

COMUNE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

**OGGETTO: CDS Costruzioni spa – proposta di accordo ex-art.6 LR 11/04  
Area ex Enel, Viale della Pace**

**“...Società proprietaria e Società utilizzatrice:  
UBI Leasing e CDS Costruzioni Spa...”**

- Contratto di leasing

**C.D.S. COSTRUZIONI SPA**  
Via dell'Industria, 36  
25030 ERASCO (Brescia)  
Cod. Fisc. e P.IVA 01719700989

**UBI LEASING S.p.A.**  
GRUPPO UNIONE CREDITIZIA ITALIANE  
Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia

**Il Tecnico Incaricato Coordinatore : arch. Oscar Lovison**

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**OSCAR JOSÉ LOVISON**  
n° 480

**CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA - DOCUMENTO DI SINTESI - FULL BUILD-**

Spett.

SBS LEASING S.p.A.

Via Cefalonja, 74 - 25124 BRESCIA

sede secondaria di

MARCA DA BOLLO  
SULL'ORIGINALE

CONTRATTO N. 19974/EM del 07.02.2007

La sottoscritta richiedente - di seguito designato anche come "Utilizzatore" o "Conduttore", facendo seguito alle trattative intercorse, - CHIEDE alla SBS Leasing S.p.A. - con sede in Brescia, Via Cefalonja, n. 74, capitale sociale Euro 22.800.000,00 i.v., Società appartenente al Gruppo Banca Lombarda e Piemontese S.p.A., iscritta all'Albo speciale degli Intermediari Finanziari tenuto dalla Banca d'Italia al n. 19291, iscritta nel registro delle imprese di Brescia al n. 14835, cod. fisc. e Partita IVA n. 01000500171, iscritta nell'Albo Generale degli Intermediari Finanziari tenuto dall'Ufficio Italiano Cambi con il n. 25043 e aderente al Codice di Comportamento ASSILEA -, designata anche come "SBS" o "Concedente", di acquistare l'area sottoindicata per stipulare un contratto di locazione finanziaria (il "Contratto"), regolato esclusivamente dalle condizioni particolari di cui alla presente proposta (le "Condizioni Particolari"), dalle condizioni generali allegate alla stessa (le "Condizioni Generali di Contratto"), che deve considerarsi irrevocabile per il termine di 30 (trenta) giorni dalla sua sottoscrizione.

**DATI DELLA RICHIEDENTE (Utilizzatore)**

Ditta CDS REAL ESTATE S.R.L.  
Sede VIA DELL'INDUSTRIA 36  
Codice Fiscale 02586580983  
Dati del legale rappresentante  
DANESI ENZO

P.IVA. 02586580983 e\_mail

25030 ERBUSCO

BS

Tel. 030 7704220 TEL 030 7704189 FAX

Nato a  
CAZZAGO SAN MARTINO

il  
BS 20.07.1965

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - IN COSTRUZIONE -**

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI VICENZA TRA VIALE DELLA PACE VIA G.MAEZARI, 71,75,77,79 E VIA SEBASTIANO RUMOR, 8 CENSITO NEL CATASTO FABB RICAFI COME DA ALLEGATO.

Forniti da: IMMOBILIARE FORO BONAPARTE SPA ROMA

CF. 06197431007

PIVA 06197431007

**CONDIZIONI PARTICOLARI in EURO - CONTRATTO SOGGETTO AD I.V.A. -**

- A) Durata Contratto N. 180 mesi  
di cui B1 3.348.393,16
- B) Prezzo complessivo dell'immobile  
e B2 4.651.606,84
- C) Corrispettivo globale del leasing 11.538.066,60 + IVA (salvo indicizzazione, assicurazione e quanto previsto nelle Condizioni Generali di Contratto)  
da corrispondere come segue:  
- Corrispettivo alla firma 64.100,37 + IVA  
- corrispettivo alla consegna/decorrenza del contratto integrativo del corrispettivo alla firma + IVA  
- N. 179 corrispettivi periodici cad. di 64.100,37 complessivamente per 11.473.966,23 + IVA  
con scadenza il 1° o il 15° giorno di ogni mese
- D) Opzione d'acquisto 80.000,00 + IVA
- E) Spese istruttoria (non comprese nel costo globale) 1.500,00 + IVA
- F) Modalità pagamento canoni periodici: RFD Spese + IVA
- G) Operazione finanziaria a: TASSO INDICIZZATO
- H) Tasso convenzionale di riferimento: 3,750 %
- I) Assicurazione Beni: a cura e spese dell'Utilizzatore.
- L) Comunicazione periodica 18,00 + IVA
- M) Interessi di mora: tasso soglia vigente alla stipula + 3,15 punti percentuali
- N) Deposito cauzionale infruttifero
- O) Corrispettivo e durata per i servizi di prelocazione: RIBO17LIRA INT. 3 MESI LETTERA vigente più 1,10 % liquid TRIMESTRALE Durata max preloc. 18
- P) Regime fiscale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, num. 8), e 8-ter), del DPR 633/72, come modificato dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge n. 248, del 11 agosto 2006 la Concedente opta per l'imposizione al regime I.V.A. del presente contratto.

**ALTRE PATUZIONI**

CONTRATTO CONVEZIONATO BANCA LOMBARDA

Banca preleva dall'utilizzatore ed autorizzazione permanente di addebito in conto per richiesta di incasso canoni, oneri accessori e approvazione delle Condizioni Particolari. Tasso Leasing 5,405 %

Intituto Bancario	ABI	COD. CAB	CH
B - VALLE CAMONICA	03244	54350	000000019903
Indirizzo	CAP	Città	
LARGO TORRE ROMANA, 4	25030	COCCAGLIO	
data	Comparto IBAN	Identificativo RID	Codice Fiscale sottoscrittore
07 FEB. 2007	IT9880324454136000000015903	7115140032008178019974	DN5NZE65L20C408Z

CDS REAL ESTATE SRL  
L'UTILIZZATORE PROPONENTE

per accettazione  
SBS LEASING S.p.A.  
UN BROCCATORE

L'Utilizzatore dichiara di aver attentamente letto e valutato, accettandolo, tutte le clausole delle Condizioni Particolari e delle Condizioni Generali di Contratto ed in particolare, anche gli effetti di cui all'art. 1341 C.C. e 1342 C.C., di approvare specificamente le seguenti clausole delle Condizioni Particolari lett. C) (Costo globale del leasing e condizioni di pagamento del corrispettivo); lett. I) (Assicurazione dei beni); lett. M) (interessi di mora); lett. N) (Deposito cauzionale); lett. O) (Corrispettivo e durata per i servizi di prelocazione). Condizioni Generali di Contratto art. 2 (termine del Contratto); art. 3 (corrispettivo globale del leasing, corrispettivi per i servizi di prelocazione e prezzo dell'opzione d'acquisto); art. 3, lett. a) (variazioni di alcuni oneri accessori); art. 3, lett. b) (annunci ad eccezioni); art. 4 (manca o ritardo pagamento - interessi di mora); art. 5 (acquisto dell'area); art. 6 (edificazione dell'immobile); art. 7 (consegna); art. 8 (destinazione); art. 9 (adeguamento del corrispettivo globale della locazione finanziaria e del prezzo di opzione); art. 10 (oneri accessori); art. 11 (valore dei rischi e responsabilità dell'Utilizzatore); art. 12 (uso e manutenzione dell'immobile); art. 14 (assicurazione); art. 15 (guasti - incendio); art. 16 (cessione del Contratto e dei relativi diritti); art. 17 (ordine aggiuntivi comunicazioni ed elezione di domicilio); art. 18 (clausola risolutiva espressa); art. 19 (effetti della risoluzione anticipata del Contratto); art. 20 (restituzione dell'immobile - facoltà di recesso); art. 21 (spese, tasse); art. 22 (adeguamento straordinario del corrispettivo; Recesso ex lege dell'Utilizzatore, variazione degli oneri accessori); art. 24 (controvalere).

L'UTILIZZATORE PROPONENTE

ORIGINALE PER L'UTILIZZATORE





GRUPPO BANCA LOMBARDA  
SBS LEASING S.p.A.  
via Cefalonie, 74 - 25124 Brescia  
capitale sociale  
€ 22.800.000,00 i.v.  
c. f. e p. IVA 01000500171

Associata a:  
Assilea  
iscritta nell'elenco speciale  
di cui all'art. 107 del  
D. Lgs. n. 385/93  
R.E.A. di Brescia 223920  
e\_mail: sbs.leasing@sbsleasing.it

MANERBIO

AGENZIA SBS  
Via S. Martino del Carso, 35 int G/3  
25025 Manerbio (BS)  
telefono 030 9937337  
fax 030 9937358

## ALLEGATO AL CONTRATTO IM/19974

### Foglio 9 (nove)

mapp.49 (quarantanove) sub.2 (due) via S.Rumor (p.T) cat.D/7 r.c.euro 4.451,86  
mapp. 49 (quarantanove) sub.4 (quattro) viale della Pace 59 (p.T) cat.C/2, cl.3,  
mq.38 r.c.euro 104,01  
mapp. 49 (quarantanove) sub.5 (cinque) viale della Pace 59 (p.T) cat.C/2, cl.3,  
mq.81 r.c.euro 21,71  
mapp.178 (centosettantotto) sub.2 (due) viale della Pace 59 (p.T-1) cat.C/7, cl.3,  
mq. 53, r.c.euro 57,48  
mapp. 178 (centosettantotto) sub.3 (tre) viale della Pace 59 (p.T-1-2) cat.A/10,  
cl.4, vani 23,5 r.c.euro 7.282,04  
mapp. 178 (centosettantotto) sub.4 (quattro) e mapp. 480 (quattrocentoottanta)  
uniti e graffiati tra loro, viale della Pace 59 (p.T) cat.A/10, cl.4, vani 5 r.c.euro  
1.549,37  
mapp.479 (quattrocentosettantanove) viale della Pace 59 (p.T-1), cat.D/7 r.c.euro  
7.643,56  
mapp.841 (ottocentoquarantuno) viale della Pace 59 (p.T-1), cat.D/7 r.c.euro  
3.067,75

### Foglio 2 Sez. Urb. B

mapp.477 (quattrocentosettantasette) sub.1 (uno) viale della Pace (p.T) cat.C/6,  
cl.6, mq.27, r.c.euro 131,08  
mapp. 477 (quattrocentosettantasette) sub.3 (tre) viale della Pace (p.T) cat.C/6,  
cl.6, mq.16, r.c.euro 77,68  
mapp. 477 (quattrocentosettantasette) sub.6 (sei) viale della Pace (p.1) cat.A/2,  
cl.3, vani 7, r.c.euro 759,19

### Foglio.9 (nove)

mapp.477 (quattrocentosettantasette) sub.9 (nove) viale della Pace 59 (p.T-2)  
cat.A/10, cl.4 vani 14 r.c.euro 4.338,24  
mapp. 477 (quattrocentosettantasette) sub.10 (dieci) viale della Pace 59 (p.T)  
cat.C/6, cl.5, mq.13 r.c.euro 53,71  
mapp. 477 (quattrocentosettantasette) sub.11 (undici) viale della Pace 59 (p.T)  
cat.C/6, cl.5, mq.13 r.c.euro 53,71  
mapp. 477 (quattrocentosettantasette) sub.12 (dodici) viale della Pace 59 (p.T)  
cat.C/6, cl.5, mq.23 r.c.euro 95,03  
mapp. 477 (quattrocentosettantasette) sub.14 (quattordici) viale della Pace 59  
(p.T-1) cat.A/3, cl.6 vani 7 r.c.euro 650,74

### Foglio 9

mapp.481 (quattrocentoottantuno), viale della Pace (p.T) area urbana di mq.4.498  
mapp.2120 (duemilacentoventi), viale della Pace (p.T) area urbana di mq.518

  
SBS REAL ESTATE SRL



**CONDIZIONI GENERALI - FULL BUILD - CONTRATTO SOGGETTO AD I.V.A.**  
Premessa

a) La SBS Leasing S.p.A. (di seguito la "Concedente" e, congiuntamente con l'Utilizzatore, come definito nel Contratto subito prima delle condizioni particolari, le "Parti") ha per oggetto l'attività di locazione finanziaria (leasing), consistente, ai sensi dell'art. 17, comma 2, l. 2 maggio 1976, n. 183, in "operazioni di locazione di beni mobili ed immobili, acquistati o fatti costruire dal Locatore, su scelta e indicazione del Conduttore, che ne assume tutti i rischi, e con facoltà di quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo pre-stabilito";

b) l'Utilizzatore, che agisce in qualità di professionista o imprenditore, ha richiesto alla Concedente di stipulare un contratto di locazione finanziaria (leasing) che gli attribuisca, per la durata più oltre determinata ed alle condizioni tutte previste nelle condizioni particolari, nel documento di sintesi, nelle presenti condizioni generali, e nei relativi allegati e patti aggiuntivi (di seguito complessivamente, il "Contratto"), il diritto di utilizzare per la propria attività professionale o imprenditoriale il complesso immobiliare, in seguito più brevemente denominato "immobile", descritto nel Contratto subito prima delle condizioni particolari;

c) secondo le caratteristiche proprie dell'operazione richiesta, detto immobile dovrà essere appositamente realizzato e/o portato a compimento dalla Concedente previo acquisto, su indicazione e sotto la responsabilità esclusiva dell'Utilizzatore, il quale ne assume ogni rischio ed onere, dell'area con tutto ciò che su essa già insistesse;

d) l'Utilizzatore dà espressamente atto di avere a tal fine accertato che l'area sulla quale dovrà essere realizzato o portato a compimento l'immobile è attualmente di proprietà del fornitore/venditore (in seguito più brevemente denominato "Venditore dell'area") indicato nel Contratto immediatamente prima delle condizioni particolari e conferma che lo stesso si è dichiarato disposto a vendere tale area, con tutto ciò che su essa già insistesse, alla Concedente per il prezzo direttamente concordato con l'Utilizzatore;

e) l'Utilizzatore conferma di avere inoltre verificato, in conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, che l'immobile in questione può essere realizzato o completato, anche per quanto concerne la sua regolarità urbanistica e l'uso cui intende destinarlo, secondo le caratteristiche da lui indicate;

f) l'Utilizzatore ha chiesto di scegliere, sotto la propria responsabilità ed assumendone ogni rischio e onere, sia l'impresa che effettuerà i lavori di edificazione, sia ogni altro incaricato, fornitore o professionista il cui intervento si renda necessario per la realizzazione dell'immobile (di seguito, l'"Appaltatore"), nonché di trattare direttamente con i medesimi le modalità di esecuzione dell'opera, i dettagli ed i particolari tecnici delle forniture, installazioni, impianti ed opere collaterali ed accessorie;

g) l'Utilizzatore sulla base delle trattative svolte con il Venditore dell'area e della stima dei lavori occorrenti per l'edificazione (o ultimazione) del fabbricato e per l'esecuzione delle altre opere accessorie, ha concordato e preventivato l'investimento occorrente per l'acquisto dell'area e la realizzazione dell'immobile nell'importo indicato alle condizioni particolari; di cui quanto indicato alla lettera B1) delle condizioni particolari, oltre l'eventuale IVA o tassa di registro, per costo di acquisto dell'area, comprensiva anche di tutto ciò che su essa già insistesse, e relativi costi accessori e quanto indicato alla lettera B2) delle condizioni particolari per spese di edificazione o completamento dell'immobile ed esecuzione delle relative opere accessorie; che al prezzo sopra indicato sarà da aggiungere anche il costo degli oneri accessori di cui al successivo art. 10;

h) l'Utilizzatore si è altresì dichiarato disposto, sia nei confronti della stessa Concedente che di terzi, a manlevare e tenere indenne, secondo quanto previsto nel presente Contratto, da ogni rischio e responsabilità connessi con l'acquisto dell'area, edificazione o completamento del fabbricato, custodia, conservazione ed impiego dell'immobile per tutta la durata del presente rapporto, ivi compresi i rischi derivanti dalla scelta sia del Venditore dell'area che dei soggetti che effettueranno i lavori di costruzione e di altri eventuali incaricati e fornitori, ovvero derivanti da caso fortuito o forza maggiore, nonché a corrispondere il corrispettivo pattuito per tutta la durata del Contratto, anche in caso di mancata utilizzazione dell'immobile a qualsiasi causa dovuta e ad assumere a proprio carico ogni onere e rischio relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso, liberando la Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;

i) l'Utilizzatore si è altresì dichiarato disposto sia nei confronti della stessa Concedente che di terzi, a manlevare e tenere indenne la Concedente, secondo quanto previsto nel presente Contratto, da ogni rischio e responsabilità e ad indennizzare la stessa per ogni spesa e danno subiti anche per il caso in cui le difficoltà tecniche o per altre ragioni non imputabili alla Concedente, quali ad esempio la mancata disponibilità dell'area, ovvero il mancato rilascio, l'annullamento o la revoca da parte delle competenti Autorità delle necessarie concessioni, licenze, permessi, autorizzazioni o nulla osta per la costruzione o per l'uso dell'immobile, difetti di edificazione, ecc., il progettato investimento immobiliare non possa essere in tutto od in parte realizzato o utilizzato;

l) la Concedente, sul presupposto di quanto sopra e sulla base delle informazioni e documentazione fornite dall'Utilizzatore in relazione alla propria situazione giuridica, amministrativa, economica, patrimoniale e tecnica, ha manifestato il proprio interesse a concludere l'operazione di locazione finanziaria (leasing) dal medesimo richiesta secondo i patti tutti convenuti nel presente Contratto, nel documento di sintesi, e nei suoi allegati ed atti aggiuntivi e l'Utilizzatore riconosce che la propria proposta di concludere il Contratto non comporta alcun impegno per la Concedente fino a che quest'ultima non abbia espresso per iscritto la propria accettazione;

m) le Parti, secondo quanto previsto al successivo art. 9 delle presenti condizioni generali di Contratto, hanno convenuto di riportare l'ammontare del corrispettivo dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente, negli importi indicati alle condizioni particolari, così come il prezzo previsto alla lettera D) delle condizioni particolari relativo all'esercizio dell'opzione d'acquisto, all'ammontare della spesa che verrà sostenuta dalla Concedente per la realizzazione o il completamento dell'immobile oggetto del Contratto;

n) il presente Contratto non è condizionato all'eventuale richiesta o ottenimento di contributi agevolati ed è autonomo ed indipendente rispetto a tale contribuzione, l'Utilizzatore perciò riconosce che l'eventuale mancata o ritardata concessione o erogazione dei contributi ovvero l'eventuale sospensione, decadenza o revoca degli stessi non costituisce motivo di interruzione o sospensione del regolare pagamento dei corrispettivi periodici secondo le modalità ed i termini stabiliti nel presente Contratto né può costituire causa di risoluzione del Contratto medesimo o comunque avere un qualsiasi effetto relativamente ad esso;

o) l'Utilizzatore ha preso visione dell'avviso denominato "principali norme di trasparenza", contenente l'indicazione dei diritti e degli strumenti di tutela previsti in favore dell'Utilizzatore in medesimo ai sensi del Titolo VI del d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e successive modificazioni;

p) l'Utilizzatore ha, inoltre, già preso conoscenza attraverso i fogli informati-

vi predisposti dalla Concedente dei rischi tipici dell'operazione di leasing finanziario e delle condizioni massime praticate dalla Concedente alla propria clientela e dichiara di avere constatato il rispetto nelle condizioni particolari, nonché a quelle contenute nel documento di sintesi, quest'ultimo parte integrante del presente Contratto.

q) ai sensi e per gli effetti dall'art. 10, 1° comma, num. 8), e 8-ter), del DPR 633/72, come modificato dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge n. 248, del 11 agosto 2006 la Concedente opta per l'imposizione al regime I.V.A. del presente atto, e l'Utilizzatore prende atto, per quanto occorrer possa, dell'esercizio di tale opzione.

Tutto ciò premesso

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, l'Utilizzatore riconosce e conviene che, in caso di accettazione da parte della Concedente della richiesta di stipula del Contratto trasmessa dall'Utilizzatore alla Concedente, il Contratto sarà disciplinato dalle seguenti condizioni generali, oltre che dalle condizioni particolari.

### 1. Oggetto

La Concedente concede in locazione finanziaria (leasing) all'Utilizzatore, che accetta per sé, per i suoi successori ed aventi causa a titolo particolare in via solidale ed indivisibile fra loro, l'immobile descritto nel Contratto immediatamente prima delle condizioni particolari.

L'Utilizzatore conferma che le caratteristiche dell'immobile di cui sopra sono pienamente rispondenti alle proprie esigenze e che esso verrà destinato esclusivamente all'esercizio della propria attività di impresa, e conferma altresì che non sussistono impedimenti di legge, regolamento e d'altra natura, né diritti o ragioni di terzi che inibiscano la sua realizzazione ed impiego per l'uso sopra indicato.

A tale fine l'Utilizzatore si impegna, assumendo ogni relativa responsabilità nei confronti della Concedente, a svolgere ogni adempimento necessario per ottenere o far ottenere tempestivamente alla medesima, nel caso in cui non sia ancora avvenuto il rilascio da parte delle competenti Autorità di tutte le concessioni, licenze, permessi, autorizzazioni, nulla osta e altri provvedimenti autorizzativi occorrenti per la realizzazione dell'opera progettata, nonché a conseguire da parte delle imprese costruttrici, fornitori ed altri soggetti eventualmente incaricati della relativa esecuzione, la messa a disposizione della stessa nei termini fissati dai rispettivi contratti di appalto, fornitura ed opera che la Concedente abbia a stipulare su sua indicazione con i medesimi.

L'Utilizzatore si impegna altresì all'atto della messa a disposizione dell'opera ad eseguire a sua cura e spese la denuncia dell'immobile al N.C.E.U. ed all'U.T.E. competenti, nonché ad ottenere con espresso esonero della Concedente da qualsivoglia onere e responsabilità, tutte le concessioni, licenze, permessi, autorizzazioni, nulla osta o qualunque altro provvedimento previsto dalla vigente o futura normativa per il previsto uso dell'immobile.

Sino ad intervenuta concessione dell'agibilità/abitabilità, qualora non ancora rilasciata, o di altri equipollenti provvedimenti autorizzativi, l'Utilizzatore si impegna a non fare, né a consentire alcun utilizzo dell'immobile, o della parte di esso per la quale l'agibilità/abitabilità non sia stata ancora concessa.

L'Utilizzatore garantisce inoltre nei confronti della Concedente l'esistenza delle opere di urbanizzazione, delle infrastrutture generali e specifiche, delle fonti di energia e di approvvigionamento idrico, nonché di tutte le condizioni naturali ed artificiali occorrenti per assicurare la realizzazione e l'esercizio dell'immobile in condizioni ottimali.

### 2. Termine del Contratto

Fermo restando che l'Utilizzatore non potrà destinare l'immobile all'uso previsto dal presente Contratto, od a qualsiasi altro uso sino a intervenuta concessione della relativa agibilità/abitabilità o di altri equipollenti provvedimenti autorizzativi, l'Utilizzatore riceverà in consegna l'immobile all'atto della messa a disposizione da parte dell'appaltatore, o di altri fornitori o incaricati, dell'opera affidata, debitamente terminata, e potrà occuparlo a titolo di locazione finanziaria per la durata di cui alla lettera A) delle condizioni particolari a decorrere dal giorno di tale messa a disposizione. Le Parti concordano che il presente Contratto avrà termine allo spirare del numero di mesi indicati al punto A) delle condizioni particolari, salvo quanto riportato dal successivo art. 18.

Qualora, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e sempre che abbia ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, l'Utilizzatore intenda destinare l'immobile, anche parzialmente, all'uso previsto dal presente Contratto in epoca antecedente alla messa a disposizione dell'opera, o della parte più consistente di essa, da parte dell'appaltatore, o di altri fornitori o incaricati, la durata fissata al precedente comma del presente articolo per l'occupazione dell'immobile da parte dell'Utilizzatore a titolo di locazione finanziaria inizierà a decorrere dalla data in cui questi abbia chiesto di destinarlo, anche solo in parte, all'uso in questione.

L'Utilizzatore, all'atto in cui riceverà in uso l'immobile dovrà sottoscrivere l'apposito verbale di constatazione e presa in consegna previsto dal successivo art. 7 del presente Contratto.

Al termine del periodo fissato al primo comma del presente articolo per l'uso dell'immobile, l'Utilizzatore dovrà restituirlo alla Concedente, ovvero potrà esercitare la facoltà prevista dall'art. 20 delle condizioni generali del presente Contratto.

### 3. Corrispettivo globale del leasing, corrispettivi per i servizi di prelocazione e prezzo dell'opzione d'acquisto

a) Corrispettivo globale del leasing, corrispettivi periodici e di prelocazione.  
Il corrispettivo globale dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente a fronte della concessione in locazione finanziaria dell'immobile, in corrispettivo dell'intero rapporto, per tutta la sua durata, salvo il corrispettivo per il servizio di prelocazione finanziaria che si renderà dovuto ai sensi della presente lettera a), nel corso dell'esecuzione dell'opera progettata, nonché salvi gli adeguamenti previsti all'art. 9 delle presenti condizioni generali di Contratto, viene fissato nell'importo complessivo indicato alla lettera C) delle condizioni particolari ed è fisso oppure assoggettato a periodica variazione in aumento o in diminuzione così come previsto alla lettera G) delle condizioni particolari e secondo i criteri di indicizzazione fissati alla lettera b) del presente articolo.

Detto corrispettivo globale, sarà corrisposto dall'Utilizzatore con i versamenti e negli importi previsti al punto C) delle condizioni particolari, che prevede, tra l'altro, il pagamento di una parte del predetto corrispettivo contestualmente alla firma del Contratto e di un'ulteriore parte alla messa a disposizione dell'immobile.

In aggiunta al corrispettivo di cui sopra, l'Utilizzatore sarà tenuto, per le pre-stazioni accessorie e preliminari che saranno svolte ai sensi del presente Contratto, a suo favore da parte della Concedente sino alla messa a disposizione dell'immobile, a corri-

spondere alla medesima Concedente - alla fine di ogni trimestre solare - un corrispettivo per i servizi di prelocazione, il cui ammontare verrà mensilmente calcolato in una percentuale pari all'aliquota media dell' "EURIBOR" (EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI - TASSO 360) vigente nel mese stesso o frazione di mese maggiorato dei punti di cui alla lettera C) delle condizioni particolari, su tutte le somme che, in eccedenza all'importo versato dall'Utilizzatore contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto ai sensi del punto C) delle condizioni particolari, la Concedente abbia a pagare al Venditore dell'area od a terzi anteriormente rispetto alla messa a disposizione dell'immobile. Il corrispettivo per il servizio di prelocazione verrà calcolato mensilmente a partire dalla data dei singoli pagamenti effettuati dalla Concedente, sino alla data di messa a disposizione dell'immobile e sarà liquidato trimestralmente secondo quanto previsto dalla successiva lettera f) del presente art. 3.

Fermo restando che la Concedente non sarà in alcun modo tenuta a pagare somme o a sopportare oneri, costi o spese in eccesso rispetto a quanto indicato nelle condizioni particolari, ogni maggior prezzo, costo anche peritale, spesa, anche postale, indennizzo o altro onere che la Concedente dovesse corrispondere al Venditore dell'area, all'Appaltatore o a terzi e sopportare in relazione alla costruzione dell'opera o al presente Contratto, in eccedenza a quanto espressamente previsto, rimane comunque a carico dell'Utilizzatore e verrà dal medesimo rimborsato alla Concedente, a semplice richiesta e con le modalità indicate alla lettera F) delle condizioni particolari, in aggiunta a quanto indicato nei fogli informativi predisposti dalla Concedente, ove la Concedente non ne richieda il pagamento immediato secondo le modalità che verranno indicate dalla Concedente stessa. Per ogni pagamento effettuato la Concedente avrà diritto di addebitare all'Utilizzatore, a titolo di rimborso spese, un importo nei limiti di quanto previsto nei fogli informativi di cui alla lettera p) della Premessa. Rimane ferma la facoltà della Concedente di integrare il corrispettivo della locazione finanziaria anziché esigere il conguaglio per contanti.

In relazione ad eventuali variazioni del costo del servizio offerto, la Concedente si riserva la facoltà di modificare, con le modalità previste dalle vigenti disposizioni, gli importi degli oneri accessori previsti nei fogli informativi e nel presente Contratto, quali quelli, indicati in forma forfettaria, relativi al rimborso spese e spese invio e incasso RID, quelli dovuti a titolo di commissioni e quanto altro.

Ogni onere indotto dalla gestione della fase esecutiva del Contratto è comunque a carico dell'Utilizzatore.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, in aggiunta all'importo da versarsi alla firma l'Utilizzatore rimborsa alla Concedente (che ne dà quietanza sottoscrivendo il Contratto) le spese di istruttoria e contrattuali che vengono concordemente fissate nell'importo indicato alla lettera E) delle condizioni particolari. Tale importo rimane definitivamente acquisito alla Concedente in relazione all'esame della pratica ed all'esame della documentazione presentata anche per le valutazioni delle condizioni dell'Utilizzatore e non sarà ripetibile in alcun caso, salva l'ipotesi di colpa grave o dolo della Concedente stessa.

Fermo restando che la Concedente non sarà in alcun modo tenuta a pagare somme o a sopportare oneri, costi o spese in eccesso rispetto a quanto indicato nelle condizioni particolari, l'Utilizzatore si impegna inoltre a rimborsare in aggiunta alle spese annuali di gestione ed eventualmente a quelle di supervisione tecnica, a semplice richiesta, alla Concedente gli eventuali costi aggiuntivi che si rendessero necessari per oneri dipendenti da imposte, tasse o gravami di qualsiasi genere inerenti anche la raccolta e predisposizione della documentazione necessaria all'acquisto dell'area ed alla edificazione dell'immobile nonché per incarichi professionali che fossero conferiti per l'assistenza alle operazioni di acquisizione, di verifica, di controllo della documentazione suddetta o per quanto altro risultasse necessario tanto nella fase di acquisto dell'area, quanto nella fase successiva all'acquisto sino alla risoluzione del Contratto.

Fermo restando le condizioni sopra indicate, viene fra le Parti convenuto ai soli fini dei termini di pagamento che:

- contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, in aggiunta all'importo del corrispettivo alla firma di cui alla lettera C) delle condizioni particolari e al rimborso delle spese di istruttoria e contrattuali, l'Utilizzatore versa alla Concedente (che ne dà quietanza con la sottoscrizione del presente Contratto), a titolo di deposito cauzionale infruttifero, l'importo indicato alla lettera N) delle condizioni particolari che, sino al momento della consegna dell'immobile verrà trattenuto dalla Concedente a garanzia del buon fine dell'operazione;

- successivamente, tale importo verrà imputato dalla Concedente a copertura del corrispettivo dovuto al momento della messa a disposizione dell'immobile o, ove non sia previsto un pagamento alla data di messa a disposizione dell'immobile, verrà imputato a copertura del primo corrispettivo periodico dovuto successivamente a tale data, fermo restando che sino al momento di tale imputazione l'Utilizzatore avrà l'obbligo di conservare nella sua integrale consistenza e reintegrare, ove necessario, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale;

Inoltre, per ogni addebito l'Utilizzatore sarà tenuto a corrispondere alla Concedente l'importo di cui alla lettera F) delle condizioni particolari a titolo di spese invio e incasso RID. Per l'invio della comunicazione periodica, di cui all'art. 119 del d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385, sarà dovuto, tempo per tempo, per ciascuna comunicazione, un importo nei limiti di quanto previsto nei fogli informativi di cui alla Premessa p) del presente Contratto, a titolo di rimborso spese che per il primo periodo è stabilito nell'importo indicato alla lettera L) delle condizioni particolari.

Qualora il bene concesso in leasing venga assicurato per il tramite di un mandato alla Concedente, resta inteso che l'Utilizzatore pagherà il costo complessivo della copertura assicurativa così come indicato alla lettera I) delle condizioni particolari.

#### b) Indicizzazione

I corrispettivi periodici della locazione finanziaria, se così disposto alla lettera G) delle condizioni particolari, saranno assoggettati a indicizzazione periodica assumendosi quale parametro il tasso dell' "EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI - TASSO 360", quotazione EURIBOR, pubblicato su "Il Sole 24 Ore" (EURIBOR - 3 MESI - TASSO 360); in difetto di pubblicazione verrà utilizzato il valore rilevato, per la stessa valuta, da "REUTERS". Qualora, per una data rilevante ai fini del Contratto, non vi fosse né la pubblicazione né la rilevazione del parametro, o tale pubblicazione risultasse palesemente errata, si utilizzerà la prima quotazione antecedente disponibile, purché anteriore di non più di 7 (sette) giorni. Nell'evenienza di mancata pubblicazione nei 7 (sette) giorni antecedenti, la quotazione verrà richiesta dalla Concedente, a suo insindacabile giudizio, ad una primaria banca avendo la Concedente l'unico obbligo di comunicare all'Utilizzatore la ragione sociale di tale banca. In caso di totale indisponibilità della quotazione del parametro verrà utilizzata l'ultima quotazione disponibile. Qualora tale indisponibilità si protragga per oltre un trimestre la Concedente richiederà ad un ente che abbia comprovata competenza in merito (es. ABI) l'indicazione di un parametro alternativo, con le relative regole di utilizzo, tali da salvaguardare lo spirito e la valen-

za economica di quanto previsto dal presente punto.

L'Utilizzatore si impegna, ora per allora, ad accettare quanto dovesse essere stabilito in conformità alla prassi sopra definita.

L'entità dell'adeguamento del corrispettivo periodico della locazione finanziaria verrà determinato come segue:

- si assume come indice di riferimento il tasso di interesse dell' EURIBOR che, per questo Contratto, viene stabilito e indicato convenzionalmente alla lettera H) delle condizioni particolari;

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

- l'entità dell'adeguamento di ogni corrispettivo periodico, relativamente al primo trimestre solare o frazione dello stesso, verrà calcolata moltiplicando il capitale residuo medio in essere nel periodo precedente l'adeguamento per la differenza media, ponderata al periodo di vigenza, tra l'indice di riferimento ed il valore assunto dal tasso di interesse dell'EURIBOR nel periodo; l'entità dell'adeguamento di ogni corrispettivo periodico, per i trimestri successivi al primo, verrà calcolata moltiplicando il capitale residuo medio in essere nel periodo precedente l'adeguamento per la differenza tra l'indice di riferimento ed il valore assunto dal tasso di interesse dell'EURIBOR, arrotondato al quarto di punto superiore, il primo giorno di ogni trimestre solare successivo al primo e per il numero di giorni di competenza del periodo diviso 36.000.

Gli adeguamenti, verranno algebricamente, verranno fatturati alla fine di ogni trimestre solare, con termine di pagamento 30 (trenta) giorni. Scaduto il termine di pagamento si darà luogo all'applicazione degli interessi di mora nella misura prevista dal presente Contratto. La modalità di pagamento sarà, a scelta della Concedente, o la rimessa diretta o la medesima forma utilizzata per il pagamento dei corrispettivi periodici previsti dal presente Contratto.

Per ogni comunicazione di adeguamento la Concedente è fin d'ora autorizzata ad addebitare all'Utilizzatore un importo così come previsto nei fogli informativi di cui alla Premessa p) del presente Contratto, a titolo di rimborso spese.

In caso di accredito la Concedente provvederà all'emissione di nota di credito e, qualora l'Utilizzatore non sia debitore per altri importi, rimetterà entro 30 (trenta) giorni il conguaglio a mezzo bonifico bancario.

Non si darà luogo all'emissione di addebiti od accrediti per importi inferiori a Euro 50,00 (cinquanta/00), tali somme verranno riportate a nuovo e addebitate o accreditate solo quando avranno superato complessivamente la cifra menzionata, oppure a fine Contratto.

#### c) Opzione d'acquisto.

L'Utilizzatore, nel caso in cui al termine della durata prevista dal precedente art. 2 ed a condizione che abbia altresì corrisposto ogni importo precedentemente maturato e comunque dovuto alla Concedente, eserciti la facoltà prevista all' art. 20 del presente Contratto, deve corrispondere, per l'acquisto dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà, l'importo predeterminato tra le Parti di cui alla lettera D) delle condizioni particolari, fatto salvo quanto previsto all'art. 9 del presente Contratto, in aggiunta alle spese previste per la chiusura del Contratto.

#### d) Ritardo nella restituzione o nel pagamento del prezzo di opzione.

Le Parti convengono che nel caso di ritardo da parte dell'Utilizzatore nella restituzione dell'immobile dopo la scadenza del termine di durata del presente Contratto ovvero - ove questi abbia esercitato la facoltà prevista all'art. 20 del presente Contratto - nel caso di ritardo nel pagamento del prezzo di acquisto o di mancata stipulazione del Contratto di compravendita dell'immobile decorso 60 (sessanta) giorni dal pagamento del prezzo suddetto, l'Utilizzatore stesso è tenuto, per il periodo di ritardo, alla corresponsione di un importo mensile, entro i limiti indicati nei fogli informativi di cui alla Premessa p), a titolo di penale ed all'osservanza di ogni altro obbligo posto a suo carico dal presente Contratto, sin tanto che non abbia provveduto alla restituzione dell'immobile od alla stipulazione del contratto di acquisto dello stesso, e fatto salvo comunque l'eventuale maggior danno.

e) L'obbligo dell'Utilizzatore di corrispondere i corrispettivi periodici ed ogni altro importo dovuto per effetto del presente Contratto, alle scadenze pattuite, è incondizionato e pertanto:

- l'Utilizzatore rinuncia espressamente ad operare compensazioni con qualsiasi suo eventuale credito nei confronti della Concedente, che dovrà essere fatto valere in separato e distinto giudizio;

- l'Utilizzatore non potrà per nessun motivo sospendere o ridurre detti pagamenti, invocando una qualsiasi inadempienza da parte della Concedente, del Venditore dell'area o dell'Appaltatore, vizi o difformità dell'immobile o danni derivanti dal medesimo, e neppure in caso di mancato godimento dell'immobile anche a causa di atto o fatto della Pubblica Autorità, per causa di forza maggiore o per qualsiasi altro fatto anche non imputabile all'Utilizzatore stesso e ciò sia nel caso che tali eventi siano coperti da assicurazione sia che non lo siano.

#### f) Liquidazione dei corrispettivi per i servizi di prelocazione.

La liquidazione dei corrispettivi per i servizi di prelocazione, dovuti dall'Utilizzatore alla Concedente secondo quanto previsto nella precedente lettera a) verrà effettuata, con la scadenza indicata alla lettera O) delle condizioni particolari, nell'ultimo giorno di ogni periodo indicato dalla sottoscrizione del presente Contratto, sino alla messa a disposizione dell'immobile.

A tale fine la Concedente comunicherà di volta in volta all'Utilizzatore, sulla base dei consuntivi (ordinati per importi e date) delle spese che saranno state sostenute dalla Concedente nel periodo di riferimento e sino alla messa a disposizione dell'opera, l'importo del corrispettivo dovuto per ogni periodo e l'Utilizzatore sarà tenuto ad effettuare il corrispondente versamento con le modalità previste per il pagamento dei corrispettivi periodici.

Qualora maturino importi inferiori a Euro 50,00 (cinquanta/00) non verrà emessa fattura; tali somme verranno riportate a nuovo e addebitate solo quando superino complessivamente la cifra menzionata.

La Concedente viene espressamente autorizzata ad addebitare all'Utilizzatore un importo nel limite previsto, tempo per tempo, nei fogli informativi di cui alla Premessa p) per ogni comunicazione afferente i conteggi sopra menzionati che per il primo anno viene determinato nell'importo indicato alla lettera L) delle condizioni particolari e successivamente tale importo verrà indicato nel documento di sintesi relativo alle comunicazioni periodiche.

L'Utilizzatore, unitamente alla liquidazione per il primo corrispettivo per il

servizio di prelocazione, si impegna a corrispondere alla Concedente l'importo relativo all'eventuale Polizza CAR stipulata dalla Concedente su mandato conferito dall'Utilizzatore ai sensi del successivo art. 14 del presente Contratto.

Le Parti concordano che il servizio di prelocazione non potrà avere una durata superiore a quella indicata alla lettera O) delle condizioni particolari dalla data di stipula dell'atto notarile di acquisto da parte della Concedente. Qualora tale termine inderogabile venisse superato la Concedente avrà diritto, proprio per la peculiarità dell'operazione finanziaria sottostante, ad addebitare all'Utilizzatore i maggiori costi sopportati nella propria copertura finanziaria oltre a quelli per la gestione della pratica in aggiunta a tutti gli oneri sostenuti anche nei confronti di terzi per la verifica dello stato dei lavori e in aggiunta alle penalità previste nei fogli informativi di cui alla lettera p) della Premessa, fermo restando quanto previsto ai successivi art. 18 e 19 del presente Contratto.

g) L'Utilizzatore e la Concedente concordano che quanto previsto dal presente articolo non implica in alcun modo che la Concedente sarà tenuta a svolgere attività, a pagare somme o a sopportare oneri, costi o spese in eccesso rispetto a quanto indicato nelle condizioni particolari o nei fogli informativi di cui alla lettera p) della Premessa, e che l'eventuale svolgimento di attività di verifica o controllo da parte della Concedente non esonererà in alcun modo l'Utilizzatore dagli obblighi e responsabilità di cui al Contratto.

h) Oltre all'IVA, il corrispettivo di cui sopra potrà essere maggiorato di una cifra pari ad ogni imposta, tassa, soprata che venisse applicata sul corrispettivo, od anche sulla disponibilità, o proprietà, del bene concesso in leasing, atteso che il corrispettivo è calcolato in dipendenza del costo complessivo del bene oggetto della locazione finanziaria per la Concedente.

#### 4. Mancato o ritardato pagamento - interessi di mora

Il pagamento del corrispettivo periodico e di ogni altra somma comunque dovuta dall'Utilizzatore alla Concedente, deve essere puntualmente effettuato, con le modalità che la Concedente riterrà di adottare, presso il domicilio della Concedente medesima oppure presso qualsiasi altro ente o cassa da essa indicati, indipendentemente dalla ricezione o meno da parte dell'Utilizzatore di fatture o avvisi di pagamento inviati dalla Concedente.

In caso di ritardo nei pagamenti, l'Utilizzatore è tenuto - senza bisogno di alcuna preventiva comunicazione da parte della Concedente - a versare gli interessi di mora corrispondenti al tasso soglia vigente al momento della stipula per la classe e categoria di operazione considerata, stabilita con Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze ai sensi della legge 108/96, maggiorato nella misura massima consentita, come risulta al punto M) delle condizioni particolari, salva sempre la facoltà per la Concedente di esercitare il diritto di cui al successivo art. 18. Qualsiasi versamento dell'Utilizzatore, inoltre, verrà imputato in primo luogo agli interessi ed alle spese e successivamente al corrispettivo periodico iniziando dalle scadenze più remote. Le contestazioni che fossero avanzate dall'Utilizzatore o dovessero comunque sorgere nei confronti del Venditore dell'area, dell'Appaltatore o di terzi, come pure nei confronti della Concedente, non legittimeranno in alcun caso l'Utilizzatore a sospendere il puntuale pagamento del corrispettivo periodico nella misura e nei termini pattuiti.

#### 5. Acquisto dell'area

L'area sulla quale l'immobile verrà realizzato sarà appositamente acquistata dalla Concedente con tutto ciò che su essa già insistesse, su scelta ed indicazione esclusiva dell'Utilizzatore, che ne assume ogni rischio e responsabilità, impegnandosi a manlevare e tenere indenne la Concedente nei confronti dei terzi, per ogni evento che possa incidere sul buon fine della compravendita o sulle garanzie del Venditore dell'area. L'Utilizzatore assisterà la Concedente anche nella stipulazione dell'atto definitivo di compravendita che, previa approvazione dell'Utilizzatore e sotto la sua esclusiva responsabilità, verrà stipulato a cura del notaio proposto dall'Utilizzatore ed accettato dalla Concedente. A tale fine l'Utilizzatore dichiara che tutti i patti e le condizioni d'acquisto dell'area e di tutto ciò che su essa già insistesse, compreso in particolare il prezzo, quale risulta indicato alla lettera B) delle condizioni particolari, sono stati da lui direttamente ed autonomamente concordati con il Venditore dell'area e garantisce fin d'ora nei confronti della Concedente, ai sensi anche dell'art. 1381 C.C., che il Venditore dell'area addiverrà, in conformità agli indicati patti e condizioni, alla stipulazione del Contratto definitivo di compravendita con la Concedente e provvederà puntualmente al suo corretto adempimento. L'Utilizzatore garantisce, inoltre, sotto la sua responsabilità, che l'area da lui prescelta con tutto ciò che su essa già insistesse è libera da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri e da diritti reali o personali di qualsivoglia genere che ne diminuiscano il libero godimento che è libero da persone e cose, anche interposte ed altresì che, a norma dello strumento urbanistico vigente, di quello eventualmente adottato, del regolamento edilizio e di ogni altra disposizione di legge, regolamento o atto che disciplini l'attività edilizia, l'area possiede tutte le caratteristiche necessarie ed altri requisiti richiesti inclusi quelli per l'edificabilità del fabbricato indicato nel Contratto immediatamente prima delle condizioni particolari e per la sua destinazione all'uso prevista all'art. 1 del presente Contratto. Pertanto l'Utilizzatore garantisce anche l'esistenza, la legittimità e il rilascio da parte delle competenti Autorità di ogni concessione edilizia, permesso, autorizzazione od altro atto occorrente, per quanto attiene sia alla progettazione che alla realizzazione e alla destinazione dell'immobile, eventualmente incaricandosi di ogni adempimento all'uopo e si impegna ad adoperarsi affinché gli stessi siano emessi per quanto possibile a proprio nome, fatta salva la facoltà della Concedente di chiederne in qualsiasi momento il rilascio o la volturazione a nome proprio. Con riferimento all'individuazione dell'area e, in generale, con riferimento all'operazione di cui al presente Contratto l'Utilizzatore, al momento dell'atto notarile di acquisto da parte della Concedente, dichiarerà di essersi avvalso o meno di mediatori.

#### 6. Edificazione dell'immobile

A seguito dell'acquisto dell'area e subordinatamente all'avvenuto rilascio da parte delle competenti Autorità della concessione edilizia e di ogni altro provvedimento autorizzativo occorrente, la Concedente affiderà l'edificazione (o il completamento) dell'immobile indicato nel Contratto immediatamente prima delle condizioni particolari, all'Appaltatore che verrà designato dall'Utilizzatore, in conformità alle scelte del medesimo che ne assume ogni relativo rischio e responsabilità. L'Utilizzatore garantisce in particolare sia nei confronti della Concedente che dei terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, che i lavori di edificazione verranno condotti dall'Appaltatore, che verrà da lui designato, sotto la vigilanza ed il controllo del direttore dei lavori e del responsabile dei lavori, che pure verranno nominati su sua indicazione, ma con il necessario gradimento preventivo della Concedente - non comportante alcuna responsabilità in capo a quest'ultima - nella persona di professionisti, muniti di idonea capacità professionale ed in possesso di regolare abilitazione, nel rispetto di tutte le norme di legge

e di regolamento che disciplinano la materia urbanistica, edilizia, di tutela dei lavoratori e di sicurezza (antincendio, antinfortunistica, antinquinamento, ecc.) e quant'altro, nonché in piena conformità alle prescrizioni sia della concessione edilizia o permesso di costruire che degli altri provvedimenti autorizzativi, e con la salvaguardia altresì dei diritti dei terzi.

L'Utilizzatore si impegna pertanto a scegliere e designare quale Appaltatore per l'edificazione dell'immobile, solamente imprese ed altri incaricati o fornitori che rilascino specifiche garanzie di buona costruzione e assumano opportuni impegni di rispetto di tutta la normativa vigente.

L'Utilizzatore tratterà e definirà con il medesimo e con l'assistenza del direttore dei lavori, del responsabile dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, tutti i patti e condizioni che regoleranno la realizzazione delle opere, capitolati d'appalto, relativi computi metrici, modalità di esecuzione lavori, contratti di fornitura, di installazione di impianti, ecc., che si renderanno necessari per l'edificazione (o per il completamento) dell'opera progettata e per l'esecuzione delle opere collaterali e lavori accessori, patuendo altresì, il rilascio da parte degli stessi delle opportune garanzie ulteriori rispetto a quelle menzionate al comma precedente.

Sarà altresì onere dell'Utilizzatore di pattuire a carico dell'Appaltatore, subappaltatore, di altri incaricati e fornitori che verranno da lui designati per l'esecuzione dei lavori, l'obbligo di stipulare adeguate coperture assicurative con primarie compagnie assicuratrici, per tutti i rischi da responsabilità civile verso terzi che gravano a loro carico e riguardano i lavori di edificazione e ogni altro tipo di intervento che venga loro affidato.

La Concedente provvederà, quindi, in conformità a tali trattative e nei limiti dei costi preventivati alla lettera B) delle condizioni particolari, a stipulare su indicazione e sotto la responsabilità esclusiva dell'Utilizzatore e con le imprese e altri soggetti da lui scelti, i regolari contratti d'appalto, d'opera, di fornitura, d'installazione, ecc. che il medesimo abbia ad indicare, ovvero a subentrare in quelli che per ipotesi il medesimo abbia già stipulato, ferma restando tuttavia la facoltà per la Concedente di non consentire alla stipulazione di quegli eventuali patti e condizioni che risultino in contrasto con la propria prassi operativa, ovvero con la natura e lo scopo del presente Contratto o con le norme di legge e di regolamento, nonché di chiedere ed ottenere la sostituzione di quelle imprese, altri incaricati e fornitori, che non diano sufficiente garanzia di solvibilità e di capacità tecnica ed economica.

L'eventuale realizzazione dei singoli stati di avanzamento dei lavori di realizzazione del bene dovrà essere accettata e sottoscritta per approvazione dall'Utilizzatore o suoi incaricati; tale sottoscrizione sarà considerata a tutti gli effetti quale benestare irrevocabile ed incondizionato per il pagamento, da parte della Concedente e a favore del Fornitore o terzi interessati, degli importi previsti in relazione allo stato avanzamento dei lavori. Dal canto suo la Concedente si riserva la facoltà di controllare a mezzo di tecnico di sua fiducia, e con spese a carico dell'Utilizzatore, la regolare e puntuale esecuzione delle opere. Resta inteso che l'Utilizzatore dovrà tempestivamente comunicare al Fornitore ed alla Concedente ogni eventuale difformità e difetto delle opere eseguite ed ogni eventuale irregolarità dei lavori o ritardo rispetto ai tempi previsti.

In ogni caso l'Utilizzatore sarà responsabile nei confronti della Concedente, ai sensi anche dell'art. 1381 C.C., sia dell'accettazione da parte dei soggetti che verranno da lui designati di tutti i patti e condizioni che verranno loro proposti dalla Concedente per la stipulazione dei contratti da lui richiesti, sia del corretto e puntuale adempimento di tali contratti da parte del medesimo, nonché per ogni altro rischio o responsabilità connessi con tali contratti, anche se derivanti da caso fortuito, forza maggiore, atto o fatto di terzi.

Nel caso in cui la Concedente abbia a subentrare in luogo dell'Utilizzatore in uno o più dei contratti che fossero stati dal medesimo già stipulati, l'Utilizzatore sarà anche responsabile della loro validità ai sensi dell'art. 1410 C.C.

L'Utilizzatore sarà comunque tenuto a curare, a proprie spese e sotto la sua esclusiva responsabilità, ed a mezzo di professionisti (ivi compresi il responsabile dei lavori ed il coordinatore per la progettazione) regolarmente abilitati e di riconosciuta capacità, che dovranno ricevere il necessario gradimento preventivo della Concedente - non comportante alcuna responsabilità in capo a quest'ultima - tutta la fase progettuale occorrente sino al completamento dei lavori, ivi compresa la predisposizione ed elaborazione dei disegni, progetti esecutivi o particolareggiati, piani di sicurezza, fascicoli informativi, nonché la predisposizione e l'espletamento di tutte le pratiche e procedure burocratiche che si rendessero necessarie sia per l'edificazione (o per il completamento) dell'immobile, sia anche per l'utilizzazione dello stesso da parte sua per l'uso previsto dal presente Contratto e per il connesso esercizio dell'attività che in esso verrà da lui svolta.

Tutta la documentazione di cui sopra dovrà essere tempestivamente trasmessa dall'Utilizzatore alla Concedente, la quale, a sua volta, si impegna a collaborare, ove occorra ed a richiesta dell'Utilizzatore, all'espletamento delle pratiche in questione, fermo restando tuttavia che permarrà comunque a carico dell'Utilizzatore ogni rischio e responsabilità per il mancato ottenimento o per la revoca dei relativi provvedimenti ovvero per la loro mancata osservanza o per ogni indebito uso dell'immobile che il medesimo abbia ad effettuare, in mancanza o in violazione degli stessi.

L'Utilizzatore si assume in ogni caso anche l'obbligo di controllare, con la massima diligenza, la corretta esecuzione di tutte le opere, ponendo particolare cura alla loro piena conformità alle norme di legge e di regolamento (anche eventualmente condominiale), al rispetto delle previsioni di piano, delle modalità esecutive stabilite dalla concessione edilizia, permesso di costruire o da altri atti amministrativi, nonché all'osservanza della buona tecnica costruttiva e deve direttamente e costantemente vigilare sulla situazione economica, finanziaria ed imprenditoriale delle imprese, altri incaricati e fornitori ai quali sia stata affidata l'esecuzione dell'opera stessa così come sulla loro capacità di iniziarla, proseguirla e portarla a termine, adoperandosi a compiere quanto necessario affinché tutti i lavori vengano correttamente e puntualmente terminati nei tempi previsti, assumendo ogni opportuna iniziativa anche in sede giudiziaria e contenziosa nei confronti di chi di ragione per la miglior tutela degli interessi della Concedente.

Ove tali iniziative vengano assunte dalla Concedente e così come nel caso in cui questa promuova su istanza dell'Utilizzatore, qualsiasi azione, istanza, opposizione o ricorso in conformità a quanto previsto dal successivo art. 9, il relativo onere, oltre alle spese indicate nei fogli informativi, sarà a carico esclusivo dell'Utilizzatore.

In ogni caso sarà onere particolare dell'Utilizzatore provvedere tempestivamente a notificare all'Appaltatore, dandone contemporanea notizia anche alla Concedente, tutte le eventuali difformità o difetti dell'opera che dovessero accertare in corso di esecuzione dei lavori, così come le eventuali irregolarità degli stessi, con riferimento anche ai tempi e modi di esecuzione.

L'Utilizzatore assume a proprio carico qualsiasi responsabilità, onere, spesa, costo o danno derivante dalla richiesta o dall'effettuazione di varianti all'opera progettata. In ogni caso, è fatto espresso divieto all'Utilizzatore di iniziare o richiedere, senza

la preventiva autorizzazione scritta della Concedente, lavori od opere relativi all'immobile che comportino per la Concedente oneri, costi o spese ulteriori rispetto a quelli preventivati, sulla sola scorta delle voci di spesa note e presumibili, alla lettera B) delle condizioni particolari. Fermo restando che la Concedente non sarà in alcun modo tenuta a pagare somme o a sopportare oneri, costi o spese in eccesso rispetto a quanto indicato nelle condizioni particolari, qualora l'Utilizzatore violi il divieto di cui sopra, la Concedente avrà, in alternativa a quanto previsto nel successivo art. 9 (adeguamento del corrispettivo o richiesta di pagamento immediato all'Utilizzatore), la facoltà di risolvere il presente Contratto ai sensi del successivo art. 18 e con gli effetti di cui all'art. 19 del presente Contratto.

Fermi restando gli obblighi di custodia e conservazione dell'immobile su di lui gravanti ai sensi del successivo art. 12 del presente Contratto, l'Utilizzatore, per l'intero corso dei lavori di edificazione, si assume anche ogni onere e responsabilità relativi alla custodia e conservazione dell'area e di ogni altro bene mobile o immobile di proprietà della Concedente che insista o sia conservato su di essa, a partire dal momento dell'acquisto dell'area da parte della Concedente sino al momento della messa a disposizione dell'opera da parte dell'Appaltatore.

L'Utilizzatore dovrà altresì informare costantemente la Concedente sull'andamento dei lavori, quanto a qualsiasi fatto che possa influire sulla loro esecuzione e sullo stato di conservazione dei beni di proprietà della stessa, affidati alla sua custodia.

E' comunque fatta salva la facoltà della Concedente di controllare, in qualsiasi momento e con spese a carico dell'Utilizzatore, direttamente o tramite suoi incaricati e senza che l'esercizio di detta attività comporti responsabilità alcuna a suo carico, la buona esecuzione dell'opera e lo stato di consistenza dei beni di sua proprietà. La Concedente resta in ogni caso manlevata dall'Utilizzatore anche per tutti i rischi e responsabilità derivanti dall'esecuzione dei lavori, rovina dell'edificio, conservazione o vigilanza dell'area, dell'immobile in costruzione o costruito, con obbligo dell'Utilizzatore medesimo di tenerla comunque sollevata ed indenne da qualsiasi pregiudizievole conseguenza e pretesa di terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, per tali danni, sia per quelli derivanti da violazione di limiti posti dalla legge a tutela degli immobili vicini, dell'eventuale condominio ovvero in generale per violazione di norme di ordine o interesse pubblico.

L'Utilizzatore assume altresì a proprio carico ogni onere e spesa che possa derivare dall'eventuale sospensione dei lavori o dal loro mancato avvio, nonché da ogni ritardo nella loro ultimazione, a qualunque causa ciò sia dovuto, anche per revoca della concessione edilizia e di ogni altro provvedimento autorizzativo o per atto o fatto della Pubblica Amministrazione, altra Autorità o terzi.

A totale completamento di ogni singola opera l'Utilizzatore sarà infine tenuto a far pervenire alla Concedente una comunicazione definitiva ed incondizionata di gradimento dell'opera eseguita, la documentazione attestante le avvenute forniture, l'approvazione scritta del direttore dei lavori, ed ogni altra documentazione eventualmente chiesta dalla Concedente.

L'accettazione finale dell'opera, che dovrà avvenire in forma scritta, sarà comunque di spettanza della Concedente - senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in capo a questa - congiuntamente con l'Utilizzatore, il quale non potrà rifiutare il proprio consenso senza giustificato motivo. La mancata partecipazione dell'Utilizzatore al collaudo ed il suo rifiuto ingiustificato dell'opera, varranno come immediata messa a disposizione, presa in consegna ed inizio dell'utilizzazione dell'immobile da parte sua, ai sensi dell'art. 2 del presente Contratto, fatto salvo il diritto della Concedente al risarcimento degli eventuali danni.

#### 7. Consegna

L'immobile verrà consegnato all'Utilizzatore direttamente dall'Appaltatore. La consegna dell'immobile da parte dell'Appaltatore, vale anche quale consegna ed immissione nell'uso da parte della Concedente all'Utilizzatore, il quale assume a proprio esclusivo carico ogni relativo rischio, spesa e responsabilità, ivi compresi i casi fortuiti e di forza maggiore, a partire dal momento stesso in cui tali rischi, spese e responsabilità cessino di far eventualmente carico all'Appaltatore e/o al Venditore dell'area.

L'Utilizzatore, all'atto della presa in consegna dell'immobile, deve sottoscrivere, con l'assistenza del direttore dei lavori, congiuntamente all'Appaltatore, un apposito verbale (che formerà parte integrante del Contratto) in cui attesti la consistenza e lo stato di detto immobile, nonché la piena ed incondizionata accettazione dello stesso, autorizzando la Concedente a sottoscrivere il verbale di collaudo provvisorio. Ove l'opera venga eseguita per partite, l'Utilizzatore sarà tenuto a sottoscrivere tale verbale per ciascuna partita, congiuntamente all'Appaltatore. In ogni verbale l'Utilizzatore, assistito dal direttore dei lavori, deve far constatare, in contraddittorio con l'Appaltatore gli eventuali rilievi che ritenga di sollevare nei confronti del medesimo, fermo restando comunque che non potrà imputare alla Concedente alcuna responsabilità per mancata o ritardata consegna, tenendola sin d'ora indenne da ogni conseguenza o esborso per la ritardata consegna dell'immobile, vizi palesi od occulti, difformità dell'opera, inidoneità di questa all'uso previsto o per qualsiasi altro motivo.

Ciascuno dei verbali previsti dalla presente clausola dovrà essere trasmesso dall'Utilizzatore alla Concedente nel termine di giorni 8 (otto) dalla messa a disposizione dell'opera di ognuna delle partite da parte dell'Appaltatore.

Qualora l'Utilizzatore ometta senza giustificato motivo di sottoscrivere e trasmettere alla Concedente alcuno dei verbali in questione nel termine sopraindicato, gli stessi si intenderanno approvati senza riserva dall'Utilizzatore medesimo. Qualora l'Utilizzatore intenda rifiutare la consegna dell'immobile per mancanza di qualità o di conformità dello stesso rispetto all'ordine o per la presenza di vizi, dovrà darne immediata notizia, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alla Concedente e all'Appaltatore, specificando i motivi della contestazione.

La sottoscrizione del verbale di consegna o il mancato invio di lettera raccomandata di contestazione nei termini di cui sopra costituirà ed ogni effetto accettazione incondizionata dell'immobile da parte dell'Utilizzatore, limitatamente ai rapporti tra l'Utilizzatore e la Concedente, e varrà come bevestare da parte dell'Utilizzatore alla Concedente per il pagamento all'Appaltatore.

#### 8. Destinazione

L'Utilizzatore, per il periodo indicato alla lettera A) delle condizioni particolari, si impegna ad usare ed a far usare l'immobile per lo svolgimento della propria attività quale dichiarata all'art. 1 ed in conformità alla sua specifica destinazione, nonché nella piena osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento (anche condominiale) in materia. In nessun caso l'Utilizzatore può modificare la destinazione dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta dalla Concedente, senza comunque alcuna assunzione di responsabilità da parte di quest'ultima e restando espressamente esclusa ogni possibilità di prescrizione di autorizzazione.

#### 9. Adeguamento del corrispettivo globale della locazione finanziaria e del prezzo di opzione

Le Parti si danno reciprocamente atto di aver determinato l'ammontare del corrispettivo e del prezzo d'opzione indicati alle lettere C) e D) delle condizioni particolari del presente Contratto in relazione, fra l'altro, ai costi che la Concedente dovrà sostenere sia per l'acquisto dell'area sulla quale l'immobile dovrà essere realizzato, comprensiva di quanto su di essa già insistesse, sia per l'edificazione o completamento dell'immobile stesso, come per tutti gli altri oneri derivanti dal compimento della presente operazione, quali sono stati preventivati, sulla sola scorta delle voci di spesa note e presumibili, alla lettera B) delle condizioni particolari nei termini di tempo di cui alla lettera O) delle condizioni particolari. Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che la Concedente non sarà in alcun caso tenuta a sostenere costi complessivi maggiori dell'importo preventivato alla lettera B) delle condizioni particolari del presente Contratto o a svolgere attività che implicino maggiori costi, ove la Concedente non decida discrezionalmente di sostenere tali maggiori costi. A tal fine le Parti precisano che la spesa che verrà sostenuta dalla Concedente per la realizzazione dell'investimento risulterà pari alla somma dei seguenti addendi:

- prezzo di acquisto dell'area destinata alla realizzazione dell'immobile, comprensivo anche di quanto su di essa già insistesse, nonché costi sostenuti in dipendenza di eventuali spese di mediazione, delle spese notarili (quando sostenute dalla Concedente) e di ogni altra spesa ed onere accessorio o conseguente;
- spese sostenute per ottenere la completa liberazione e disponibilità dell'area e per eventuali demolizioni od opere necessarie a renderla idonea alla progettata realizzazione dell'edificazione;
- oneri professionali in genere compresi quelli per il controllo della situazione urbanistica dell'area, per la richiesta di concessioni, licenze, permessi ed autorizzazioni o provvedimenti equipollenti e per l'acquisizione di ogni documentazione necessaria sia all'acquisto dell'area che all'edificazione del fabbricato;
- oneri dipendenti da imposte, tasse e gravami di qualsiasi genere, inerenti e conseguenti all'acquisto dell'area e di quanto su di essa già insistesse;
- costi di edificazione dell'immobile comprensivi di eventuali aumenti per revisioni contrattuali o di legge nonché maggiorati delle spese notarili, peritali, di eventuali mediazioni, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e di ogni altra spesa ed onere accessorio e conseguente;
- costo delle eventuali variazioni richieste in corso d'opera dall'Utilizzatore ed autorizzate dalla Concedente;
- oneri professionali per la progettazione, la direzione ed il controllo dei lavori di edificazione e l'effettuazione dei collaudi;
- spese ed oneri necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni, delle concessioni e degli altri provvedimenti occorrenti per l'esecuzione dell'immobile e per la sua consegna secondo l'uso cui è destinato;
- altri oneri dipendenti da imposte, tasse, tributi o gravami di qualsiasi genere, inerenti e conseguenti all'acquisto dell'area ed alla realizzazione dell'immobile, nonché ai contratti di appalto e di fornitura, connessi con l'oggetto del presente Contratto, che dovessero insorgere sino alla firma da parte dell'Utilizzatore del verbale di presa in consegna di cui al precedente art. 7 delle presenti condizioni generali, nonché costi relativi alle eventuali assicurazioni stipulate sino alla data di cui sopra;
- qualsiasi ulteriore onere che risulterà necessario per la realizzazione dell'investimento in forza di legge, regolamento (anche condominiale) o disposizione della Pubblica Autorità e comunque qualsiasi altro costo sopportato dalla Concedente in relazione alla realizzazione dell'investimento ed alla sua destinazione all'uso dell'immobile, anche se qui non esplicitamente elencati.

Per ognuno di tali pagamenti, anche quelli non previsti al momento della stipula del presente Contratto, la Concedente è fin d'ora autorizzata a richiedere un all'ordine rimborso spese entro la misura prevista nei fogli informativi di cui alla lettera p) della Premessa.

Ai costi d'acquisto e realizzazione dell'immobile come sopra determinati saranno inoltre da aggiungere, durante l'intero corso del rapporto, oltre alle commissioni e spese indicate sui fogli informativi di cui alla lettera p) della Premessa, tutti gli altri costi che la Concedente avrà a sostenere per qualsiasi titolo in conseguenza diretta e/o indiretta dal compimento della presente operazione. Pertanto, ove la Concedente non ne richieda il pagamento immediato secondo le modalità che verranno indicate dalla Concedente stessa, il corrispettivo come sopra determinato dovrà essere integrato da importi sufficienti a remunerare la Concedente per ogni incremento di costi che la medesima abbia a subire per qualsiasi motivo, anche per effetto dei maggiori costi di cui all'art. 3 delle condizioni generali del presente Contratto, della sopravvenienza di maggiori oneri fiscali, tasse, soprattasse, imposte, contributi, gravami presenti e futuri di qualsiasi natura, che fossero deliberati o esatti in tutto il periodo di durata del presente Contratto (eccezione fatta solo per le imposte sul reddito globale netto) e che la Concedente fosse tenuta a corrispondere in conseguenza della sottoscrizione e dell'esecuzione del presente Contratto, ovvero dell'acquisto e costruzione dell'immobile e successiva rivendita all'Utilizzatore, nonché per liberare l'immobile stesso da eventuali vincoli di garanzia su di esso gravanti a favore dell'Erario o di terzi.

Qualora la Concedente si sia, nella propria discrezionalità, determinata a sostenere costi complessivi, quali verranno dalla medesima documentati, maggiori dell'importo preventivato alla lettera B) delle condizioni particolari, l'Utilizzatore sarà tenuto a corrispondere immediatamente, dietro semplice richiesta della Concedente, l'intero ammontare della differenza, a meno che la Concedente non decida che il rimborso della differenza debba avvenire contestualmente al pagamento del corrispettivo e/o dell'eventuale prezzo per l'esercizio dell'opzione, nel qual caso tale corrispettivo e/o prezzo saranno corrispondentemente conguagliati tra le Parti, secondo le modalità che verranno indicate dalla Concedente.

Ogni somma che dovrà essere corrisposta dall'Utilizzatore alla Concedente, in conseguenza di quanto sopra previsto, sarà versata a semplice richiesta documentata, in unica o più soluzioni, secondo le modalità che la Concedente stessa riterrà di indicare. Per le maggiorazioni di costo derivanti da provvedimenti di carattere amministrativo o imposizioni fiscali, l'Utilizzatore, qualora intenda contestare l'imposizione da parte della Pubblica Amministrazione, potrà chiedere alla Concedente di munirlo del necessario mandato per promuovere in nome della stessa, ma sotto la propria esclusiva responsabilità e a proprie cure e spese, le relative azioni o opposizioni.

Sarà peraltro in facoltà della Concedente, a suo insindacabile giudizio, di rifiutare il rilascio di tale mandato nonché di fissarne le condizioni e i limiti. In ogni caso il rilascio del mandato sarà subordinato alla preventiva costituzione presso la Concedente da parte dell'Utilizzatore di un deposito cauzionale infruttifero sufficiente a coprire l'importo della pretesa della Pubblica Amministrazione stessa, oltre che delle

Ove dette imposte fossero definite, con i competenti Uffici Tributarî, successivamente alla scadenza della locazione finanziaria, l'Utilizzatore si impegna ad indennizzare la Concedente per ogni consequenziale costo che la medesima abbia a subire e ad effettuare i dovuti conguagli nei confronti della stessa a sua semplice richiesta documentata, in caso contrario la Concedente rimborserà all'Utilizzatore quanto rimasto al netto delle eventuali spese.

Resta infine convenuto che sarà in facoltà della Concedente di richiedere un adeguamento del corrispettivo anche in relazione alle eventuali modifiche che fossero intervenute nelle proprie tariffe successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto, qualora, per qualsiasi causa o motivo, anche per fatto del Venditore dell'area o di terzi, venga ritardata di oltre 30 (trenta) giorni la data prevista per la stipulazione dell'atto di compravendita.

A fini di chiarezza le Parti concordano che quanto previsto dal presente art. 9 non implica in alcun modo che la Concedente sarà tenuta a pagare somme o a sopportare oneri, costi o spese in eccesso rispetto a quanto indicato nelle condizioni particolari.

#### 10. Oneri accessori

Il corrispettivo ed ogni altra somma dovuta dall'Utilizzatore alla Concedente in corrispettivo del presente Contratto e del Contratto di appalto o di fornitura, sono maggiorati di ogni accessorio, come spese incasso (RID), postali, IVA in quanto dovuta, rimborsi e quant'altro previsto per legge e per Contratto a carico dell'Utilizzatore. A carico dell'Utilizzatore gravano anche tutte le spese ed i costi accessori riguardanti l'immobile concesso in locazione finanziaria e l'attività in esso esercitata, anche se derivanti da disposizioni della Pubblica Autorità. Tali spese, devono essere direttamente sostenute dall'Utilizzatore, il quale, nel caso in cui vengano anticipate dalla Concedente, si impegna a provvedere al loro immediato rimborso alla medesima a semplice richiesta documentata in aggiunta a tutti gli oneri contenuti nei fogli informativi predisposti dalla Concedente. Sono pure a carico dell'Utilizzatore le eventuali spese condominiali e consortili di qualsiasi natura anche se riguardanti la manutenzione straordinaria dell'immobile e delle relative vie di accesso, la sua amministrazione e quelle relative alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, del riscaldamento come pure di qualsiasi altra fornitura o servizio, ivi comprese eventuali polizze condominiali o consortili.

L'Utilizzatore deve pertanto direttamente provvedere al pagamento di tutte le spese in questione nonché dei consumi e dei corrispettivi relativi, anche se riferiti ad esercizi precedenti rispetto al momento di effettivo passaggio in capo alla Concedente della proprietà dell'area, ed è tenuto a rimborsare prontamente alla Concedente, entro 5 (cinque) giorni dalla sua semplice richiesta, tutte le somme che questa fosse stata tenuta ad anticipare per gli indicati titoli.

La Concedente viene espressamente autorizzata dall'Utilizzatore, qualora questi non paghi direttamente i debiti sopra menzionati, ad esigere, oltre agli interessi sulle somme erogate previsti all'art. 4 del presente contratto, un rimborso spese per ogni pagamento effettuato entro i limiti indicati nei fogli informativi di cui alla Premessa p).

L'Utilizzatore riconosce che la Concedente non è responsabile delle sospensioni totali o parziali delle forniture o delle prestazioni di cui sopra; pertanto in nessun caso egli potrà chiedere alla Concedente indennizzi o risarcimenti di sorta per tali sospensioni.

#### 11. Accollo dei rischi e responsabilità dell'Utilizzatore

Al sensi del precedente art. 5, l'Utilizzatore assume a proprio carico sia nei confronti della Concedente che dei terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, ogni rischio e responsabilità, per ogni evento che possa incidere sull'acquisto dell'area e di quanto su di essa insistesse, ovvero comunque sulla edificazione e realizzazione dell'immobile, anche per gli eventi derivanti da causa antecedente alla stipulazione del presente contratto, ivi compresi i rischi discendenti dalla scelta del Venditore dell'area o dell'Appaltatore, anche concernenti la solidità finanziaria o solvibilità di questi o atti-nenti a atti o fatti del Venditore, dell'Appaltatore o di terzi, ovvero comunque sull'utilizzo dell'immobile, nonché per qualsiasi altro rischio o responsabilità - anche in materia di sicurezza - connessi con la custodia, la conservazione e l'impiego dello stesso compresa la responsabilità per rovina dell'edificio o per mancata rispondenza alle norme ed ai regolamenti edilizi ed urbanistici, anche se derivanti da caso fortuito o forza maggiore, atto o fatto dell'Appaltatore nonché del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile dei lavori, dei coordinatori per la progettazione e l'esecuzione dei lavori, ovvero da provvedimento della Pubblica Amministrazione, per tutta la durata del presente rapporto a partire dal momento stesso in cui tali rischi cesseranno di essere a carico del Venditore e/o dell'Appaltatore, ivi compresi i rischi discendenti dalla scelta del Venditore dell'area, dell'Appaltatore.

L'Utilizzatore esonera, inoltre, la Concedente da qualsiasi responsabilità relativa alla qualità del fabbricato od alla sua eventuale inutilizzabilità, ivi compresa la responsabilità per rovina dell'edificio o per mancata rispondenza alle norme ed ai regolamenti edilizi ed urbanistici.

A carico dell'Utilizzatore grava inoltre ogni rischio di perimento, danneggiamento, inutilizzabilità ed indisponibilità temporanea o definitiva dell'immobile, riduzione della sua consistenza, anche per causa a lui non imputabile, e perciò anche per caso fortuito, forza maggiore, eventi bellici, sommosse, sabotaggio, catastrofi, calamità naturali, ecc. o per cause di occupazione, requisizione, esproprio per pubblica utilità, analoghi provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria od Amministrativa, mancata concessione dell'abitabilità o dell'agibilità, revoca delle stesse o delle licenze, permessi o concessioni edilizie, nonché a seguito del mancato buon fine, nullità, annullamento, revoca, risoluzione, scioglimento o rescissione del Contratto di acquisto dell'area o di quelli di appalto, opera o fornitura che siano stati stipulati dalla Concedente con il Venditore dell'area o con l'Appaltatore.

Sempre a carico dell'Utilizzatore grava anche ogni rischio e responsabilità sia per qualsivoglia inadempimento o ritardo in cui abbiano a incorrere il Venditore dell'area o l'Appaltatore, nonché il direttore dei lavori, il progettista, il responsabile dei lavori, i coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, sia per tutti i vizi che abbia a riscontrare sull'immobile, tanto attuali che sopravvenuti pur se tali da impedire l'utilizzazione.

Per tutte le ipotesi previste dal presente articolo l'Utilizzatore, fermi gli obblighi dell'Utilizzatore ai sensi del presente contratto, si impegna a risarcire alla Concedente, anche durante il periodo di prelocazione, qualsiasi danno e pregiudizio che la medesima abbia a subire tenendola sollevata ed indenne, anche tramite rivalsa da parte della stessa, riguardo ad ogni pretesa di terzi, compresa la Pubblica Autorità, che possa essere avanzata nei confronti della Concedente, per qualsiasi ragione, anche a titolo di sanzione penale od amministrativa inerente alla qualità di proprietaria dell'immobile, ovvero di committente (o di mandante) dei relativi lavori di edificazione, nonché per la manutenzione o per l'uso dello stesso.

Inoltre, per ognuna delle ipotesi sopra indicate, sarà in facoltà della Concedente risolvere il presente Contratto con le modalità e gli effetti previsti dai successivi artt. 17 e n.18.

L'Utilizzatore non potrà pertanto imputare alcuna responsabilità alla Concedente, se non per dolo della Concedente stessa, né potrà recedere anticipatamente dal Contratto, risolverlo o comunque liberarsi dalle obbligazioni assunte e segnatamente dall'obbligo di effettuare il pagamento del corrispettivo nella misura e con le scadenze convenute ovvero di risarcire la Concedente di ogni danno e spesa che la medesima abbia subito. A titolo esemplificativo, tali obblighi permangono anche in caso di mancata o ritardata consegna dell'immobile a chiunque imputabile, perdita, danneggiamento, deterioramento, avaria, distruzione o sottrazione, totale o parziale, mancanza di qualità, idoneità od inutilizzabilità temporanea o definitiva del medesimo a qualsiasi causa dovuta, anche per vizi palesi od occulti, sia originari che sopravvenuti, mancanza delle qualità richieste, non conformità dell'immobile alle norme applicabili, sequestro, requisizione, confisca, nazionalizzazione o altro provvedimento della Pubblica Autorità nazionale o locale, nonché atti di natura dolosa. In tutte le indicate ipotesi ed in ogni altra fattispecie analoga, come nel caso sinistri che abbiano a colpire l'immobile od abbiano ad essere da questo causati a persone o cose dell'Utilizzatore o di terzi, l'Utilizzatore, anche se si tratti di eventi allo stesso non imputabili, sarà anche responsabile per il risarcimento dei danni subiti dalla Concedente e sarà comunque tenuto a manlevarla ed indennizzarla per ogni esborso che la medesima dovesse sostenere anche a titolo di responsabilità oggettiva o di sanzione amministrativa o penale.

Le Parti concordano che l'invio di qualunque comunicazione o qualunque approvazione emanata dalla Concedente non esonerano in alcun modo l'Utilizzatore dai propri obblighi e responsabilità di cui al presente Contratto.

#### 12. Uso e manutenzione dell'immobile

L'Utilizzatore, a partire dal momento dell'acquisto dell'area da parte della Concedente, è costituito custode dell'area e dell'immobile con l'obbligo di vigilare e provvedere alla relativa manutenzione e conservazione, tutelando poi in particolare i terzi.

Egli si impegna, quindi, a curare e vigilare con la massima diligenza la corretta edificazione (o completamento) e successiva conservazione dell'immobile provvedendo tanto alla manutenzione ordinaria quanto alla manutenzione straordinaria ed assumendo a proprio carico ogni spesa relativa.

In particolare, l'Utilizzatore si obbliga fra l'altro a provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria, nonché ove occorra alla sostituzione, rifacimento e rimessione in pristino di tutte le parti interne ed esterne dell'immobile, incluse, ove esistenti, le parti comuni dell'edificio per i millesimi di competenza nell'eventuale comunione o condominio e le aree circostanti, le coperture, le condutture, gli impianti, i macchinari e gli infissi, ed ogni altra opera di cui sia stato o venga dotato per servire adeguatamente allo scopo cui è destinato, o venga richiesto da disposizioni di legge, regolamenti (anche in base a regolamento di condominio), contrattuali o di qualsiasi altra natura, in particolare la sicurezza e la prevenzione degli infortuni, nonché alla sostituzione, rifacimento e rimessione in pristino degli impianti o di ogni altro accessorio che si rendesse necessario.

Correlativamente la Concedente è esonerata da qualsiasi obbligo o responsabilità concernente le manutenzioni, le riparazioni, sostituzioni, ecc., di cui sopra.

L'Utilizzatore si impegna ad usare l'immobile così come le sue pertinenze, gli impianti, i macchinari, gli infissi ed ogni altra cosa di cui sia stato o venga dotato, osservando ogni obbligo derivante da legge, regolamento e disposizione di qualsiasi genere, nonché ad effettuare tutti gli adempimenti che fossero prescritti per la loro natura o a causa della loro destinazione, assumendone la piena responsabilità nei confronti della Concedente e di terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione.

Egli sarà tenuto ad osservare scrupolosamente anche le norme del regolamento condominiale o consortile, ove esistenti. Nelle riunioni ed assemblee condominiali o consortili sia ordinario che straordinario, che interessano l'immobile, l'Utilizzatore, ove la Concedente non intervenga direttamente tramite suoi incaricati, rappresenterà la Concedente e nel caso in cui questa abbia ad impartirgli specifiche istruzioni, dovrà attenersi alle medesime.

La Concedente avrà il diritto, in qualsiasi momento lo riterrà opportuno e con spese a carico dell'Utilizzatore, di ispezionare o far ispezionare l'immobile concesso in locazione finanziaria, al fine di accertarne lo stato di edificazione, manutenzione, conservazione ed in generale l'adempimento da parte dell'Utilizzatore degli obblighi posti a suo carico nei precedenti commi del presente articolo. L'Utilizzatore si impegna ad agevolare in ogni modo le ispezioni di cui sopra. Le Parti concordano che qualunque ispezione o verifica effettuata dalla Concedente non esopera in alcun modo l'Utilizzatore dai propri obblighi e responsabilità di cui al presente Contratto.

La Concedente, ove accerti che l'Utilizzatore non abbia tempestivamente provveduto agli adempimenti suddetti, potrà direttamente provvedervi o farvi provvedere a spese dell'Utilizzatore, che sarà obbligato a consentire l'effettuazione nell'immobile delle opere relative ed a rimborsare la Concedente delle spese sostenute.

L'Utilizzatore potrà, inoltre, provvedere direttamente, a propria cura e spese, a realizzare in qualunque tempo gli impianti tecnologici di servizio (telecomunicazioni, impianti informatici, di sorveglianza, macchinari, ecc.) di cui avesse necessità in modo però da non dar luogo a violazioni di alcuna norma, diritto o situazione soggettiva esistente a favore di terzi, nonché da non arrecare ritardi o difficoltà alle edificazioni o al completamento dell'immobile. Detti impianti in ogni caso resteranno acquisiti a favore della Concedente al termine del rapporto, senza alcun compenso a favore dell'Utilizzatore.

L'Utilizzatore, previo il necessario rilascio di apposita autorizzazione scritta da parte della Concedente, potrà effettuare a sua esclusiva cura e spese e nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti, eventuali modifiche, innovazioni o trasformazioni dell'immobile, purché non si tratti comunque di opere di modifica strutturale del fabbricato, o tali da pregiudicarne il valore, il decoro o la funzionalità o da modificarne la destinazione, né da porre in essere violazioni di norme urbanistiche o edilizie ovvero di diritti e ragioni di terzi. In ogni caso l'Utilizzatore dovrà sottoporre il progetto dei lavori alla Concedente e potrà provvedere alla loro esecuzione solo dopo aver ottenuto oltre all'approvazione scritta di questa, anche le necessarie concessioni, licenze, permessi, autorizzazioni amministrative o provvedimenti equipollenti, per i quali dovrà altresì aver corrisposto i relativi oneri prima dell'inizio di ogni attività.

Salva la facoltà della Concedente di richiedere la rimessione in pristino, qualsiasi modifica, miglioramento o addizione eseguiti dall'Utilizzatore sull'immobile, saranno acquisiti dalla Concedente allo scadere della locazione finanziaria od al cessare di essa per qualsiasi motivo, senza che questa sia tenuta a pagare all'Utilizzatore alcuna indennità, neppure ove si tratti di miglioramenti o addizioni da essa autorizzati.

L'Utilizzatore infine sarà tenuto sotto la propria responsabilità a conservare e custodire la consistenza dell'immobile non consentendo ed impedendo che a carico del medesimo abbiano a costituirsi o consolidarsi diritti di usucapione, servitù od altri diritti reali o personali a favore di terzi, che possano in qualunque modo limitare o pregiudicare l'integrità o l'estensione dei diritti della Concedente. A tal fine l'Utilizzatore sarà tenuto ad informare tempestivamente la Concedente di ogni evento pregiudizievole che possa verificarsi o si sia verificato, così come di ogni pretesa o richiesta che fosse avanzata da terzi, assumendo ogni opportuna iniziativa nell'interesse di questa.

Egli inoltre sarà tenuto ad intraprendere e curare con la dovuta diligenza, a proprie cure e spese e sotto la propria responsabilità, tutte le azioni che apparrano opportune in sede giudiziaria o del contenzioso amministrativo, per la miglior tutela delle ragioni della Concedente, nonché ad informare la medesima per ogni atto e adempimento che avesse a compiere a questo riguardo.

Ove, per qualunque motivo, tali azioni dovessero essere intraprese dalla Concedente a propria cura, la relativa spesa sarà a carico dell'Utilizzatore.

L'Utilizzatore e la Concedente concordano che quanto previsto dal presente articolo non implica in alcun modo che la Concedente sarà tenuta a svolgere attività, a pagare somme o a sopportare oneri, costi o spese in eccesso rispetto a quanto indicato nelle condizioni particolari o nei fogli informativi di cui alla lettera p) della Premessa.

Le Parti concordano che l'invio di qualunque comunicazione o qualunque approvazione emanata dalla Concedente non esonerano in alcun modo l'Utilizzatore dai propri obblighi e responsabilità di cui al presente Contratto.

### 13. Facoltà di azione dell'Utilizzatore

In relazione a quanto previsto dagli articoli che precedono, è conferita la facoltà all'Utilizzatore, fermi restando tutti gli impegni assunti verso la Concedente e senza pregiudicare l'integrità o l'estensione dei diritti della medesima sull'immobile, di avanzare direttamente riserve od eccezioni nei confronti del Venditore dell'area, dell'Appaltatore, del direttore dei lavori, del progettista o di chi altri di ragione a propria cura e spese, assumendo altresì a proprio esclusivo carico ogni responsabilità e conseguenza, e di procedere inoltre a tutti i collaudi che risultino opportuni in corso d'opera. All'Utilizzatore, che dovrà comunque informare preventivamente la Concedente, è conferita la facoltà di proporre reclami ed azioni in via sia giudiziaria che arbitrale, riservata in ogni caso alla Concedente la facoltà, in qualsiasi momento, di intervento in causa o di azione autonoma con diritto di rivalsa nei confronti dell'Utilizzatore per il recupero delle relative spese.

In forza di tale possibile surroga la Concedente è comunque esonerata da ogni responsabilità od obbligo circa l'esito di queste eventuali azioni e, in relazione a ciò, l'Utilizzatore manleva la Concedente da ogni spesa o danno, costituendo all'uopo idonea cauzione presso la Concedente.

### 14. Assicurazione

L'Utilizzatore è tenuto ad assicurare a sue spese, ma anche nell'interesse della Concedente, l'immobile, con sue eventuali modifiche e/o integrazioni, per tutta la durata del Contratto e comunque sino alla riconsegna o all'acquisto da parte dell'Utilizzatore dell'immobile medesimo.

Se previsto nelle condizioni particolari del presente Contratto, a tal fine l'Utilizzatore conferisce alla Concedente un mandato irrevocabile con rappresentanza a stipulare anche disgiuntamente le seguenti polizze assicurative, di cui l'Utilizzatore dichiara di aver preso visione trovandole di proprio gradimento sotto tutti gli aspetti, anche con riferimento ai rischi assicurati:

(i) eventuale polizza CAR che coprirà i rischi relativi alla realizzazione dell'opera durante il periodo di prelocazione e, dunque, a partire dalla stipula del presente Contratto e per tutto il periodo relativo alla realizzazione dell'opera richiesta sino alla messa a disposizione della stessa;

(ii) polizza assicurativa che coprirà l'immobile a partire dalla messa a disposizione dell'opera sino alla data di restituzione dell'immobile stesso da parte dell'Utilizzatore contro tutti i rischi, ivi inclusi:

a) rischi da responsabilità civile verso terzi del committente, ivi compresi i rischi che concernono i contratti di appalto, di opera, e tutte le opere inerenti, con particolare riferimento a ogni rischio inerente i lavori di edificazione ed ogni successivo tipo di intervento;

b) rischi da danni parziali o totali all'immobile per incendio, fulmine, scoppi, esplosioni, caduta aeromobili, fumi, gas e vapori, bang sonico, terremoto, trombe ed uragani, bufere, tempeste e grandine, rovina di ascensori e montacarichi, scioperi, tumulti e sommosse, atti vandalici dolosi, terrorismo e sabotaggio, furto di fissi ed infissi, dolo e colpa grave, cedimento, smottamento, franamento del terreno, inondazioni, alluvioni, allagamento, sovraccarico neve, acqua condotta e ricerca guasto, fenomeno elettrico, il tutto per un massimale che deve assicurare l'intero valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile;

c) rischi da responsabilità civile della Concedente, quale proprietaria dell'immobile verso terzi (ivi inclusi l'Utilizzatore, i suoi dipendenti, la Concedente e i suoi dipendenti, l'Appaltatore e i suoi dipendenti);

d) rischi inerenti i contenuti dell'immobile e le attività ivi svolte, ivi compresi i rischi di responsabilità civile dell'Utilizzatore verso terzi.

In alternativa a quanto previsto al precedente punto (ii), l'Utilizzatore, per tutta la durata del presente Contratto, a partire dalla data di consegna dell'immobile e sino alla restituzione dell'immobile da parte sua, potrà a propria cura e spese, con comprese quelle previste per la disamina della polizza da parte della Concedente effettuare direttamente tale copertura assicurativa con una compagnia assicuratrice di gradimento della Concedente e con polizza avente caratteristiche analoghe a quelle proposte dalla Concedente. In quest'ultimo caso la polizza dovrà contenere la dichiarazione che l'immobile è di proprietà della Concedente e che è detenuto dall'Utilizzatore. La polizza dovrà essere stipulata per conto di chi spetta ed essere vincolata a favore della Concedente stessa per tutta la durata del Contratto di leasing ed in ogni caso fino all'adempimento di ogni obbligazione derivante dallo stesso Contratto. Le clausole e le condizioni della polizza dovranno essere preventivamente approvate dalla Concedente e copriranno l'immobile contro tutti i rischi indicati sotto le lettere a), b), c) e d) di cui sopra.

Inoltre, la polizza dovrà prevedere l'impegno delle compagnie assicuratrici:

- a non pagare indennizzi se non alla Concedente salvo diversa ed espressa autorizzazione scritta di questa;

- a non consentire modifiche al contratto di assicurazione senza il consenso scritto della Concedente;

- a comunicare alla Concedente l'eventuale mancato pagamento del premio ed a consentire anche in tal caso operanti le coperture assicurative per almeno 30 (trenta) e giorni

dopo il comprovato ricevimento da parte della Concedente medesima di apposita lettera della compagnia assicuratrice comunicante il mancato pagamento del premio.

La polizza CAR sarà stipulata per un importo corrispondente a quello indicato alla lettera B2) delle condizioni particolari. Le altre polizze saranno stipulate per un importo corrispondente all'effettivo intero valore dell'immobile, adeguato alle variazioni di mercato; mentre per quanto riguarda i rischi di responsabilità civile per un massimale unico non inferiore a Euro 2.500.000,00 (due milioni cinquecentomila/00) per sinistro.

Copia delle polizze dovrà pervenire alla Concedente entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto e comunque prima della data di acquisto dell'area.

In ogni momento è riconosciuta alla Concedente la facoltà di controllare la regolarità delle coperture assicurative, nonché il regolare pagamento dei premi di assicurazione da parte dell'Utilizzatore alle loro rispettive scadenze.

Nel caso in cui l'immobile risulti scoperto da assicurazione o non vengano pagati tempestivamente i relativi premi, la Concedente, impedito quanto previsto dal successivo art. 18, può provvedere alla copertura assicurativa ed al pagamento dei premi con diritto di rivalsa nei confronti dell'Utilizzatore con l'aggiunta degli oneri previsti nei fogli informativi di cui alla Premessa a titolo di rimborso spese.

Le polizze di assicurazione relative ai rischi elencati sotto la lettera a) che precede devono avere una scadenza successiva di almeno sei mesi sulla cessazione dei rischi in essa contemplati, rispetto alla durata del presente Contratto.

Tutte le polizze devono essere espressamente vincolate a favore della Concedente o di chi da questa indicato, fermo restando che i premi e tutti gli oneri di ogni Contratto di assicurazione sono a carico dell'Utilizzatore, mentre i relativi diritti sono di spettanza della Concedente o di chi da questa designato, e prevedere la rinuncia all'azione di rivalsa contro la Concedente.

Per provvedere all'assicurazione dei rischi di cui alle lett. a), b), c) e d) che precedono ed in ogni altro caso che venga indicato dalla Concedente, l'Utilizzatore si impegna, su richiesta della Concedente, ad aderire alle convenzioni assicurative che questa abbia a stipulare con le compagnie assicuratrici di propria scelta ed a sottoscrivere le relative polizze. Anche per tali polizze è esclusivo onere dell'Utilizzatore di curare direttamente, in ogni momento e sotto la propria responsabilità, la regolarità, l'efficacia e la completezza delle coperture assicurative dell'immobile, nonché di provvedere al puntuale pagamento dei relativi premi per tutta la durata del presente Contratto e sue eventuali proroghe. In ogni caso, ivi compreso quello di adesione dell'Utilizzatore alle convenzioni di cui sopra, la Concedente non assume obblighi o responsabilità di sorta in merito ad eventuali rischi non coperti o soltanto parzialmente coperti dall'assicurazione.

Pertanto, in caso di sinistro, l'Utilizzatore è comunque responsabile nei confronti della Concedente per l'intero risarcimento del danno da questa subito, nonché per il rimborso di ogni somma che la medesima sia tenuta a corrispondere a terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione per sanzioni amministrative e penali, mentre le somme che siano corrisposte dalle compagnie assicuratrici alla Concedente a titolo di indennizzo o di risarcimento verranno imputate a semplice decurtazione del risarcimento dovuto dall'Utilizzatore ai sensi dei precedenti artt. 11 e 12.

L'Utilizzatore si impegna a non compiere alcun atto e ad evitare qualsiasi omissione che possa in qualche modo comportare decadenza dei benefici delle polizze o risoluzione delle stesse.

### 15 Sinistri - Incendio

a) In caso di sinistro o incendio a danno dell'immobile concesso in leasing, l'Utilizzatore sarà tenuto a darne comunicazione entro 48 ore sia alla compagnia assicuratrice, che ha assicurato l'immobile, sia alla Concedente per conoscenza, indipendentemente dal fatto che la responsabilità sia propria o di terzi.

b) Nell'ipotesi di distruzione o danneggiamento, anche parziale dell'immobile, sarà facoltà della Concedente far ricostruire o riparare l'immobile oppure risolvere il Contratto.

c) Qualora la Concedente abbia optato per la riparazione o ricostruzione dell'immobile danneggiato o distrutto, e l'Utilizzatore non abbia provveduto a fare ciò a proprie spese ed in modo soddisfacente per la Concedente, quest'ultima potrà provvedervi direttamente a spese dell'Utilizzatore.

Comunque, fino al giorno dell'eventuale risoluzione del Contratto, l'Utilizzatore dovrà mantenere l'obbligo di proseguire nel pagamento dei corrispettivi contrattualmente previsti, restando tutti i medesimi acquisti definitivamente della Concedente.

d) Nel caso in cui la Concedente opti per la risoluzione del Contratto, questa verrà resa nota con lettera raccomandata da inviarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione del sinistro, con la quantificazione del debito dell'Utilizzatore. A seguito di ciò la Concedente emetterà, sino al momento della liquidazione assicurativa o comunque sino al momento in cui la compagnia assicuratrice comunichi le proprie determinazioni, addebiti di importo pari a quanto previsto per i corrispettivi contrattuali e ciò avverrà a titolo di acconto sull'indennizzo. Questo viene formalmente concordato sin da ora in una somma pari al restante corrispettivo contrattuale complessivamente pattuito a carico dell'Utilizzatore per tutta la durata del Contratto, attualizzato ad un tasso pari all'indice di riferimento di cui alla lettera H) delle condizioni particolari diminuito di un punto, maggiorato del prezzo previsto per l'opzione, più l'eventuale quota di premio assicurativo non ancora rimborsata dall'Utilizzatore alla Concedente mandataria.

Al momento della liquidazione del danno da parte della compagnia assicuratrice la Concedente tratterà quanto necessario per il saldo dell'importo relativo al conteggio dell'indennizzo su indicato e renderà l'eventuale esubero all'Utilizzatore, se adempiente al netto di tutte le spese indicate nei fogli informativi di cui alla Premessa I).

Qualora l'indennizzo liquidato dalla compagnia assicuratrice alla Concedente sia inferiore all'ammontare dell'indennizzo di cui sopra, l'Utilizzatore si impegna, entro 30 (trenta) giorni, ma con valuta pari a quella della liquidazione del danno dalla compagnia assicuratrice, a pagare la differenza.

Qualora l'Utilizzatore intenda saldare immediatamente ed in unica soluzione l'importo relativo al rimborso del danno comunicato dalla Concedente, l'Utilizzatore sarà tenuto ad adempiere entro i 10 (dieci) giorni successivi al ricevimento di tale comunicazione. A pagamento avvenuto la Concedente autorizzerà la liquidazione del danno da parte della compagnia assicuratrice direttamente all'Utilizzatore, sempre se adempiente.

e) Qualora dopo il sinistro residuo parti utilizzabili, l'importo del risarcimento verrà ridotto in misura pari al valore di mercato di tali parti.

In caso di mancato accordo nella stima del valore di mercato delle parti residue tra Concedente e Utilizzatore, sarà nominata un'entità di terzi, una società

to dalla Concedente, uno dall'Utilizzatore ed uno dai periti stessi, che determinerà il suddetto valore. Le spese e gli onorari del collegio peritale saranno a carico dell'Utilizzatore, che anche per tale periodo è tenuto al pagamento dei corrispettivi periodici.

Tale procedimento non sospende il diritto della Concedente al pagamento di tutto quanto dovuto ai sensi del presente Contratto.

f) Nel caso invece di perimento o danneggiamento parziale dell'immobile, qualora la Concedente abbia deciso di non risolvere il presente Contratto e l'Utilizzatore mantenga quindi l'obbligo di pagamento dei corrispettivi, l'importo versato dall'assicurazione verrà dalla Concedente rimesso all'Utilizzatore, se non moroso, dopo la ricostruzione o la riparazione a regola d'arte dell'immobile, a spese di quest'ultimo.

g) L'Utilizzatore ha l'onere di trattare direttamente l'indennizzo con la compagnia assicuratrice, tenendo informata la Concedente a favore della quale sarà vincolata la polizza.

h) In ogni caso l'Utilizzatore ha l'obbligo di risarcire i danni non coperti o risarciti dall'assicurazione, e si impegna a rimborsare alla Concedente le spese da quest'ultima sostenute al fine di ottenere il risarcimento dalla compagnia assicuratrice, nonché tutte le spese anche legali che si rendessero, ad esclusiva discrezione della Concedente, opportune per ottenere il risarcimento suddetto.

i) Gli eventuali introiti derivanti dalla vendita dell'immobile (o di parte di esso) danneggiato verranno accreditati all'Utilizzatore, se adempiente.

#### 16. Cessione del Contratto e dei relativi diritti

L'Utilizzatore non può cedere a terzi il presente Contratto, né l'uso o il godimento anche parziale dell'immobile senza il preventivo assenso scritto della Concedente, nemmeno in caso di cessione dell'azienda in esso esercitata. In ogni caso egli resterà comunque interamente responsabile dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente Contratto, in solido con il cessionario.

La Concedente, di contro, ha facoltà di cedere a terzi in qualsiasi tempo in tutto od in parte, i diritti che le derivano dal presente Contratto, il Contratto medesimo, nonché la proprietà dell'immobile o dell'area su cui lo stesso deve essere realizzato, salvo l'obbligo, in quest'ultimo caso, di farne consentire l'uso all'Utilizzatore nei termini di Contratto e di farne acquistare al medesimo, in caso di legittimo esercizio del diritto di opzione, la proprietà. Tale cessione, con le relative modalità di esecuzione, sarà comunicata dalla Concedente all'Utilizzatore. A decorrere dall'avvenuta cessione del Contratto o dei relativi diritti, l'Utilizzatore sarà tenuto ad adempiere ai propri obblighi di cui al presente Contratto nei confronti di tali acquirenti, nel caso di cessione del Contratto liberando contestualmente la Concedente da ogni obbligo o responsabilità ai sensi del Contratto.

Ugualmente è in facoltà della Concedente di sottoporre a vincoli, oneri, servitù od ipoteche l'immobile, l'area su cui lo stesso deve essere realizzato e le relative pertinenze, purché ciò non arrechi turbativa all'uso dello stesso da parte dell'Utilizzatore, e non pregiudichi o non renda più oneroso l'esercizio da parte sua, al termine del rapporto, della facoltà prevista al successivo art. 20.

#### 17. Scritture aggiuntive, comunicazioni ed elezione di domicilio

Le clausole del presente Contratto possono essere modificate o derogate solo per atto scritto sottoscritto da tutte le Parti con esclusione di qualsivoglia possibilità di deroga tacita o verbale. Le Parti si impegnano peraltro ad addiventare agli atti aggiuntivi ed integrativi del presente Contratto che si rendano necessari ed opportuni a giudizio esclusivo della Concedente per il buon fine dell'operazione.

L'Utilizzatore si obbliga inoltre, per tutta la durata del presente Contratto:

a) a comunicare, nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta, alla Concedente i dati e le informazioni da questa eventualmente richiestigli sulla sua situazione patrimoniale ed economica;

b) a rendere edotta la Concedente di qualsiasi progetto di modificazione, trasformazione o cessazione della propria attività, fermo che tali modificazioni, trasformazioni o cessazioni non determineranno alcuna risoluzione del presente Contratto (salvo quanto previsto dagli artt. 17 e 18), né limiteranno in alcun modo gli obblighi e le responsabilità dell'Utilizzatore ai sensi del presente Contratto;

c) ad informare la Concedente di qualsiasi evento dannoso o pregiudizievole che abbia ad interessare l'immobile, così come di eventuali pretese e azioni intraprese da terzi con riferimento al medesimo;

d) a fornire, ove richiesto, alla Concedente o a soggetti interessati, la documentazione richiesta dalla vigente normativa per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso, del terrorismo ed in generale ogni altra documentazione dovuta per legge, regolamento o altro provvedimento amministrativo o contrattuale.

Ogni comunicazione da inviare ai sensi del presente Contratto sarà validamente effettuata ai seguenti indirizzi:

- quanto alla Concedente: presso la sua sede sociale;
- quanto all'Utilizzatore: sia presso l'immobile oggetto del Contratto, sia presso la sede risultante dal presente Contratto come presso ogni altra sua sede.

#### 18. Clausola risolutiva espressa

In caso di mancato o ritardato adempimento, anche parziale, di uno o più obblighi assunti dall'Utilizzatore, di cui alle condizioni particolari, ovvero ai seguenti articoli delle condizioni generali del presente Contratto: art. 3 (corrispettivo globale del leasing, corrispettivi per i servizi di prelocazione e prezzo dell'opzione d'acquisto); art. 4 (mancato o ritardato pagamento - interessi di mora); art. 5 (acquisto dell'area); art. 6 (edificazione dell'immobile); art. 7 (consegna); art. 8 (destinazione); art. 9 (adempimento del corrispettivo globale della locazione finanziaria e del prezzo di opzione); art. 10 (oneri accessori); n. 11 (accollo dei rischi e responsabilità dell'Utilizzatore); art. 12 (uso e manutenzione dell'immobile); art. 14 (assicurazione); art. n. 15 (sinistri - incendio); art. 16 (cessione del Contratto e dei relativi diritti); art. 17 (scritture aggiuntive, comunicazioni ed elezione di domicilio), è in facoltà della Concedente di risolvere anticipatamente il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile senza necessità di alcuna preventiva comunicazione.

L'Utilizzatore inoltre non può in alcun caso risolvere il Contratto, neppure per mancata autorizzazione, o provvedimento equipollente, né per mancata od impossibile utilizzazione dell'immobile o per eccessiva onerosità sopravvenuta, a qualsiasi causa siano dovute, anche se per caso fortuito, forza maggiore, provvedimento della Pubblica Autorità, atto o fatto dell'Appaltatore o di terzi.

La Concedente può risolvere anticipatamente il presente Contratto, sempre a proprio insindacabile giudizio, a mezzo comunicazione scritta con effetto immediato, anche in caso di radicale modificazione o cessazione dell'attività dell'Utilizzatore, apertura di procedure concorsuali a carico del medesimo, ovvero di mancata rispondenza a

realità delle situazioni, dati o conti da lui prospettati sia in sede di richiesta di Contratto sia successivamente, nonché in caso di protesti cambiari, sequestri, pignoramenti, iscrizioni di ipoteche giudiziarie, a carico dell'Utilizzatore o dei suoi beni, ovvero a seguito di altre manifestazioni di un suo stato di difficoltà economica, tanto temporanea quanto definitiva.

La Concedente può altresì risolvere anticipatamente il presente Contratto in caso di mancato rilascio da parte delle competenti Autorità di tutte le concessioni, permessi, licenze, nulla osta e altri provvedimenti autorizzativi occorrenti per la realizzazione dell'opera progettata ovvero di mancato inizio dei relativi lavori, ovvero in caso di mancato completamento degli stessi nei termini fissati nei contratti d'appalto, fornitura ed opera così come in ogni altro caso di definitivo impedimento alla edificazione dell'immobile o di una parte rilevante di esso, ovvero alla sua utilizzabilità per atto o fatto dell'Utilizzatore, dell'Appaltatore, del direttore dei lavori, del progettista, ovvero di terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, nonché in caso di grave rovina, perimento, distruzione o grave danneggiamento dell'immobile per qualsiasi causa, dovuta anche a caso fortuito o forza maggiore.

In tutti gli indicati casi la risoluzione si verifica con la semplice comunicazione della Concedente e diviene senz'altro operante, con gli effetti di cui al successivo art. 19.

#### 19. Effetti della risoluzione anticipata del Contratto

Qualora abbia ad intervenire la risoluzione anticipata del presente Contratto, anche per uno soltanto dei motivi indicati all'articolo precedente o per qualsiasi altro motivo, prima che l'Utilizzatore abbia preso in consegna l'immobile, l'Utilizzatore medesimo, in aggiunta a tutte le somme che abbia già corrisposto alla Concedente a titolo di corrispettivo, deposito cauzionale, o per qualsiasi altro titolo, deve rimborsare alla medesima, al netto di eventuali indennizzi assicurativi già riscossi dalla Concedente, tutte le spese ed i costi, anche di carattere fiscale, che essa Concedente abbia sostenuto, maggiorati degli interessi di mora al tasso previsto dall'art. 4 delle del presente Contratto, calcolati dal giorno dell'esborso di tali spese da parte della Concedente e sino al giorno del loro rimborso da parte dell'Utilizzatore.

L'Utilizzatore è altresì tenuto a procurare alla Concedente la liberazione dei suddetti impegni per la parte in cui il medesimo non abbia ancora provveduto al loro adempimento, ovvero, in mancanza, a costituire presso la Concedente un deposito cauzionale infruttifero sufficiente ad assicurare alla Concedente stessa il rimborso da parte sua di tutte le somme di cui la Concedente continui a rispondere.

L'Utilizzatore è tenuto ad adempiere a quanto previsto nei precedenti commi della presente clausola, nel termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta della Concedente e secondo le modalità dalla stessa indicate.

Qualora la risoluzione anticipata del Contratto abbia ad intervenire anche per uno soltanto dei motivi indicati alla clausola precedente o per qualsiasi altro motivo, dopo che l'Utilizzatore abbia preso in consegna l'immobile, l'Utilizzatore stesso dovrà immediatamente rilasciare il medesimo libero da persone e cose, restituendolo alla Concedente completo di ogni accessorio e pertinenza ed in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli effetti della risoluzione non si estenderanno alle prestazioni già eseguite e pertanto a seguito dell'anticipata risoluzione del Contratto, tutti gli importi corrisposti dall'Utilizzatore o che comunque risultino già maturati a suo carico sino alla data di restituzione dell'immobile, per corrispettivi, interessi di mora o per qualsiasi altro titolo, resteranno acquisiti alla Concedente.

A titolo di penale predeterminata fra le Parti, l'Utilizzatore è tenuto a corrispondere immediatamente alla Concedente, in unica soluzione, anche un importo pari al restante corrispettivo contrattuale complessivamente pattuito a carico dell'Utilizzatore per tutta la durata del Contratto, attualizzato ad un tasso pari all'indice di riferimento di cui alla lettera H) delle condizioni particolari, vigente al momento della sottoscrizione del presente Contratto, meno un punto, maggiorato del prezzo previsto per l'opzione, più la quota di premio assicurativo non ancora rimborsata dall'Utilizzatore alla Concedente mandataria e detratto quanto sarà stato eventualmente ricavato dalla Concedente con la vendita dell'immobile, ovvero per indennizzi assicurativi o di terzi al netto di spese, imposte, tasse e tributi, ivi comprese tutte le spese per il ripristino dell'immobile e la vendita dello stesso.

In ogni caso è fatto salvo per la Concedente il diritto di risarcimento dei maggiori danni.

#### 20. Restituzione dell'immobile - Facoltà di acquisto (opzione)

L'Utilizzatore, al termine del periodo, previsto alla lettera A) delle condizioni particolari, per l'utilizzo dell'immobile, è tenuto a rilasciare il medesimo libero da persone e cose ed a restituirlo alla Concedente con ogni addizione, accessione e pertinenza, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, salvo il normale deterioramento per vetustà, e con esclusione di qualsivoglia spertanza dell'Utilizzatore per le eventuali migliorie o addizioni apportate, anche se autorizzate dalla Concedente.

E' inoltre diritto della Concedente di esigere che l'Utilizzatore provveda, prima della restituzione, alla rimessione in pristino dell'immobile a sue cure e spese. All'atto della restituzione dell'immobile verrà redatto tra le Parti, in loro reciproco contraddittorio, un verbale di consegna e constatazione, in cui verrà fatto constatare lo stato di conservazione del medesimo. L'Utilizzatore si impegna sin d'ora a risarcire alla Concedente gli eventuali danni che fossero riscontrati sullo stesso.

In alternativa alla restituzione dell'immobile l'Utilizzatore, sempreché abbia integralmente adempiuto tutti gli obblighi assunti nei confronti della Concedente dando preventiva comunicazione alla Concedente a mezzo di raccomandata che deve pervenire, a pena di decadenza, con un preavviso di 6 (sei) mesi rispetto alla scadenza del Contratto, potrà acquistare l'immobile oggetto del presente Contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà, con ogni suo accessorio e pertinenza, corrispondendo l'importo all'uopo prefissato dalle Parti alla lettera D) delle condizioni particolari in aggiunta agli oneri previsti nei fogli informativi di cui alla lettera p) della Premessa.

L'immobile verrà venduto dalla Concedente all'Utilizzatore libero da ogni vincolo di garanzia reale a favore di terzi. Qualora la Concedente avesse gravato l'immobile di vincoli ipotecari a garanzia di mutui fondiari, sarà in facoltà dell'Utilizzatore di chiedere, con la stessa raccomandata prevista per l'esercizio della facoltà di acquisto qui disciplinata, di subentrare in luogo e stato di essa Concedente nei mutui fondiari da essa contratti e garantiti da ipoteche sull'immobile, accollandosi il pagamento dei capitali residui, degli interessi e degli accessori relativi, mantenendo valide ed efficaci le ipoteche suddette. Il debito così accollato dall'Utilizzatore sarà di conseguenza scomputato dal prezzo di vendita da esso dovuto alla Concedente.

Nessun'altra garanzia è dovuta dalla Concedente ed il prezzo della compravendita o comunque il suo saldo, deve essere corrisposto in unica soluzione dall'Utilizzatore entro la data di scadenza del termine di durata del presente Contratto.

Resta inteso che il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà solo in seguito al pagamento dell'importo previsto per l'esercizio dell'opzione.

L'atto di compravendita sarà stipulato a cura di notaio individuato dalla Concedente; le spese di trasferimento graveranno interamente a carico dell'Utilizzatore, il quale dovrà anche procurare, a proprie cure e spese, ogni necessaria documentazione.

Qualora si rendesse necessario ricorrere ad un notaio non avente sede in Brescia, la Concedente avrà diritto ad un ulteriore rimborso spese nei limiti previsti nei fogli informativi di cui alla lettera p) della Premessa. Tutte le spese o imposte attinenti all'esercizio dell'opzione e al trasferimento della proprietà saranno a carico dell'Utilizzatore.

Precisano espressamente le Parti che, ai fini dell'attribuzione a favore dell'Utilizzatore della facoltà di acquisto sopra prevista, sono da considerare essenziali tutte le pattuizioni concordate con il presente Contratto, suoi allegati e patti aggiuntivi, che contengano criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti dall'Utilizzatore, e che stabiliscano a suo carico correlativi obblighi di pagamento, di rimborsi spese, imposte, tasse, assunzioni di oneri, ecc.

Pertanto, se anche una soltanto di tali pattuizioni non riceva integrale esecuzione, o qualora, ancora prima della sua applicazione, venga nei suoi effetti disconosciuta o contestata, anche se a motivo di un'asserita o dichiarata sua invalidità o inefficacia, deve intendersi annullata, inefficace e non esercitabile la facoltà di acquisto in parola, alle condizioni sopra indicate.

In ogni caso, soltanto dopo che l'Utilizzatore abbia restituito alla Concedente l'immobile, nelle condizioni previste al primo comma del presente articolo, e dopo che il medesimo abbia corrisposto alla Concedente tutte le somme rese dovute in base alle disposizioni del presente Contratto, oppure abbia provveduto al relativo acquisto, corrispondente alla Concedente il prezzo ed ogni altra somma da lui dovuta, verranno a cessare gli obblighi e le responsabilità assunti dall'Utilizzatore nei confronti della Concedente.

Le Parti convengono, infatti, che nel caso di ritardo da parte dell'Utilizzatore nella restituzione dell'immobile dopo la scadenza del termine di durata del presente Contratto ovvero - ove quest'ultimo abbia esercitato l'opzione di acquisto - nel caso di ritardo nel pagamento del prezzo di acquisto, l'Utilizzatore stesso è tenuto, per il periodo di ritardo, alla corresponsione di un importo mensile, entro i limiti indicati nei fogli informativi di cui alla Premessa p), a titolo di penale ed all'osservanza di ogni altro obbligo posto a suo carico dal presente Contratto, sin tanto che non abbia provveduto alla restituzione dell'immobile o al pagamento del prezzo di acquisto dello stesso, e fatto salvo comunque l'eventuale maggior danno.

#### 21. Spese, imposte e tasse

Spese, imposte e tasse afferenti il presente Contratto, nonché qualsiasi onere o tributo diretto od indiretto inerente, o conseguente anche in futuro alla sua conclusione, esecuzione o risoluzione ivi comprese le spese, imposte e tasse relative e conseguenti all'acquisto dell'immobile da parte della Concedente nonché alla sua successiva vendita all'Utilizzatore sono a carico dell'Utilizzatore anche se anticipate di fatto dalla Concedente.

Fermo che la Concedente non sarà in alcun modo tenuta a sostenere tali oneri o spese, l'Utilizzatore è, quindi, responsabile del mancato o ritardato pagamento dei tributi suddetti e solleva la Concedente da tutte le conseguenze che a causa di tali inadempimenti, questa dovesse subire, impegnandosi a corrispondere - a semplice richiesta - alla Concedente gli importi che questa dovesse aver versato oltre alle commissioni e spese indicate sui fogli informativi di cui alla lettera p) della Premessa.

Fermo che la Concedente non sarà in alcun modo tenuta a sostenere tali oneri o spese, l'Utilizzatore si impegna, altresì, a rimborsare in aggiunta alle spese su menzionate - sempre a semplice richiesta - tutte le somme pagate dalla Concedente, per richieste o intimazioni degli uffici competenti, con riferimento ad imposte e tasse, anche qualora le stesse dovessero risultare non dovute per qualsiasi motivo o fossero contestate dall'Utilizzatore, mandando la Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

L'Utilizzatore si impegna ad inviare alla Concedente - a semplice richiesta di quest'ultima - la documentazione attestante il versamento delle tasse di proprietà.

Qualora l'Utilizzatore non adempesse a tali obblighi si renderanno applicabili le disposizioni previste all'art. 18 del Contratto.

Ai fini dell'imposta di registro le parti dichiarano che, ai sensi del D.P.R. n. 634 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni ed integrazioni, il presente Contratto è sottoposto ad IVA.

L'Utilizzatore si obbliga anche a corrispondere al Comune nella cui circoscrizione territoriale è situato l'immobile ogni importo che il medesimo abbia a determinare per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fatto salvo il diritto della Concedente, nel caso in cui abbia a provvedere al loro pagamento, e fermo restando che la Concedente non sarà in alcun modo tenuta a pagare somme o a sopportare oneri, costi o spese in eccesso rispetto a quanto indicato nelle condizioni particolari, di imputare il corrispondente importo ai costi di edificazione dell'immobile ai sensi del precedente art. 9.

L'Utilizzatore

  
CDS REAL ESTATE SRL

L'Utilizzatore dichiara di aver attentamente letto e valutato, accettandole, tutte le clausole ed, in particolare, anche per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c. e 1342 c.c., di approvare specificamente quelle di cui agli: art. 2 (termine del Contratto); art. 3 (corrispettivo globale del leasing, corrispettivi per i servizi di prelocazione e prezzo dell'opzione d'acquisto art. 3 lett. a) (variazioni di alcuni oneri accessori); art. 3, lett e) (rinuncia ad eccezioni); art. 4 (mancato o ritardato pagamento - interessi di mora); art. 5 (acquisto dell'area); art. 6 (edificazione dell'immobile); art. 7 (consegna); art. 8 (destinazione); art. 9 (adeguamento del corrispettivo globale della locazione finanziaria e del prezzo di opzione); art. 10 (oneri accessori); art. 11 (accogliendo i rischi e responsabilità dell'Utilizzatore); art. 12 (uso e manutenzione dell'immobile); art. 14 (assicurazione); art. 15 (sinistri - incendio); art. 16 (cessazione del Contratto e dei relativi diritti); art. 17 (scritture aggiuntive, comunicazioni ed elezione di domicilio); art. 18 (clausola risolutiva espressa); art. 19 (effetti della risoluzione anticipata del Contratto); art. 20 (restituzione dell'immobile - facoltà di acquisto (opzione)); art. 21 (spese, imposte e tasse); art. 22 (adeguamento straordinario del corrispettivo; Recesso ex lege dell'Utilizzatore, variazione degli oneri accessori); art. 24 (controversie).

L'Utilizzatore

  
CDS REAL ESTATE SRL

22. Adeguamento straordinario del corrispettivo; Recesso ex lege dell'Utilizzatore, variazione degli oneri accessori

Ai sensi dell'art. 117, comma 5, d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385, comprese le sue modifiche e/o integrazioni resta convenuto che qualora in conseguenza di circostanze straordinarie e imprevedibili influenti sui mercati finanziari si venissero ad alterare in misura eccezionale, nel corso della vigenza del Contratto, i costi di finanziamento sostenuti dalla Concedente per la raccolta della sua provvista, sarà in facoltà della Concedente medesima procedere ad un adeguamento del corrispettivo periodico dovuto dall'Utilizzatore in misura sufficiente a compensarla di tali maggiori oneri finanziari, quali saranno dalla Concedente stessa certificati.

In tal caso la Concedente comunicherà all'Utilizzatore tale adeguamento, con un preavviso di non meno di 30 (trenta) giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dall'Utilizzatore. L'adeguamento produrrà effetto a decorrere dalla data indicata nella comunicazione, ma comunque non prima di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione stessa.

A seguito della comunicazione da parte della Concedente dell'adeguamento dovuto dall'Utilizzatore, quest'ultimo avrà la facoltà di recedere dal Contratto, ai sensi dell'art. 118, comma 2, d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385, comunicando alla Concedente il proprio recesso entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra e versando alla Concedente, in unica soluzione ed entro 20 (venti) giorni dalla comunicazione di recesso, un importo pari al restante corrispettivo contrattuale complessivamente pattuito in precedenza a carico dell'Utilizzatore per tutta la durata del Contratto, attualizzato ad un tasso pari all'indice di riferimento di cui alla lettera H) delle condizioni particolari, vigente al momento della sottoscrizione maggiorato del prezzo previsto per l'opzione, più l'eventuale quota di premio assicurativo non ancora rimborsata dall'Utilizzatore alla Concedente mandataria, fermo restando che sino a quando non avrà provveduto all'integrale saldo dell'importo sopra indicato, nonché al pagamento di ogni altra somma a qualsiasi titolo dovuta, l'Utilizzatore sarà comunque tenuto a corrispondere alla Concedente il maggior corrispettivo da questa indicato ai sensi del precedente comma del presente articolo.

A fronte dell'avvenuto pagamento da parte dell'Utilizzatore dell'importo da lui dovuto per il recesso anticipato dal Contratto e di ogni altra somma spettante alla Concedente, questa provvederà a trasferire all'Utilizzatore la proprietà dell'immobile secondo le modalità previste dal precedente art. 20.

In alternativa, l'Utilizzatore dovrà lasciare l'immobile nella disponibilità della Concedente, secondo le modalità previste dal precedente art. 20, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di recesso, rimanendo applicate le condizioni precedentemente praticate da parte della Concedente, nel qual caso l'importo dovuto sarà ridotto in misura pari al presumibile valore di realizzo dell'immobile sulla base di una perizia asseverata ed aumentata delle eventuali spese di ripristino documentate da preventivo. In relazione ad eventuali variazioni del costo del servizio offerto, la Concedente si riserva la facoltà di modificare, così come previsto dalle vigenti disposizioni, gli importi degli oneri accessori previsti nei fogli informativi e nel presente Contratto, quali quelli, indicati in forma forfetaria, relativi al rimborso spese, spese invio e incasso RID ed altre spese, e quelli dovuti a titolo di commissioni e quanto altro.

#### 23. Interpretazione del Contratto e sua opponibilità ai successori ed aventi causa

La Concedente e l'Utilizzatore dichiarano che il presente Contratto, per le sue peculiari pattuizioni e per le speciali clausole che ne caratterizzano il contenuto, va interpretato coerentemente alla sua natura di operazione finanziaria, per cui deve considerarsi sottoposto ad una disciplina giuridica compatibile con la causa dell'operazione in cui si inquadra, ed in ogni caso non è assoggettabile alle norme civili e fiscali che regolano la normale locazione immobiliare. Il presente Contratto obbliga le Parti a far data dalla sottoscrizione del medesimo e, in via tra loro solidale ed indivisibile, anche i loro successori aventi causa, a titolo generale o particolare, impregiudicata comunque la facoltà della Concedente di risolvere anticipatamente il Contratto stesso ai sensi e per gli effetti degli artt. 17 e n.18 che precedono.

L'Utilizzatore, in caso di modificazione o cessazione della propria attività professionale, produttiva o commerciale, della propria struttura operativa e della propria ditta, oppure della propria forma sociale, deve darne tempestiva notizia alla Concedente a mezzo di lettera raccomandata, fermo restando che tali modificazioni o cessazioni non determineranno alcuna risoluzione del presente Contratto (salvo quanto previsto dall'art. 18) né limiteranno in alcun modo gli obblighi e le responsabilità dell'Utilizzatore ai sensi del presente Contratto.

Tale notizia, peraltro, anche se comunicata preventivamente, non comporta in nessun caso liberazione degli eventuali soci a responsabilità illimitata.

#### 24. Controversie

Per tutte le controversie derivanti dal presente Contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, viene espressamente riconosciuta la competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria del Foro di Brescia.

S.S. Leasing S.p.A.  
Un Procuratore

Contratto N. 10974 /IM

Data 07 FEB. 2007