al pagamento di tale indennizzo da parte dell'UTILIZZATORE diverrà efficace soltanto se ed a condizione che la CONCEDENTE gliene faccia esplicita richiesta scritta ovvero provveda alla relativa fatturazione, una volta che la richiesta sia stata formulata, il pagamento dello stesso dovrà avvenire con valuta fissa a favore della CONCEDENTE corrispondente alla data di risoluzione del contratto, con il conseguente obbligo di pagamento degli interessi di mora in caso di mancato rispetto della valuta. Una volta soddisfatte tutte le ragioni di credito della CONCEDENTE, nessuna esclusa, l'UTILIZZATORE avrà diritto a ricevere dalla CONCEDENTE il pagamento di una somma, a titolo di indennizzo, pari al corrispettivo imponibile che questi avrà ricavato dalla eventuale vendita dell'immobile; resta comunque esclusa la facoltà per l'UTILIZZATORE di eccepire la compensazione fra tale indennizzo e le ragioni di credito della CONCEDENTE. Per l'ipotesi in cui la vendita dell'immobile intervenisse prima della integrale soddisfazione di tutte le ragioni di credito della CONCEDENTE, quali sopra elencate, vige il principio che

il prezzo imponibile ricavato dalla vendita dell'immobile dovrà essere imputato, con valuta del giorno del relativo incasso da parte della CONCEDENTE, a deconto delle ragioni di credito di cui sopra; qualora il prezzo imponibile ricavato dalla vendita dell'immobile fosse maggiore della somma di tutte le ragioni di credito della CONCEDENTE, a richiesta dell'UTILIZZATORE la CONCEDENTE dovrà corrispondere a quest'ultimo, a titolo di indennizzo, l'importo relativo all'eccedenza.

20.4 Resta infine convenuto che la CONCEDENTE, anziché avvalersi della risoluzione, potrà chiedere l'adempimento del presente contratto, con o senza decadenza dell'UTILIZZATORE dal beneficio del termine, e senza pregiudizio per il risarcimento dei danni ed il rimborso delle spese, ovvero diffidare l'UTILIZZATORE inadempiente a norma e per le previste conseguenze dell'art. 1454 c.c.

20.5 Per quanto possa occorre, si precisa che in nessun caso l'UTILIZZATORE potrà recedere dal presente contratto o comunque richiederne la risoluzione anticipata.

Art. 21 - ONERI FISCALI E SPESE IN GENERE

Sono ad esclusivo carico dell'UTILIZZATORE tutte le imposte e tasse, le spese e gli oneri di qualsiasi natura (ivi comprese le spese legali - di cui anche all'art. 11 - per agire o resistere in giudizi direttamente o indirettamente connessi al presente contratto), presenti o futuri, così come l'inasprimento di quelli esistenti, gravanti sull'immobile e sulla sua costruzione, così come quelli dipendenti, conseguenti ed occasionati dal presente contratto e pertanto dalla sua conclusione, esecuzione, risoluzione, ivi comprese le eventuali modifiche, dal contratto di acquisto dell'area/diritto di superficie e dall'eventuale vendita dell'immobile all'UTILIZZATORE, comprese le imposte patrimoniali presenti o future relative all'immobile oggetto del presente contratto. Si intendono a carico dell'UTILIZZATORE anche tutte le imposte e tasse complementari e suppletive, le pene pecuniarie e le sovrattasse che risultassero dovute o semplicemente richieste a seguito di attività accertativa da parte dell'Amministrazione Finanziaria in relazione all'immobile oggetto del presente contratto. E' onere dell'UTILIZZATORE trattare le pratiche e sollevare le eccezioni e contestazioni davanti le competenti autorità dell'Amministrazione Finanziaria in ogni fase e grado, fermo restando il diritto per la CONCEDENTE di intervenire o procedere autonomamente con diritto di ripetizione delle relative spese nei confronti dell'UTILIZZATORE; la CONCEDENTE si impegna, ove necessario, a conferire all'UTILIZZATORE ogni eventuale potere e legittimazione ad agire o resistere. L'UTILIZZATORE si farà carico di tutti i predetti oneri, spese, imposte e tasse, impegnandosi a rimborsare alla CONCEDENTE, a semplice richiesta, ogni somma a tal fine anticipata anche successivamente alla scadenza del presente contratto o alla sua risoluzione o alla vendita dell'immobile. Le spese e gli oneri accessori verranno addebitati nella misura indicata nel "documento di sintesi".

Art. 22 - ACCORDI PARTICOLARI

Ogni modifica al presente contratto potrà essere stipulata solo per iscritto. Le parti si obbligano a prestare il proprio consenso per qualsiasi ulteriore atto eventualmente necessario per l'esecuzione del contratto. L'UTILIZZATORE si obbliga a trasmettere alla CONCEDENTE, ogni anno e per tutta la durata del contratto, copia del proprio bilancio con le relative relazioni e certificazioni, nonché a comunicare alla CONCEDENTE tutte le informazioni da questa richieste sulla sua situazione economica e patrimoniale. L'UTILIZZATORE si obbliga a comunicare alla CONCEDENTE ogni modifica della forma sociale, della compagine societaria, della denominazione o ragione sociale e dei suoi rappresentanti.

L'UTILIZZATORE si obbliga a rispettare la legislazione nazionale e comunitaria in materia di protezione dell'ambiente e di appalti.

Art. 23 - CLAUSOLA ARBITRALE - FORO COMPETENTE PER IL RECUPERO DEI CREDITI

Tutte le controversie relative alla esistenza, validità, interpretazione esecuzione e risoluzione del presente contratto, anche se sorte tra le parti successivamente alla sua cessazione, ivi comprese le controversie originarie dalla mancata restituzione dell'immobile alla CONCEDENTE a seguito di risoluzione del presente contratto, saranno devolute al giudizio arbitrale. Le parti cercheranno di accordarsi, circa la nomina di un arbitro unico entro 20 giorni dalla richiesta che una parte ne abbia fatto all'altra a mezzo di raccomandata A.R. L'arbitro si pronuncerà con le modalità ed i termini qui di seguito previsti per il collegio arbitrale. In caso di mancato accordo sulla nomina dell'arbitro unico, la controversia sarà sottoposta ad un collegio arbitrale con sede a Vicenza composto da tre membri. Il Collegio deciderà secondo diritto sull'esistenza e sulla validità della presente clausola arbitrale e del presente contratto, nonché sulle conseguenze derivanti alle parti nel caso di sua invalidità, risoluzione, scioglimento o cessazione. Ai fini della nomina degli arbitri, la parte che intende nominare, della presente clausola compromissoria dovrà provvedere a notificare all'altra, a mezzo di raccomandata A.R., le generalità dell'arbitro che essa intende nominare, con invito a questa a provvedere a sua volta, entro venti giorni, ad analoga designazione del proprio. In mancanza la parte che ha fatto l'invito può chiedere che la nomina del secondo arbitro sia fatta dal Presidente del Tribunale di Vicenza. La presidenza del Collegio arbitrale spetta al terzo arbitro che verrà designato dagli altri due d'accordo tra loro, entro venti giorni dalla nomina del secondo arbitro. Nel caso in cui i due arbitri come sopra designati non raggiungano l'accordo, entro il termine di venti giorni, circa il nominativo del terzo arbitro, questo verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Vicenza ad istanza della parte più diligente. Entro venti giorni dalla data della notifica della morte, delle dimissioni o dell'impedimento di uno degli arbitri o del Presidente del Collegio, sarà onere della parte cui spetta o degli arbitri nominati dalle parti, di provvedere alla nomina del membro mancante. In difetto, questo verrà nominato, su richiesta di una delle parti, dal Presidente del Tribunale di Vicenza. Nell'istruzione del procedimento gli arbitri si atterranno alle norme dettate in materia dagli art. 816 e segg. del c.p.c. le cui disposizioni troveranno, peraltro, applicazione anche per tutto quanto non previsto dalla presente clausola compromissoria. Gli arbitri debbono pronunciare il lodo nel termine di sessanta giorni dalla data di accettazione dell'arbitro da ultimo nominato. Qualora la controversia sia connessa per l'oggetto o per il titolo con altra che la CONCEDENTE abbia promosso o intenda promuovere nei confronti di terzi ovvero che i terzi abbiano promosso o intendano promuovere nei confronti della CONCEDENTE, così come nel caso in cui la CONCEDENTE intenda chiamare in garanzia, sia propria che impropria, l'UTILIZZATORE per le pretese che siano avanzate nei suoi confronti da terzi, oppure che la decisione dipenda totalmente o parzialmente dalla risoluzione di questioni identiche a quelle trattate o da trattarsi in una controversia insorta o insorgenda tra la CONCEDENTE e terzi, sarà facoltà della CONCEDENTE chiamare in giudizio l'UTILIZZATORE davanti all'Autorità Giudiziaria Ordinaria per la tutela dei diritti a Lei derivanti dal presente contratto. Del pari sarà facoltà per la CONCEDENTE esercitare davanti all'Autorità Giudiziaria Ordinaria il procedimento di ingiunzione previsto dagli artt. 633 e segg. del c.p.c., per il recupero dei crediti derivanti dal presente contratto e in tal caso il giudice ordinario, davanti al quale sia proposto l'eventuale giudizio di opposizione, deciderà su tutte le questioni propostegli. In tutti gli indicati casi è esclusivamente competente il Foro di Vicenza.

Art. 24 - REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto è esente da registrazione fino al caso d'uso. L'eventuale registrazione sarà eseguita a cura della CONCEDENTE ed a spese dell'UTILIZZATORE.

Art. 25 - SEGNALAZIONE A BANCHE DATI

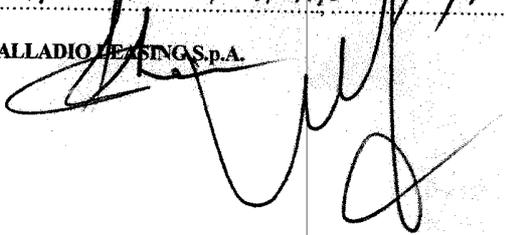
L'UTILIZZATORE consente espressamente che i dati riportati al presente contratto e quelli riguardanti il suo successivo svolgimento siano inseriti, trattati ed acquisiti nell'archivio, anche storico, della "Banca Dati Centrale Rischi - ASSILEA", di seguito "BDCR-ASSILEA", alla quale possono accedere gli intermediari bancari e finanziari, anche esteri, autorizzati ad operare in Italia ai sensi del D.L. 1/9/1993 n. 385.

ITALCROMATURA s.r.l.
Sede Amp.: Via E. Majorana, 4/e 5
36075 MONTECCHIO MARCO (VI)
Cod. Fisc. e P.IVA: 0448660268

Previa espressa richiesta dell'UTILIZZATORE e dietro corresponsione delle spese, la CONCEDENTE fornisce su supporto cartaceo i dati relativi alla posizione complessiva dell'UTILIZZATORE medesimo nella BDCR-ASSILEA. Qualora l'UTILIZZATORE rilevi inesattezze nei dati che lo riguardano, ne dà notizia alla CONCEDENTE, la quale, dopo aver valutato il fondamento, lo comunica alla BDCR-ASSILEA per l'accertamento dell'esattezza delle segnalazioni pervenute e per le eventuali modifiche o integrazioni.

MONTECCHIO MAGGIORE 5/11/12

PALLADIO LEASING S.p.A.



L'UTILIZZATORE
ITALCROMATURA S.r.l.
Sede Amm.: Via E. Matteotti, 4 e 5
36075 MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
Cod. Fisc. e P.IVA: 04458680268



Si approvano specificatamente ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le seguenti clausole:

art.3 - CONDIZIONE SOSPENSIVA; art. 5 - CONSEGNA (verbale di consegna ed esonero da responsabilità); art. 7 - CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO - INTERESSI DI MORA; art. 8 - ADEGUAMENTO DEL CORRISPETTIVO DI LOCAZIONE FINANZIARIA; art.9 - INDICIZZAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI LOCAZIONE FINANZIARIA; art.10 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE (manleva della CONCEDENTE); art. 11 - RISCHI, MANLEVA E TUTELA della CONCEDENTE; art. 12 - MANUTENZIONE (sostituzione della CONCEDENTE all'UTILIZZATORE); art. 13 - FORNITURA DI SERVIZI (esonero da responsabilità della CONCEDENTE); art. - 15 - ASSICURAZIONE (esonero da responsabilità della CONCEDENTE); art. 16 - DISTRUZIONE, ESPROPRIAZIONE, REQUISIZIONE, DIRITTI DI PRELAZIONE; art. 17 - DIVIETO DI CESSIONE E SUBLOCAZIONE, FACOLTA' DI CESSIONE PER LA CONCEDENTE; art. 18 - OPZIONE D'ACQUISTO (scelta del notaio rogante - interessi - esonero della CONCEDENTE da garanzie); art. 19 - RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE (indennità d'uso); art. 20 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA; art. 21 - ONERI FISCALI E SPESE IN GENERE; art. 22 - ACCORDI PARTICOLARI; art. 23 - CLAUSOLA ARBITRALE - FORO COMPETENTE PER IL RECUPERO DEI CREDITI; art. 25 - SEGNALAZIONE A BANCHE DATI.

L'UTILIZZATORE

ITALCROMATURA S.r.l.
Sede Amm.: Via E. Matteotti, 4 e 5
36075 MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
Cod. Fisc. e P.IVA: 04458680268

