



CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE
AL 3092030121

La Banca Agrileasing S.p.A. con sede in Roma, Via Lucrezia Romana 41-47, Capitale Sociale euro 285.366.250,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale 02820100580, REA n. 417224, Partita Iva 01122141003, iscritta all'Albo delle Banche di cui all'art. 13 D.Lgs. 385/93 al n. 5405, codice ABI 3123.7, soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di ICCREA Holding S.p.A. - Roma, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale 01294700586 - Gruppo Bancario ICCREA, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 20016, rappresentata dal Sig. Modonesi Mario nato a Papozze il 17/05/1963 domiciliato ai fini del presente atto presso la Sede Secondaria di Milano in qualità di Procuratore, per il seguito denominata più brevemente "concedente";

E

la GIO' & GIO' SRL con sede nel Comune di Lurate Caccivio (CO), Via Repubblica n. 6 iscritta presso il Registro delle Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. di Como al numero d'iscrizione e codice fiscale 02632110132, partita I.V.A. 02632110132 rappresentata dal Sig. Colombo Lorenzo nato a Como (CO) il 05/11/1959 codice fiscale CLMLNZ59S05C9330 nella sua qualità di Amministratore Unico, per il seguito denominata più brevemente "utilizzatore";

PREMESSO

- che ai fini del regime fiscale da applicare al presente contratto, in base a quanto previsto dall'art. 10, comma 1 n. 8-ter, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, così come modificato dal D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge n. 4 agosto 2006 n. 248, Banca Agrileasing S.p.A. dichiara di optare per l'imposizione IVA;
- che il concedente è una Banca che esercita la locazione finanziaria, e quindi acquista beni su indicazione e scelta dei propri clienti allo scopo di concederli loro in utilizzo per un periodo concordato, con opzione finale di acquisto dietro versamento di un prezzo prestabilito;
- che ai fini di cui sopra l'utilizzatore ha richiesto al concedente di acquistare dalla Ratti Spa con sede in Como (CO) Via Cernobbio n. 19, l'immobile sito nel Comune di Cadorago (CO) in Via Vivaldi n. 6 costituito da una unità ad uso industriale, completo di servizi e accessori, il tutto come meglio risulterà descritto ed identificato nel correlativo rogito di compravendita;
- che in vista della presente locazione finanziaria e della prospettata conclusione della compravendita di cui sopra lo utilizzatore:
 - ha trattato e definito direttamente con il venditore prezzo e condizioni tutte della compravendita, avendo già verificato, anche a mezzo di tecnici di sua fiducia, l'idoneità dell'immobile e relative pertinenze, accessori ed impianti fissi, ad essere utilizzato come laboratorio;
 - ha comunque convenuto con il concedente circa la necessità di una approfondita perizia a mezzo di Tecnico di comune scelta, indicato nella persona dell'Arch. Spairani Luigi, in ordine alla verifica che la d'anzì citata utilizzazione non sia in contrasto con le norme di legge vigenti, anche a livello locale, con particolare riferimento a quelle antinfortunistiche, antinquinamento, tutela dei suoli ed igiene del lavoro, e che l'immobile sia conforme alle concessioni e/o autorizzazioni Comunali in atto esistenti, alla disciplina urbanistica e comunque alle norme emanate dalle Autorità competenti, relativamente alle quali, in ogni caso, dichiara di accettare eventuali scaturenti obblighi ed oneri, esonerandone la concedente; che, inoltre, la detta perizia dovrà confermare la congruità del prezzo di compravendita rispetto al valore di mercato rilevato alla data di stipula del rogito, potendo la concedente, in caso di discordanza di valori, non dare corso alla stipulazione del relativo rogito di compravendita;
 - ha altresì concordato sulla necessità di una verifica, a cura della concedente da eseguirsi prima della stipula del rogito notarile di compravendita, degli atti di provenienza circa la pregiudizialità degli stessi, nonché di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pendenti a carico dell'immobile de quo;
 - ha infine preso atto che a seguito della verifica tecnico-amministrativa-legale di cui sopra potrebbe rendersi necessaria la sottoscrizione, relativamente alla quale si dichiara fin d'ora impegnato, di ulteriore documentazione proposta dalla concedente e/o atti integrativi/modificativi del presente contratto, ferma rimanendo la condizione sospensiva di cui appresso;
- che in considerazione di quanto precede e tenuto conto che l'utilizzatore, ai sensi dell'art. 1381 C.C., ha promesso a favore del concedente l'esatto adempimento del venditore, il concedente è pronto a perfezionare l'acquisto dell'immobile sopra descritto al prezzo di Euro 1.160.000,00= oltre IVA ed Euro 23.200,00= per imposte ipotecarie e catastali, in ogni caso condizionatamente all'esito positivo delle verifiche sopra citate;
- che pertanto detto acquisto sarà da esso concedente concluso al solo scopo di concedere l'immobile in locazione finanziaria all'utilizzatore ed a condizione di essere da quest'ultimo esonerato e manlevato per qualsiasi responsabilità in ordine a qualità, vizi e/o difformità, inidoneità all'uso e/o inadempimento del venditore, violazione di norme in materia edilizia, urbanistica, antincendio, antinquinamento, tutela dei suoli ed igiene del lavoro, ed a condizione che tutti i rischi

BANCA AGRILEASING S.p.A.

Un Procuratore

GIO' & GIO' S.r.l.
L'Amministratore

31 AGO. 2009



di perdita totale o parziale dell'immobile siano a carico dell'utilizzatore medesimo al pari di quelli, anche straordinari, inerenti l'utilizzazione;

CONVENGONO QUANTO SEGUE

ART. 1 VALIDITÀ PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 OGGETTO

Il concedente concede in locazione finanziaria all'utilizzatore l'immobile meglio descritto in premesse, che verrà acquistato dal concedente medesimo con atto di compravendita da rogarsi a cura del notaio che sarà concordemente individuato dalle parti, in base alle scelte ed indicazioni dell'utilizzatore stesso ed alle condizioni da lui direttamente trattate e definite. L'utilizzatore promette a favore del concedente, ai sensi dell'art. 1381 C.C., l'esatto adempimento del venditore e, conseguentemente, anche in considerazione di quanto pattuito nelle premesse e giusta la causa finanziaria del presente contratto, sopporterà le conseguenze dell'eventuale inadempimento del venditore per mancata conclusione della vendita o per mancata o ritardata consegna dell'immobile. Conseguentemente, ove per qualsivoglia motivo non dipendente dal concedente la stipula del rogito notarile di compravendita non dovesse aver luogo, l'utilizzatore sarà tenuto a rimborsare il concedente di tutte le spese eventualmente anticipate, entro 10 giorni dalla relativa richiesta documentata, maggiorate degli interessi pari all'EURIBOR per il periodo intercorrente dai relativi esborsi fino alla data del pagamento.

ART. 3 DECORRENZA

La durata della locazione finanziaria è fissata in n. 216 mesi e decorre dal primo giorno del mese in cui anche parte dell'immobile sia consegnato con le modalità di cui all'art. 9, essendosi di ciò tenuto conto nel calcolo del corrispettivo. Allo spirare del termine cesserà di diritto senza bisogno di disdetta.

ART. 4 CORRISPETTIVO MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il corrispettivo totale della locazione finanziaria e' pattuito in Euro 1.396.011,25= oltre imposte suddiviso in 216 canoni che dovranno essere versati come segue:

- il primo canone di Euro 118.320,00= oltre imposte viene versato contestualmente alla sottoscrizione del rogito di compravendita;

- n. 215 canoni mensili di Euro 5.942,75= oltre imposte cadauno dovranno essere versati a decorrere dal primo giorno del 1° mese susseguente alla consegna (artt. 3 e 9), con pari valuta; al riguardo l'utilizzatore si impegna ad impartire alla C.R.A. DI CANTU' - B.C.C. SC - FILIALE LURATE CACCIVIO, sotto la propria responsabilità in caso di mancata esecuzione, una autorizzazione permanente RID (Rapporti Interbancari Diretti) per l'addebito in conto corrente a fronte delle richieste di incasso effettuate dal concedente. Nel periodo necessario al perfezionamento di tale procedura di pagamento, ovvero fino alla presa d'atto della Banca indicata, l'utilizzatore farà fronte alle sue obbligazioni di pagamento, come portate dal presente contratto, contro ritiro delle ricevute bancarie elettroniche (Ri.Ba.) che il concedente provvederà ad emettere e domiciliare presso la stessa Banca.

Sono fatte salve diverse forme di pagamento eventualmente concordate e comprovate in forma scritta. L'utilizzatore è tenuto inoltre al pagamento delle spese di apertura e perfezionamento pratica, fissate in Euro 800,00= oltre imposte, versate contestualmente alla stipula del presente atto, nonché alle spese di incasso quantificate in Euro 3,75= oltre imposte per singola fattura (ovvero in Euro 3;00= oltre imposte in caso di invio elettronico delle fatture) ed a quelle postali per trasmissione copie fatture, estratti conto, comunicazioni o altro. Le comunicazioni ex art.119 T.U.B. comporteranno inoltre l'addebito di Euro 20,00= oltre imposte.

Ferme restando le sopradette modalità di pagamento, resta espressamente inteso che il corrispettivo della locazione finanziaria sarà ricalcolato semestralmente giusta il regolamento di indicizzazione allegato al presente contratto sub 'A'.

Il "tasso leasing" (nominale), giusta la delibera CICR 4.3.2003 - Istruzioni della Banca d'Italia 25.07.2003, applicato al presente contratto e' pari a 2.91%.

ART. 5 CAUSA FINANZIARIA - MAGGIORI ESBORSI

Le parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che la causa del presente contratto è di natura finanziaria e non traslativa e che tutte le norme incompatibili con tale causa saranno considerate inapplicabili, per patto espresso.

Le parti si danno altresì reciproco atto e riconoscono che il corrispettivo di cui al precedente art. 4 è stato calcolato e concordato in base ai costi oggi noti e valutati, pari a Euro 1.183.200,00= comprensivo delle imposte ipotecarie e catastali così come indicate in premessa, ma al netto di IVA, volendo le parti medesime mantenere tale equilibrio per tutta la durata del presente contratto.

In considerazione di quanto sopra resta inteso:

a) che tutti i maggiori costi ed oneri afferenti l'immobile, ivi compresi, in via meramente esemplificativa, quelli di perizia tecnica e legale, quelli fiscali, in particolare l'imposta principale e complementare di registro dovute e non pagate dal dante causa del concedente, e comunque di tutte le imposte, anche se a carico del venditore, che dovranno o

BANCA AGRILEASING S.p.A.
Un Procuratore

Giòe Giò S.r.l.
L'Amministratore

LIB. 60.0
31 AGO. 2009



potranno essere sostenute per privilegio fiscale dal concedente daranno luogo all'adeguamento dei canoni a scadere, fermo restando che è in facoltà del concedente richiederne, in alternativa, il rimborso all'utilizzatore, in unica soluzione;

b) che l'obbligo dell'utilizzatore al rimborso sussisterà anche se la definizione delle imposte di cui sopra intervenisse successivamente alla scadenza della presente locazione finanziaria, e comprenderà tutti gli eventuali interessi, soprattasse e pene pecuniarie, l'utilizzatore espressamente rinunciando a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del concedente ed impegnandosi al pagamento entro 15 giorni da richiesta scritta;

c) che la Legge N. 392/78 in materia di locazione immobiliare, successive modifiche od integrazioni, nonché eventuali nuove disposizioni di legge che prevedano proroghe legali, blocchi di canoni o di sfratti, divieti di aumento o di indicizzazioni di canoni, od altre norme di carattere vincolistico non saranno applicabili, neppure in via analogica, alla presente fattispecie contrattuale.

ART. 6 OPZIONE DI ACQUISTO

Alla scadenza della locazione finanziaria è riconosciuta all'utilizzatore opzione di acquistare i beni nella loro totalità, escluso qualsiasi frazionamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno, al prezzo di Euro 118.320,00= oltre imposte.

Il diritto di opzione è sottoposto alla condizione sospensiva che l'utilizzatore abbia adempiuto a tutte le obbligazioni derivantigli dal presente contratto ed abbia materialmente versato il prezzo pattuito, oltre all'importo di Euro 780,00= oltre imposte, a titolo di rimborso spese chiusura pratica. L'opzione dovrà essere esercitata a mezzo raccomandata A.R. almeno novanta giorni prima della scadenza della locazione finanziaria.

ART. 7 PATTUZIONI PARTICOLARI

Nessuna.

ART. 7-bis INTERVENTI BANCA EUROPEA PER GLI INVESTIMENTI (B.E.I.)

Con riferimento agli interventi della Banca Europea per gli Investimenti (di seguito anche B.E.I.), l'utilizzatore prende atto che il concedente, per finanziare il presente contratto, può, sussistendone i requisiti, utilizzare una provvista proveniente da detta Banca. In relazione a ciò l'utilizzatore si obbliga sin da ora: (I) ad eseguire gli eventuali lavori autorizzati sul bene oggetto del presente contratto in conformità alla legislazione comunitaria, statale e locale applicabile in materia di protezione dell'ambiente e di sicurezza e a fornire, direttamente al concedente e su richiesta di quest'ultimo, la documentazione rilasciata dalle competenti autorità comprovante la summenzionata conformità, fermo restando quanto previsto designate dalla stessa, di effettuare, previo preavviso, visite ed ispezioni dei luoghi, impianti e lavori relativi al bene oggetto del presente contratto di locazione finanziaria, nonché tutte le verifiche che la B.E.I. riterrà utili, agevolando il loro compito dai successivi artt. 12 e 14 del presente contratto; (II) in caso di appalti, commesse di lavori, forniture, attrezzature e servizi, relativi al bene oggetto del presente contratto, a far ricorso a procedure conformi alle direttive del Consiglio dell'Unione Europea ovvero, qualora le suddette direttive non siano applicabili, a procedure che rispettino in maniera soddisfacente per la B.E.I. criteri di economicità ed efficienza; (III) a consentire alla B.E.I., a mezzo delle persone designate dalla stessa, di effettuare, previo preavviso, visite ed ispezioni dei luoghi, impianti e lavori relativi al bene oggetto del presente contratto di locazione finanziaria, nonché tutte le verifiche che la B.E.I. riterrà utili, agevolando il loro compito.

ART. 8 MORA

I pagamenti previsti nel presente contratto non potranno essere ritardati o sospesi per qualsiasi ragione e/o contestazione. Eventuali diritti o pretese dell'utilizzatore dovranno essere fatti valere in separata sede. Senza necessità d'intimazione sarà dovuto l'interesse moratorio pattuito in 8 punti oltre il tasso dell'EURIBOR vigente alle singole inadempienze. Laddove questo risultasse superiore al tasso soglia previsto dal combinato disposto di cui all'art. 644 C.P. e art. 2 punto 4 L. 108/1996, all'epoca vigente, al suddetto titolo sarà applicato quest'ultimo tasso. Il concedente, anche in presenza di indicazioni diverse da parte dell'utilizzatore, potrà imputare i pagamenti al debito più antico e, nell'ordine, prima agli interessi di mora, poi alle spese e al capitale. Ogni comunicazione scritta che il concedente sarà costretto ad inviare per sollecitare l'adempimento delle obbligazioni dell'utilizzatore comporterà l'addebito a quest'ultimo di un ammontare non superiore ad Euro 30,00= a titolo di rimborso spese gestione straordinaria, oltre alle spese postali, oltre imposte. Laddove l'inadempimento dell'utilizzatore assumesse carattere ripetitivo, il concedente è ora per allora autorizzato a far intervenire Società di recupero crediti, il cui costo, alle tariffe all'epoca in vigore e regolarmente documentato, farà carico all'utilizzatore stesso, fatte comunque salve le previsioni di cui al successivo art. 19.

ART. 9 CONSEGNA

La consegna da parte del venditore, secondo le modalità e tempi indicati nel contratto di compravendita, varrà quale consegna dal concedente all'utilizzatore, che sarà in ogni caso tenuto a sottoscrivere apposito verbale o dichiarazione equipollente.

BANCA AGRILEASING S.p.A

(Un Procuratore)

Gio. Gio. S. S. S.
L'Amministratore

31 MAR 2009

ART. 10 ESONERO DA RESPONSABILITÀ - LEGITTIMAZIONE AD AGIRE

In considerazione di quanto evidenziato nelle premesse e giusta la causa finanziaria del presente contratto, dal momento del trasferimento della proprietà dell'immobile al concedente qualsiasi rischio, onere o responsabilità, direttamente ed indirettamente connessi con il possesso e/o l'utilizzo dell'immobile stesso, rimarranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore, che si impegna espressamente a manlevare il concedente da qualsiasi pregiudizio e molestia.

L'utilizzatore riconosce altresì che nessuna responsabilità potrà essere imputata al concedente per eventuali vizi, palesi od occulti, compresi eventuali difetti di costruzione o di qualità, di funzionamento di impianti, avarie, necessità di opere di manutenzione, sostituzione o riparazione, anche se di durata superiore a venti giorni, nonché in ordine a qualsiasi ipotesi di mancata utilizzazione totale o parziale dell'immobile in qualsiasi periodo della locazione finanziaria, quale che sia la causale di tali eventi, compresi il caso fortuito e la forza maggiore, rinunciando conseguentemente fin da ora a chiedere la risoluzione del contratto, la diminuzione o sospensione del corrispettivo, il risarcimento danni e/o indennità, nonché a qualunque altra rivendicazione nei confronti del concedente.

Il concedente concorderà con il venditore che le garanzie derivanti dalla compravendita siano estese anche all'utilizzatore, che sarà legittimato, anche quale mandatario in rem propriam, alla denuncia di cui all'art. 1495 C.C. Ove ciò non si rendesse possibile, le garanzie saranno attivate dal concedente in nome proprio, ma a richiesta, cura, rischio e spese dell'utilizzatore.

ART. 11 UTENZE E SERVIZI

Nel canone di locazione finanziaria non sono comprese le spese di utenza (acqua, luce, nettezza urbana etc.) né le spese per i servizi singoli o condominiali e/o consortili, che sono in qualunque caso a totale carico dell'utilizzatore, in qualunque modo sia stata effettuata la relativa intestazione.

Il concedente non potrà essere ritenuto responsabile per la mancata erogazione delle forniture oggetto delle utenze, qualunque ne sia stata la causa. Sono altresì a carico dell'utilizzatore tutti gli oneri condominiali e/o consortili, ordinari e straordinari, compresi quelli scaturenti da nuove deliberazioni, rientrando ciò nell'alea accettata dall'utilizzatore, che pertanto rinuncia a qualsiasi diritto di rivalsa nei confronti del concedente.

ART. 12 MANUTENZIONI E RIPARAZIONI

Le manutenzioni e riparazioni, e per patto espresso anche quelle di carattere straordinario - intese quest'ultime nella loro più vasta accezione - dell'immobile in tutte le sue parti, ivi comprese anche quelle comuni, le coperture, le condutture e gli impianti, ed il loro adeguamento agli obblighi di legge, regolamenti o disposizioni di qualsiasi altra natura, sono ad esclusivo carico dell'utilizzatore.

Per l'esecuzione delle manutenzioni e riparazioni l'utilizzatore dovrà munirsi delle concessioni ed autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie.

La manutenzione dovrà essere eseguita periodicamente mediante personale specializzato, al preciso scopo di assicurare la migliore conservazione ed integrità dell'immobile, salvaguardando in tal modo il concedente dalle responsabilità di cui all'art. 2053 C.C., in ordine alle quali l'utilizzatore intende e si impegna a manlevarlo.

ART. 13 LIMITI DI UTILIZZAZIONE

L'utilizzatore userà l'immobile con la dovuta diligenza, nei limiti consentiti dalla legge, dai regolamenti, anche locali, e dalle disposizioni in materia di lavoro e igiene, nonché - ovviamente - dalla sua destinazione d'uso; qualsiasi sua diversa utilizzazione dovendo intendersi come effettuata contro la volontà del concedente, ferme restando le conseguenze di cui al successivo art. 19.

L'utilizzatore si obbliga ad espletare a sua cura, rischio e spese le pratiche relative all'ottenimento e rinnovo delle eventuali licenze, concessioni, autorizzazioni e quant'altro previsto dalle disposizioni di legge e regolamenti cui fosse subordinata l'utilizzazione ovvero l'esercizio dell'attività cui l'immobile, suoi accessori, pertinenze ed impianti sono destinati.

L'utilizzatore, inoltre, si impegna, alla scadenza decennale ovvero in tutti i casi in cui ve ne fosse obbligo di legge, a procedere a proprie cure e spese alla acquisizione e/o al rinnovo della attestazione di qualificazione energetica (ovvero alla produzione di equipollente documento rivincente da futura normativa).

Il concedente garantisce all'utilizzatore il libero godimento dell'immobile, ma tale garanzia non si estende ai fatti dei terzi.

ART. 14 ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI

Qualora l'utilizzatore intendesse eseguire modifiche, innovazioni, addizioni e trasformazioni dell'immobile e dei suoi accessori, anche se su richiesta dell'Autorità, dovrà richiedere la preventiva autorizzazione scritta del concedente.

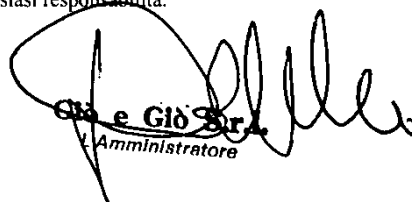
In ogni caso, le opere, da eseguirsi nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, non potranno interessare le strutture portanti nonché le caratteristiche architettoniche interne ed esterne, e non dovranno incidere negativamente sul valore dell'immobile.

Le opere saranno eseguite a cura, rischio e spese dell'utilizzatore, restando a suo totale carico i rischi di rovina parziale o totale dell'immobile e delle eventuali parti comuni, nonché la responsabilità civile inclusa l'azione del terzo nei confronti del concedente, esonerando e comunque manlevando quest'ultimo da ogni e qualsiasi responsabilità.

31 AGO. 2009
11/10/09

BANCA AGRILEASING S.p.A.

Un Procuratore



Già e Giò S.p.A.
Amministratore



A parziale deroga delle previsioni di cui agli artt. 1592 e 1593 C.C. tutto quanto venisse incorporato dall'utilizzatore nell'immobile passerà in proprietà del concedente al pari di eventuali miglioramenti ed addizioni ancorché autorizzati senza che l'utilizzatore possa pretendere rimborsi od indennità, e senza che possano in alcun caso compensare deterioramenti che si dovessero accertare nel corso o al termine della locazione finanziaria. Al termine della locazione finanziaria, qualora non dovesse essere esercitato il diritto di opzione, il concedente avrà diritto di richiedere la rimessa in pristino, con il conseguente obbligo dell'utilizzatore all'immediata esecuzione, ovvero al rimborso di tutti i danni, con eccezione per quelli derivanti dal degrado per uso normale.

ART. 15 ASSICURAZIONI

L'utilizzatore si impegna ad assicurare l'immobile a sue spese, con decorrenza dalla data di stipula del rogito notarile di compravendita, presso Compagnia di gradimento del concedente, per i valori di ricostruzione a nuovo, da aggiornarsi annualmente, per i danni derivanti da incendio, fulmine, esplosione, scoppio, esplosioni e scoppi esterni, bang sonico, urto veicoli, caduta di aeromobili, dolo e colpa grave, colpa grave dell'Assicurato e dell'Utilizzatore, fumo, acqua condotta, fenomeni elettrici, uragani, bufere, tempeste, vento e cose da esso trascinate, trombe d'aria, grandine, scioperi, tumulti, sommosse, atti vandalici e dolosi, terrorismo e sabotaggio, inondazioni, alluvioni, allagamenti, terremoto, sovraccarico neve, gelo, eruzioni vulcaniche, cedimento, franamento, smottamento del terreno, spese di demolizione e sgombero, ricorso dei vicini almeno fino a Euro 500.000,00=, nonché per i rischi di responsabilità civile verso terzi, compresi gli occupanti, anche se familiari o dipendenti, con un massimale unico di Euro 2.500.000,00= per ogni sinistro, compresi i danni indiretti a terzi per almeno Euro 50.000,00=.

Le polizze saranno stipulate dall'utilizzatore a nome proprio ma per conto del concedente, con vincolo come da testo richiesto, e dovranno essere mantenute valide ed efficaci per l'intera durata della locazione finanziaria e, in caso di esercizio dell'opzione, fino al trasferimento della proprietà dell'immobile dal concedente all'utilizzatore. Quest'ultimo è comunque tenuto a trasmettere al concedente copia delle quietanze attestanti il pagamento dei premi.

Le polizze assicurative dovranno contenere l'espressa rinuncia della Compagnia assicuratrice a qualsiasi azione di rivalsa, nonché il suo impegno a considerare valide ed operanti le coperture anche in caso di mancato pagamento del premio per almeno 15 giorni dal ricevimento da parte del concedente della denuncia di morosità dell'utilizzatore da effettuarsi tempestivamente dalla suddetta Compagnia.

Dette polizze ed appendici saranno controllate dal concedente ai fini della corrispondenza delle stesse alle specifiche concordate. Per detto controllo il concedente addebiterà all'utilizzatore un importo forfetario per rimborso spese gestione straordinaria, comunque non inferiore a Euro 50,00= e non superiore a Euro 100,00= più le spese postali, oltre imposte.

E' facoltà del concedente, nel caso in cui il bene risulti scoperto di assicurazione, o non vengano pagati tempestivamente i premi, o in ipotesi di mancata produzione delle polizze e relativi allegati, ovvero di non corrispondenza alle specifiche richieste, di provvedere alle predette coperture a propria cura, ma a spese dell'utilizzatore, che sarà tenuto al rimborso di ogni somma a tale titolo anticipata, come regolarmente documentato, insieme al rimborso spese gestione straordinaria per un ammontare fissato in Euro 50,00=, più le spese postali, oltre imposte.

In tal caso, l'utilizzatore avrà l'obbligo di verificare la congruità delle assicurazioni stipulate, riservato in suo favore il diritto di richiederne l'ampliamento a sue spese, nonché di dare immediata comunicazione al concedente di qualsiasi evento rientrante nelle citate coperture.

In deroga a quanto sopra disposto, l'utilizzatore potrà richiedere di aderire alla convenzione assicurativa intrattenuta dal concedente con primaria Compagnia, sottoscrivendo apposito allegato, alle condizioni tutte ivi riportate e comunque richiamate. In tal caso è riconosciuta facoltà al concedente, ferme comunque le garanzie offerte, di sostituire in pendenza di rapporto la Compagnia convenzionata, addebitando gli eventuali maggiori oneri all'utilizzatore, fatto salvo il diritto di quest'ultimo di recedere da tale rapporto assicurativo, entro quindici giorni dalla comunicazione di variazione, previa in ogni caso la copertura diretta.

L'esistenza dei contratti di assicurazione non modifica in alcun modo il regime dei rischi e delle responsabilità come previsti nel presente contratto, i cui effetti persisteranno indipendentemente dall'esito delle pratiche assicurative, fino al completo risarcimento dei danni subiti dal concedente.

ART. 16 PERDITA E DETERIORAMENTI

In caso di rovina totale dell'immobile, da qualsiasi causa determinata, l'utilizzatore dovrà comunicare a mezzo lettera raccomandata A/R l'evento che ha dato origine alla rovina, entro e non oltre il termine di 48 (quarantotto) ore dal suo verificarsi, fatto salvo il diritto del concedente a trattenere i canoni ed ogni altro compenso eventualmente acquisito fra la data della perdita e quella della ricezione della relativa notizia. L'utilizzatore sarà, altresì, tenuto entro la scadenza del canone successivo all'evento, a liquidare al concedente il danno fin d'ora predeterminato nella somma dei canoni residui attualizzati al tasso dell'EURIBOR vigente alla data odierna diminuito di 0.5 punto/i, maggiorato del prezzo di opzione di cui al precedente art. 6; una volta adempiuti i predetti obblighi l'utilizzatore avrà diritto di veder retrocessa in suo favore - a sue spese - la proprietà dei beni residui e, ove la rovina sia stata determinata da uno dei rischi coperti da assicurazione, il concedente storrerà a favore dell'utilizzatore il relativo indennizzo.

31 AGO. 2009

BANCA AGRILEASING S.p.A.
IN PRIMA FIRMA

GIO' E GIO' S.A.
L'Amministratore



In ipotesi di perdita o deterioramento parziali, l'utilizzatore, fermo rimanendo il suo obbligo al pagamento dei canoni (precedenti artt. 4 e 8), dovrà a sua cura e spese provvedere al pronto ripristino dell'immobile, sue pertinenze, impianti ed accessori, fatto salvo il suo diritto alla retrocessione dell'eventuale indennizzo assicurativo.

ART. 17 ISPEZIONI

È riservata facoltà al concedente, per tutta la durata della locazione finanziaria, di effettuare ispezioni e verifiche sui beni oggetto del presente contratto, a mezzo di persone all'uopo designate, fermo restando quanto previsto dal precedente art. 7-bis punto (III).

ART. 18 RICONSEGNA - RINNOVO DEL CONTRATTO

L'utilizzatore, laddove al termine della locazione finanziaria non intenda esercitare il diritto di opzione di cui al precedente art. 6, dovrà a sua cura, rischio e spese, riconsegnare i beni oggetto del presente contratto al concedente nei termini e nei modi da quest'ultimo indicati. L'immobile dovrà risultare in buono stato di manutenzione, nonché libero da persone e cose; gli impianti non dovranno avere subito che l'usura normale, fermo rimanendo l'obbligo di ripristino di cui al precedente articolo 16. L'utilizzatore potrà altresì richiedere il rinnovo della presente locazione finanziaria a condizioni da concordare.

ART. 19 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le parti espressamente convengono che l'inadempimento da parte dell'utilizzatore anche di una sola delle clausole appresso elencate, potrà dare luogo, in considerazione del valore essenziale alle stesse attribuito, alla risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.: art. 4 (corrispettivo - modalità di pagamento), art. 5 (causa finanziaria - maggiori esborsi), art. 8 (mora), art. 10 (esonero da responsabilità - legittimazione ad agire), art. 12 (manutenzioni e riparazioni), art. 13 (limiti di utilizzazione), art. 14 (addizioni e miglioramenti), art. 15 (assicurazioni), art. 16 (perdita - deterioramenti), art. 20 (ipotesi di cessione), art. 21 (obbligo di informazione), art. 22 (spese - imposte). La presente clausola opererà altresì nell'ipotesi di diminuzione delle garanzie offerte dall'utilizzatore, ivi ricomprendendo le garanzie collaterali all'operazione, ovvero di mancata rispondenza a realtà delle situazioni, dati e conti dal medesimo prospettati, nonché in caso di procedure concorsuali e/o esecutive a suo carico.

La risoluzione sarà fatta valere mediante spedizione da parte del concedente, a mezzo lettera raccomandata A.R. indirizzata al domicilio eletto dall'utilizzatore in contratto, della propria dichiarazione contenente la contestazione dell'inadempimento e della volontà di avvalersi della clausola risolutiva.

Qualora la dichiarazione venga inviata entro il giorno 15 del mese, la risoluzione opererà dal primo giorno del mese successivo a quello della spedizione della dichiarazione stessa.

In caso di invio della dichiarazione dopo il giorno 15, la risoluzione opererà dal primo giorno del secondo mese successivo a quello di spedizione della medesima dichiarazione.

Resta comunque salva per il concedente la facoltà di avvalersi della diffida ad adempiere di cui all'art. 1454 c.c. L'utilizzatore sarà tenuto a restituire immediatamente i beni giusta le previsioni di cui al precedente art. 18, nonché a corrispondere tutte le somme dovute e non pagate fino a tale data, fermo rimanendo quanto stabilito all'art. 1458 c.c. e impregiudicata la facoltà del concedente di richiedere il risarcimento dei danni, il cui ammontare, fatto salvo il danno ulteriore, sarà determinato dalla sommatoria di tutti i canoni successivi attualizzati al tasso dell'EURIBOR in vigore alla data di sottoscrizione del presente contratto diminuito di 0.5 punto/i, dedotto quanto il concedente abbia conseguito disponendo dei beni al netto del corrispettivo pattuito per l'opzione.

ART. 20 IPOTESI DI CESSIONE

Il concedente potrà cedere in ogni momento a terzi i diritti derivanti dal presente contratto, nonché tutti quelli assicurativi. È per contro vietata all'utilizzatore la cessione totale o parziale del presente contratto, nonché la sublocazione finanziaria, la locazione, il comodato o, sotto qualsiasi forma, la cessione, in tutto o in parte o anche solo temporanea, dell'immobile, senza il preventivo consenso scritto del concedente.

La cessione produrrà effetti a far data dal primo giorno del mese successivo a quello di invio della comunicazione di accettazione da parte del concedente.

ART. 21 ELEZIONE DI DOMICILIO - OBBLIGO DI INFORMAZIONE

A tutti i fini del presente atto l'utilizzatore elegge domicilio presso la sede indicata in epigrafe, restando inteso che ogni comunicazione indirizzata al domicilio eletto, in assenza di una comunicazione di variazione si avrà per ricevuta a tutti gli effetti anche qualora torni al concedente per compiuta giacenza o irreperibilità o rifiuto dell'utilizzatore.

L'utilizzatore si obbliga a comunicare al concedente, a mezzo raccomandata A.R., ogni eventuale modificazione sociale ed in particolare ogni modificazione relativa alla composizione, alla forma od alla rappresentanza della società, nell'intesa che tale comunicazione - corredata da idonea documentazione - non avrà effetto nei confronti del concedente se non a ricevimento avvenuto. Ciò anche per l'ipotesi in cui le dette modificazioni fossero rese pubbliche a termine di legge ed in qualsiasi altra forma. In ogni caso sarà dovuto al concedente un rimborso forfetario per le necessarie variazioni amministrative, comunque non superiore a Euro 520,00= oltre imposte. L'utilizzatore si obbliga altresì ad informare il concedente, entro tre giorni dal relativo accadimento, di qualsiasi evenienza suscettibile di menomare le

31 AGO. 2009

BANCA AGRILEASING S.p.A.
Un Produttore

G.M. e G.L. S.r.l.
Amministratore



proprietà o il godimento dell'immobile, o che possa arrecare, direttamente od indirettamente, pregiudizio al concedente medesimo. L'utilizzatore dichiara inoltre di avere riscontrato esattamente indicato il suo codice fiscale e partita I.V.A.

ART. 22 SPESE E IMPOSTE

L'utilizzatore riconosce che con l'acquisto dei beni richiesti in locazione finanziaria il concedente ha adempiuto alla sua obbligazione e che il corrispettivo di cui al precedente art. 4 remunera detto adempimento. Riconosce pertanto che ogni ulteriore attività richiesta al concedente non rientra nel citato corrispettivo e conseguentemente accetta a suo carico, ora per allora i correlativi maggiori oneri: in precedenza sono stati quantificati i rimborsi dovuti in misura fissa al concedente per l'apertura pratica, per la sua chiusura, per gli incassi, per le comunicazioni ex art.119 T.U.B., per la gestione straordinaria in ipotesi di mora e di assicurazione, nonché i rimborsi variabili in ipotesi di modifiche amministrative (di cui è comunque indicato il limite massimo). Per quanto possa occorrere si riconosce che nelle attività di cui sopra sono ricomprese le forniture di copie conformi, dichiarazioni, atti notori, liberatorie, duplicati e quant'altro, per le quali sarà addebitato un rimborso forfetario non inferiore a Euro 10,00= oltre imposte e non superiore a Euro 60,00= oltre imposte. Sono inoltre state previste fattispecie quali le spese di Società recupero crediti, al momento non quantificabili, similmente alle spese postali per invio fatture in copia, comunicazioni o altro: tutte da riaddebitare al costo. Ai suesposti principi si uniformeranno i casi al momento non previsti, ma non esclusi in assoluto. Parimenti, tutte le imposte e tasse, nonché qualsiasi eventuale onere o tributo, diretto o indiretto, al momento non quantificabili, afferenti al presente contratto, comunque inerenti o conseguenti alla sua conclusione, esecuzione o risoluzione, sono ad esclusivo carico dell'utilizzatore, che si obbliga a rimborsare il concedente qualora questi abbia anticipato dette somme, volendo in ogni caso che per lo stesso dette voci siano rese neutre.

ART. 23 CONDIZIONE SOSPENSIVA - EFFETTI

Gli effetti del presente contratto sono sospensivamente condizionati alla stipulazione del rogito notarile di compravendita dell'immobile da parte del concedente.

Detta compravendita non potrà intervenire in assenza della positiva verifica della situazione tecnico-amministrativa dell'immobile con particolare riferimento alla conformità urbanistica ed alla regolarità edilizia-catastale dello stesso da parte del Tecnico nominato, nonché in assenza della conferma della congruità del prezzo di acquisto, nonché in assenza della positiva verifica degli atti di provenienza e delle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni, nei limiti e condizioni indicati nelle premesse.

Qualora la compravendita, per qualsivoglia ragione, ivi ricomprendendo il mancato verificarsi delle condizioni sopra poste, non dovesse aver luogo entro dodici mesi a far tempo dalla data odierna, il presente contratto si intenderà come mai posto in essere e le parti non potranno reciprocamente pretendere alcun indennizzo, fatto salvo quanto previsto a favore del concedente al precedente art. 2, ultimo comma, e rimanendo acquisito al concedente quanto eventualmente già ricevuto a titolo di fondo spese o rimborso delle spese di apertura pratica, comunque integrabile per le previsioni richiamate.

ART. 24 BANCA DATI CENTRALE RISCHI

L'utilizzatore conferma di aver ricevuto l'informativa prevista dalla normativa sul trattamento dei dati personali, con particolare riferimento alla circostanza che tutti i dati e notizie, oggettivi e soggettivi, nessuno escluso ed eccettuato, relativi al rapporto di cui il presente contratto costituisce regolamentazione, potranno essere comunicati alla BDCR presso l'Assilea e/o ad altra Centrale Rischi, di gruppo e/o presso l'Organo di Vigilanza.

ART. 25 FORO COMPETENTE

Per ogni controversia riguardante l'interpretazione, l'esecuzione o la risoluzione del presente contratto sarà competente esclusivamente il Foro di Roma.

Il cliente non si è avvalso del diritto di ottenere una copia contrattuale prima della stipula.

Data

IL CONCEDENTE
Banca Agrileasing S.p.A.
Un Procuratore

BANCA AGRILEASING S.p.A.
Un Procuratore

TIMBRO E FIRMA
DELL'UTILIZZATORE

GIA e GIN S.r.l.
L'Amministratore

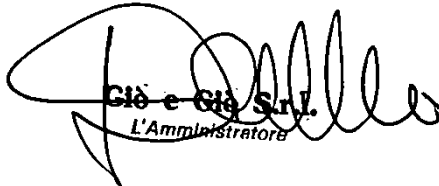


Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente gli artt. 2 (oggetto), 3 (decorrenza), 4 (corrispettivo - modalità di pagamento), 5 (causa finanziaria - maggiori esborsi), 6 (opzione di acquisto), 7-bis (interventi Banca Europea per gli Investimenti), 8 (mora), 10 (esonero da responsabilità - legittimazione ad agire), 11 (utenze e servizi), 12 (manutenzioni e riparazioni), 13 (limiti di utilizzazione), 14 (addizioni e miglioramenti), 15 (assicurazione), 16 (perdita - deterioramenti), 18 (riconsegna dei beni - rinnovo del contratto), 19 (risoluzione del contratto), 20 (ipotesi di cessione), 21 (elezione di domicilio - obbligo di informazione), 22 (spese - imposte), 23 (condizione sospensiva - effetti), 24 (Banca Dati Centrale Rischi), 25 (foro competente).

Data

31 AGO. 2009

TIMBRO E FIRMA
DELL'UTILIZZATORE


Gio e Gio S.r.l.
L'Amministratore

**CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA
IMMOBILIARE
AL / 3092030121
DOCUMENTO DI SINTESI n.1**

Concedente: Banca Agrileasing

Utilizzatore: Gio" & Gio" Srl

Venditore 1 bene: Ratti Spa

Descrizione 1 bene: Capannone sito in via Vivaldi, 6 a Cadorago (CO)

Durata e decorrenza della locazione finanziaria: n. 216 mesi. La durata della locazione finanziaria è fissata in 216 mesi e decorre dal primo giorno del mese in cui è sottoscritto l'atto di compravendita, ovvero dal primo giorno del mese di sottoscrizione dell'accordo integrativo, di variazione o meramente ricognitivo (in caso di immobili da costruire, di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento). Sono fatte salve le diverse disposizioni previste per peculiari fattispecie di carattere residuale.

Condizioni economiche della locazione finanziaria

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

Il tasso di attualizzazione è calcolato come tasso periodale espresso in termini di Tasso Nominale Annuo, sviluppato con la stessa periodicità dei canoni sulla base di un anno STANDARD di 365 gg. composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro, avendo convenzionalmente assunto come origine dei tempi per l'attualizzazione dei flussi la data di inizio decorrenza stabilita in contratto.

Poiché al momento della stipula di norma né il cliente, né la Concedente sono in grado di prevedere a quale data verrà effettuata la consegna del bene e pertanto a quali date matureranno effettivamente gli impegni di pagamento dei canoni periodici, in analogia a quanto stabilito per la rilevazione del TEG ai fini dell'usura, il calcolo del "tasso leasing" è stato effettuato ipotizzando la coincidenza fra data di stipula e data di messa in decorrenza. In sostanza, la data di stipula è quella da scegliere quale data-origine dell'asse dei tempi lungo il quale effettuare i conteggi di attualizzazione del tasso interno al contratto così come definito dalle Istruzioni della Banca d'Italia.

Parimenti, nel caso di contratti indicizzati, l'importo dei canoni da attualizzare è stato assunto pari a quello previsto in sede di stipula indipendentemente dalle eventuali variazioni o conguagli che, a consuntivo, questi ultimi subiranno durante la vita contrattuale in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione contrattualmente concordato.

Il "tasso leasing" (nominale) applicato sul presente contratto è pari a 2,91% (giusta la delibera circ. 4.3.2003 istruzioni della banca d'Italia 25.07.2003)

- Corrispettivo e coordinate bancarie:

Complessivi Euro 1.396.011,25 (UNMILIONETRECENTONOVANTASEMILAUNDICI/25) oltre I.V.A. suddiviso come segue: un 1° canone di Euro 118.320,00 (CENTODICIOTTO MILA TRECENTOVENTI/00), oltre I.V.A.; i canoni mensili dal 2° al 216° di Euro 5.942,75 (CINQUEMILANOVECENTOQUARANTADUE/75), oltre I.V.A. cadauno; i corrispettivi di cui sopra saranno versati come segue: il 1° contestualmente alla sottoscrizione del presente atto. i canoni dal 2° al 216° a partire dal primo giorno del 1° mese susseguente alla consegna (artt. 3 e 9), con pari valuta. Banca d'appoggio RID/RI.BA C.R.A. DI CANTU' - B.C.C. SC - FILIALE LURATE CACCIVIO ABI 08430 CAB 51480.

- Prezzo previsto di acquisto:

Euro 1.183.200,00 oltre I.V.A.

- Spese apertura e perfezionamento pratica:

Euro 800,00 oltre I.V.A.

- Spese d'incasso:

- a) 3,75 oltre IVA in caso di invio delle fatture a mezzo posta ordinaria;
- b) 3 oltre IVA in caso di invio elettronico delle fatture;

- Spese per comunicazione ex. art. 119 T.U.B.:

Euro 20,00 oltre I.V.A.

- Spese chiusura pratica:

Euro 780,00 oltre I.V.A.

- Spese per variazioni amministrative:

Non superiori a Euro 520,00 oltre I.V.A.

- Servizi accessori di copertura e gestione Assicurativa:

Ind.li e comm.li attività basso rischio (alim., metalmecc., ed pari a Euro 121,28 oltre IVA (Mensile)

Banca Agrileasing S.p.A. un procuratore

BANCA AGRILEASING S.p.A.

Il Procuratore

Timbro e firma dell'utilizzatore

Gio" & Gio" Srl

L'Amministratore

31 AGO. 2009

REGOLAMENTO DELL'INDICIZZAZIONE

A - PARAMETRO

L'operazione è indicizzata al :EURIBOR MEDIA MENSILE 3 M - tasso di riferimento :98% -

B - RILEVAZIONE DELLE VARIAZIONI DEL PARAMETRO

Il parametro utilizzato verrà rilevato sul quotidiano SOLE 24 ORE (fonte: ATIC) per ogni periodo di adeguamento e ricalcolato come segue: MEDIA DEI VALORI MEDI MENSILI arrotondata al quarto di punto superiore

Nel caso in cui venisse meno la pubblicazione con le modalità previste di detto parametro, il Concedente comunicherà tempestivamente il nuovo indice di riferimento.

C - PERIODI DI ADEGUAMENTO

Gli adeguamenti, secondo le regole contenute in questo allegato, avverranno alla fine di ogni SEMESTRE CONTRATTUALE e eventualmente, al MOMENTO DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE.

D - CRITERIO DI CALCOLO

Alla scadenza di ciascun periodo come sopra individuato partendo dal primo giorno del mese di competenza della consegna dei beni, sarà effettuato un adeguamento del corrispettivo della locazione finanziaria a titolo di indicizzazione calcolato secondo il seguente criterio:

- l'importo del conguaglio corrisponderà al risultato della sommatoria degli importi pagati a titolo di canone (escluso quanto pagato alla stipula) nello stesso periodo, moltiplicato per la differenza tra il valore assunto dal parametro calcolato come indicato al precedente punto B ed il valore indicato al punto A; tale prodotto va poi ulteriormente moltiplicato per il relativo coefficiente desunto dalla sottoriportata tabella - qualora il parametro, calcolato come detto al punto B, risultasse inferiore al 0,74% ,non si procederà a conguaglio alcuno oltre tale soglia.

E - COMUNICAZIONI E PAGAMENTI

Gli adeguamenti, ove si riscontrasse una differenza, in più o meno, di oltre 25 Euro= saranno comunicati dal Concedente di regola, entro 30 giorni dalla fine del periodo, con emissione di nota di credito accompagnata da avviso di pagamento, per conguagli a favore dell'Utilizzatore, con emissione di fattura nel caso contrario. Nella sopraindicata ipotesi di emissione di nota di credito sarà riaddebitato il costo per il calcolo dell'indicizzazione pari a Euro 10 .

- il pagamento della fattura che regolerà definitivamente la posizione contabile del relativo periodo dovrà essere effettuato entro 15 giorni dalla data della stessa; L'eventuale ritardo sarà regolato a norma dell'art. 8 dell'emarginato contratto.

Periodo	Coefficiente	Periodo	Coefficiente
1	0,17777	2	0,14528
3	0,14238	4	0,13943
5	0,13644	6	0,13341
7	0,13033	8	0,12721
9	0,12404	10	0,12083
11	0,11756	12	0,11425
13	0,11090	14	0,10749
15	0,10403	16	0,10053
17	0,09697	18	0,09336
19	0,08969	20	0,08597
21	0,08220	22	0,07838
23	0,07449	24	0,07055
25	0,06655	26	0,06250
27	0,05838	28	0,05421
29	0,04997	30	0,04567
31	0,04131	32	0,03688
33	0,03239	34	0,02784
35	0,02321	36	0,01852

31 AGO. 2009

Banca Agrileasing S.p.A. un procuratore
BANCA AGRILEASING S.p.A.
Un Emarginato

Timbro e firma dell'utilizzatore
Glo-e-Glo S.r.l.
Amministratore

Principali clausole contrattuali caratterizzanti la locazione finanziaria immobiliare

Causa finanziaria - Già nelle Premesse sono evidenziati causa del contratto e regime applicabile (esclusione dell'applicabilità di norme riferite a negozi diversi, quali ad esempio la vendita o la locazione); viene parimenti evidenziato il regime delle responsabilità dell'Utilizzatore, indotto dalla sua scelta ed indicazione di bene, venditore e/o appaltatore, rimanendo in capo al Concedente solo l'obbligo di concedere "quel" bene in utilizzo per il periodo concordato

Consegna - Ne sono fissati termini e modalità, con particolare riferimento a situazioni di nuova costruzione e/o ristrutturazione.

Obbligo di pagamento con giusta valuta - Mora - Il ritardo nell'esecuzione dei pagamenti alle date previste in contratto da parte dell'Utilizzatore, determinerà a suo carico l'applicazione di interessi di mora nella misura indicata, senza necessità di specifica intimazione; in caso di ritardi ripetitivi, il Concedente è autorizzato a far intervenire, con spese a carico dell'Utilizzatore, società terze specializzate per il recupero crediti, fatta salva la possibilità di risolvere la locazione finanziaria per inadempimento dell'Utilizzatore medesimo.

Esonero di responsabilità del Concedente - Legittimazione ad agire dell'Utilizzatore - In quanto intermediario finanziario il Concedente è esonerato da tutte le responsabilità che riguardano il bene, i cui rischi sono, pertanto, assunti dall'Utilizzatore, il quale ha diritto di far valere le proprie ragioni agendo direttamente nei confronti del venditore e/o dell'appaltatore, comunque senza interrompere o sospendere il pagamento del corrispettivo della locazione finanziaria.

Maggiori o minori esborsi per qualsivoglia causale - Il corrispettivo della locazione finanziaria viene variato, in più o in meno, in relazione all'esborso definitivo del Concedente per l'acquisto e/o costruzione. L'Utilizzatore riconosce che con la consegna del bene il Concedente ha adempiuto alla sua obbligazione e che ogni ulteriore attività o pagamento a questi richiesti (ad esempio: tasse, imposte), non rientra nel corrispettivo: conseguentemente rimarranno a carico dell'Utilizzatore gli eventuali correlativi oneri.

Utilizzo, manutenzione, addizioni - Vengono fissate le regole di utilizzo, di custodia, di manutenzione, anche straordinaria, del bene, il divieto di innovazioni o altri interventi senza autorizzazione preventiva del Concedente, dal quale nulla sarà comunque dovuto per eventuali addizioni dell'Utilizzatore.

Obbligo di assicurazione - L'Utilizzatore ha l'obbligo di effettuare le assicurazioni previste in contratto, anche per l'eventuale fase della costruzione se curata direttamente, eventualmente usufruendo dei servizi offerti dal Concedente. Le polizze dovranno rispettare le specifiche indicate, con clausola di vincolo a favore del Concedente.

Perdita e deterioramenti - Qualora i beni dovessero andare totalmente perduti, l'Utilizzatore dovrà risarcire il Concedente del danno predeterminato in contratto; nel caso di sinistri parziali, sarà tenuto al ripristino, senza riduzioni o sospensioni del pagamento del canone. In ogni caso, qualora in regola con i previsti pagamenti, l'Utilizzatore avrà diritto a ricevere l'indennizzo assicurativo eventualmente liquidato.

Divieto di cessione del contratto - L'Utilizzatore non potrà cedere il contratto di locazione finanziaria, né locare o cedere in comodato o sotto qualsiasi forma, anche parzialmente, il bene a terzi, senza il preventivo consenso del Concedente, il quale, di contro, è autorizzato a cedere i diritti derivanti dal contratto, nonché quelli assicurativi.

Obbligo di restituzione - Laddove al termine della locazione finanziaria non intendesse esercitare l'opzione di acquisto al prezzo fissato, l'Utilizzatore dovrà immediatamente riconsegnare il bene al Concedente.

Clausola risolutiva espressa - L'inadempimento dell'Utilizzatore anche di una sola delle obbligazioni espressamente previste potrà dare luogo alla risoluzione di diritto della locazione finanziaria, restando comunque nella facoltà del Concedente di procedere con diffida ad adempiere. Nel caso in cui la risoluzione intervenga dopo la consegna del bene, l'Utilizzatore sarà tenuto alla sua immediata riconsegna oltre al pagamento della penale di risoluzione. Nel caso in cui la consegna del bene non sia ancora intervenuta, l'Utilizzatore è comunque obbligato a rimborsare al Concedente qualsivoglia spesa effettuata, fatto salvo il maggior danno. Eventuali anticipi dell'Utilizzatore potranno essere trattenuti dal Concedente in compensazione.

Obbligo di informativa - elezione di domicilio - L'Utilizzatore elegge domicilio presso la sede indicata in contratto, obbligandosi altresì a comunicare al Concedente ogni sopravvenuta sua modifica sociale, anche se resa pubblica a termini di legge, nonché qualsivoglia altra variazione soggettiva di quanto comunicato in sede di perfezionamento del contratto.

Foro competente - Ogni controversia relativa alla interpretazione, esecuzione o risoluzione del contratto di locazione finanziaria è demandata alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

Banca Agrileasing S.p.A. un procuratore
BANCA AGRILEASING S.p.A.
Un Procuratore

Timbro e firma dell'Utilizzatore
GRUPPO CREDITO
L'Amministratore

2009