

**CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE (LEASING) n. IM 61391
DOCUMENTO DI SINTESI n. 1 del 6 GIU. 2013**

Ai soli fini informativi

tra

FRAER LEASING S.p.A. con sede legale in Via Lodovico Berti 7 - 40131 Bologna (BO) e sedi amministrative in Via Madonna dello Schioppo 67 - 47521 Cesena FC e in Viale dei Mille 1/d - 31100 Treviso TV, Capitale Sociale di Euro 9.394.043,16 interamente versato e riserve risultanti dall'ultimo bilancio approvato Euro 81.777.171,23; Codice Fiscale e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna n. 01826950402 - R.E.A. di Bologna al n. 307391, Partita I.V.A. n. 01826950402, iscritta nell'elenco generale ex art. 106 del Testo Unico Bancario tenuto dalla Banca d'Italia al n. 1369 e nell'elenco speciale art. 107 del Testo Unico Bancario degli intermediari finanziari tenuto dalla Banca d'Italia con il n. 19281, indirizzo degli uffici ai quali trasmettere la corrispondenza ordinaria Via Madonna dello Schioppo 67 - 47521 Cesena FC, indirizzo di posta elettronica: fraerleasingfc@sgef.it, appartenente al Gruppo Bancario Société Générale, qui di seguito denominata "La Concedente"

e

con sede in **CIP ADRIATICA SRL**
VIA DELLA BARCA 26 FRAZIONE: CENTOBUCHI
63030 MONTEPRANDONE (AP)
codice fiscale **00340750447** partita IVA **00340750447**

Condizioni Economiche del Contratto

- **Prezzo dell'Immobile:** Euro 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00) oltre IVA di Legge, ove previsto
- **Imposte finanziate:** Euro 0,00 (zero)
- **Corrispettivo del Contratto:** Euro 474.211,35 (quattrocentosettantaquattromiladuecentoundici/35) oltre ad IVA
- **Canone Anticipato:** Euro 41.000,00 (quarantunomila/00) oltre ad IVA da corrispondere alla data di sottoscrizione del Contratto
- **N. 143 Canoni:**
Euro 3.029,45 (tremilaventinove/45) oltre ad IVA
per 143 successivi canoni periodici mensili a far data dal giorno 1 del primo mese successivo alla data di sottoscrizione del Contratto di Comparavendita
- **Modalità di Pagamento dei Canoni:**
BONIFICO BANCARIO per il primo canone periodico, BONIFICO R.I.D. per i restanti 142 canoni periodici
Banca d'appoggio BANCA PICENA TRUENTINA- CREDITO COOPERATIVO codice IBAN IT 83 B 08332 69572 000030100439
- **Parametro:** EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 Mesi espresso con divisore 365
- **Parametro di Riferimento Iniziale:** 0,224%
- **Spread:** 3,800%
- **Tasso Leasing:** 4,024%
- **Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo:** 0,224%
- **Durata del Contratto:** 144 mesi a partire dalla Data di Decorrenza
- **Prezzo di Opzione:** Euro 41.000,00 (quarantunomila/00) oltre ad IVA
- **Polizza Assicurativa:**
 - **Compagnia di Assicurazione:** ASSITALIA AG.GENERALE - MODENA - VIA EMILIA EST, 971 - 41100 MODENA
 - **Polizza Assicurativa:** premio assicurativo mensile: Euro 61,50 (sessantuno/50) oltre ad IVA come previsto dalle condizioni di assicurazione consegnate all'Utilizzatore e come illustrato nella nota informativa consegnata all'Utilizzatore.
 - Massimale pari a Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per danni a persone e/o cose con il sottolimito per "danni da acqua" di Euro 516.456,90 (cinquecentosedicimilaquattrocentocinquantesi/90).
- **Indicizzazione ed Interessi di Mora:**
 - Le Parti convengono che l'importo dei Canoni è soggetto ad indicizzazione conseguente alla variazione trimestrale della media aritmetica semplice delle quotazioni giornaliere del Parametro così come pubblicato su "Il Sole 24 Ore". In caso di rilevazione da parte del EBF (European Banking Federation) ma di mancata pubblicazione su "Il Sole 24 Ore" del Parametro, verrà comunque utilizzata la quotazione EBF rilevata dal circuito Reuters attraverso i codici della pagina "EURIBOR 365". In caso di mancata rilevazione del Parametro da parte di EBF e quindi di mancata pubblicazione su "Il Sole 24 Ore" si utilizzerà il Tasso di Riferimento Alternativo.
 - I Canoni saranno ricalcolati in funzione della variazione, rispetto al valore del Parametro di Riferimento Iniziale, della media aritmetica semplice delle quotazioni giornaliere del Parametro rilevata per valuta nei trimestri che vanno dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ciascun anno, ed adeguati secondo le modalità qui descritte.

- Le Parti determinano un limite di 20,000 punti percentuali alle variazioni in diminuzione rispetto al Parametro di Riferimento Iniziale; pertanto eventuali diminuzioni del Parametro al di sotto del limite convenuto rimarranno prive di effetto. In ogni caso l'ammontare di tale limite alle oscillazioni in diminuzione non potrà essere superiore ai seguenti valori:
 - 30 % del valore del Parametro di Riferimento Iniziale qualora il Parametro di Riferimento Iniziale sia pari o superiore al 4%;
 - 25 % del valore del Parametro di Riferimento Iniziale qualora il Parametro di Riferimento Iniziale sia compreso tra 2,5 % e 4%;
 - 20 % del valore del Parametro di Riferimento Iniziale qualora il Parametro di Riferimento Iniziale sia pari o inferiore a 2,5 %.
- Il calcolo ed il pagamento delle somme derivanti dalle variazioni del Parametro avverrà come segue:
 - alla scadenza dei trimestri che vanno dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ciascun anno;
 - in caso di aumento dei Canoni indicizzati rispetto a quelli base indicati nelle Condizioni Particolari la Concedente emetterà fattura a carico dell'Utilizzatore con pagamento entro 30 (trenta) giorni data fattura;
 - in caso di diminuzione dei Canoni indicizzati rispetto a quelli base indicati nelle Condizioni Particolari la Concedente emetterà nota di accredito a favore dell'Utilizzatore con pagamento entro 30 (trenta) giorni.
- Gli Interessi di Mora saranno calcolati, in ragione di anno civile, nella misura del tasso EURIBOR 3 MESI ESPRESSO CON DIVISORE 365 vigente, maggiorato di uno spread pari a 5,5 punti percentuali per anno calcolati dalla data di scadenza di ciascuna somma dovuta e fino alla data dell'effettivo pagamento della stessa.

• **Altri oneri dell'operazione:**

Commissioni applicabili al Contratto per operazioni e servizi accessori:

Prima della stipula del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese per copia del testo contrattuale idoneo per la stipula	vedi sotto "Spese di istruttoria"	La consegna di copia del contratto idonea per la stipula è subordinata al pagamento anticipato delle Spese di istruttoria (vedi sotto "Spese di istruttoria")
Spese perizia tecnica estimativa dell'Immobile	€ 1.110,00	
Alla stipula del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese di istruttoria	€ 900,00	Costo secondo le tariffe albi professionali sostenuto dalla Concedente ove non sostenuto direttamente dall'Utilizzatore
Supplemento spese di istruttoria leasing agevolato	€ 500,00	
Spese per atto notarile		
Intervento delegato/procuratore in occasione della stipula dell'atto notarile di acquisto dell'Immobile	€ 500,00	
Durante l'esecuzione del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese per registrazione Contratto	€ 20,00	Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di imposta
Spese per incasso Canoni	€ 4,50	Per ciascun canone periodico
Spese per copertura assicurativa beni	premio mensile € 61,50	In caso di adesione da parte dell'Utilizzatore alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente
Spese per copertura rischi cantiere	0,4 % del costo dell'immobile	Per durata cantiere max 18 mesi
Spese per esame polizza assicurativa predisposta a cura dell'Utilizzatore	€ 250,00	In caso di stipula di polizza assicurativa a cura dell'Utilizzatore invece dell'adesione da parte dell'Utilizzatore alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente
Spese per revoca da parte dell'Utilizzatore dalla Polizza Assicurativa proposta in convenzione dalla Concedente	€ 250,00	Qualora l'Utilizzatore, dopo aver aderito alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente scelga di revocare l'adesione
Spese per gestione sinistri	€ 500,00	Per ciascun sinistro, oltre al costo sostenuto dalla Concedente in relazione all'attività amministrativa di gestione del sinistro
Spese per gestione amministrativa imposte previste da norme di Legge, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di Imposte, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori
Spese per ogni invio di comunicazioni inerenti la gestione amministrativa di imposte previste da norme di Legge, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori		Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione
Sanzioni amministrative	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di sanzione
Spese per rilascio dichiarazione da parte della Concedente richieste dall'Utilizzatore	€ 150,00	A titolo esemplificativo e non esaustivo, dichiarazioni IVA, dichiarazioni relative alla proprietà del bene oggetto di leasing
Spese per ciascuna copia documento o autorizzazione con autentica notarile	€ 150,00	Oltre al costo sostenuto dalla Concedente
Spese per ciascuna variazione anagrafica	€ 60,00	
Spese per ciascuna variazione di domiciliazione bancaria	€ 60,00	
Spese per ciascuna copia e duplicato di documenti	€ 5,00	
Spese per cessione Contratto a terzi richiesta dall'Utilizzatore	€ 1.000,00	
Spese per modifiche contrattuali concordate tra le parti	€ 1.000,00	Per ciascuna modifica
Spese per conteggio risoluzione consensuale	€ 50,00	Qualora in corso di contratto l'Utilizzatore chieda alla Concedente di calcolare i corrispettivi che sarebbero dovuti per la risoluzione. A ogni conteggio richiesto/prodotto
Spese amministrative per gestioni pratiche agevolate	€ 2.500,00	Una tantum. A fronte dell'attività di gestione delle pratiche agevolate (es. corrispondenza con enti pubblici)
Spese per predisposizione e gestione documenti per Catasto e Pubblica Amministrazione	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo anche di natura tecnica sostenuto dalla Concedente ove non sostenuto direttamente dall'Utilizzatore
Spese per recupero crediti		15% dell'importo del credito vantato.
Spese per gestione insoluti	€ 5,00	Per ciascun insoluto
Spese per recupero Immobile		Pari al costo sostenuto dalla Concedente per il recupero dell'Immobile
Spese per ogni invio delle comunicazioni periodiche ai sensi della normativa in materia di trasparenza (rif.1) e di quelle relative alla modifica unilaterale delle condizioni contrattuali (rif.2)	€ 0,00	(rif.1) tramite strumenti di trasmissione telematica; (rif.2) tramite servizio postale
Spese per ogni invio delle comunicazioni periodiche ai sensi della normativa in materia di trasparenza tramite servizio postale	€ 2,00	Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione
Spese per ogni invio di informazioni o comunicazioni ulteriori o più frequenti di quelle previste dalla normativa in materia di trasparenza come da richieste dell'Utilizzatore		Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione
Alla chiusura del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese per esercizio opzione finale di acquisto	€ 1.000,00	Oltre al Prezzo dell'Opzione d'acquisto come concordato tra le parti ed indicato nel Contratto

Spese per risoluzione consensuale	€ 5.000,00	Oltre all'importo dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente in caso di risoluzione consensuale del Contratto
Stipula atto notarile di trasferimento		Costo secondo le tariffe albi professionali sostenuto dalla Concedente ove non sostenuto direttamente dall'Utilizzatore
Intervento delegato/procuratore in occasione della stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile	€ 500,00	

• **Agevolazione:**

Nessuna agevolazione.

• **Oneri di Prelocazione Finanziaria:**

EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 Mesi espresso con divisore 365 (prendendo a riferimento la media aritmetica trimestrale, per valuta, relativa al periodo di competenza delle quotazioni giornaliere dello stesso) maggiorato di 3,000 punti percentuali per anno.

• **Risoluzione del Contratto:**

In caso di risoluzione del Contratto, l'Utilizzatore dovrà pagare:

- l'importo relativo ai Canoni maturati ed insoluti alla Data di Cessazione del Contratto, nonché qualsiasi altra somma dovuta e non pagata a tale data o che possa essere dovuta ai sensi del Contratto, oltre i relativi Interessi di Mora;
- a titolo di penale per anticipata risoluzione contrattuale, una somma, maggiorata di Interessi di Mora dalla Data di Cessazione del Contratto – rappresentata:

(i) dall'attualizzazione dell'importo dei Canoni non ancora scaduti e del Prezzo di Opzione al Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo, uguale al Parametro di Riferimento Iniziale, nell'ipotesi di Contratto a tasso indicizzato,

oppure

(ii) dall'attualizzazione dell'importo dei Canoni non ancora scaduti e del Prezzo di Opzione al Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo, nell'ipotesi di Contratto a tasso fisso.

L'Utilizzatore, nel caso in cui ritardi per qualsiasi motivo la riconsegna dell'Immobile alla Concedente, oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di risoluzione del Contratto inviata dalla Concedente, assumerà la veste di custode dell'Immobile stesso, con tutti gli inerenti obblighi e responsabilità di Legge (ma senza diritto a compenso) e dovrà corrispondere un'indennità per l'abusiva occupazione dell'Immobile, pari all'importo dei Canoni dovuti come se il Contratto fosse operante: ciò indipendentemente ed in aggiunta al pagamento della somma già indicata al precedente punto b). Resta inoltre inteso che, qualora la Concedente dovesse ricevere richieste stragiudiziali di terzi riguardanti l'annullamento e/o la nullità e/o l'inefficacia dell'acquisto dell'Immobile in capo alla Concedente stessa, l'Utilizzatore riconoscerà alla Concedente gli importi sopra previsti sub a) e sub b), restando altresì definitivamente acquisito alla Concedente l'importo già versato dall'Utilizzatore relativo ai Canoni scaduti a quella data.

La Concedente decurrerà dal proprio credito come sopra, qualora non ancora incassato, il netto imponibile riveniente dalla vendita dell'Immobile, con valuta dell'incasso effettivo di tale corrispettivo, salvo l'obbligo della Concedente di restituire l'eccedenza all'Utilizzatore. L'Utilizzatore avrà facoltà, previo pagamento degli importi sopra previsti sub a) e sub b) - quest'ultimo maggiorato dell'IVA sull'emittenda fattura di vendita dell'Immobile costituendo corrispettivo per l'acquisto dello stesso - nonché di tutti i costi, oneri e spese connessi all'atto notarile di vendita, di rendersi acquirente dell'Immobile.

Sino a quando l'Utilizzatore non avrà pagato tutte le somme sopra previste sub a) e sub b), in nessun caso, nemmeno qualora l'Immobile sia già stato riconsegnato alla Concedente, potrà essere richiesta la deduzione del valore del bene dalle somme dovute. Ogni somma versata dall'Utilizzatore in dipendenza del Contratto si intenderà definitivamente acquisita alla Concedente che per nessuna ragione e/o titolo sarà tenuta a restituirla.

• **Risoluzione consensuale del Contratto:**

In caso di risoluzione consensuale, così come prevista dall'Articolo 11 delle Condizioni Generali, l'Utilizzatore sarà tenuto, nei confronti della Concedente a corrispondere una somma rappresentata dall'attualizzazione dell'importo dei Canoni non ancora scaduti e del Prezzo di Opzione al Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo, uguale al Parametro di Riferimento Iniziale; su detto importo l'Utilizzatore riconoscerà alla Concedente gli interessi, calcolati al Tasso Leasing, dalla data di scadenza dell'ultimo canone maturato a quella data sino a quella dell'effettivo pagamento. Resteranno a carico esclusivo dell'Utilizzatore, in qualità di acquirente dell'Immobile, tutti i costi, oneri anche di natura fiscale e spese relativi all'atto notarile di compravendita.

Inoltre, in caso di risoluzione consensuale l'Utilizzatore dovrà corrispondere le spese amministrative per risoluzione consensuale indicate nella tabella "Altri oneri dell'operazione", alla sezione "Alla chiusura del Contratto".

- **Recesso:** in caso di recesso, nei casi previsti dal Contratto, l'Utilizzatore dovrà in ogni caso corrispondere alla Concedente tutto quanto alla stessa dovuto dall'Utilizzatore a titolo di credito scaduto e non pagato, a titolo di credito residuo in linea capitale come risultante dal piano di ammortamento, nonché tutto quanto eventualmente anticipato dalla Concedente a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto fino al momento di cessazione per qualsiasi causa dello stesso, a titolo di onere (anche di Legge), costo o spesa, al netto del Canone Anticipato, se dovuto.

li. 6 GIU. 2013

L'UTILIZZATORE
CIP ADRIATICA SRL

[Firma]
Via Piano Tronto, 100
e Fax 0861 89742 898273
CENTRO GUERRA
e-mail: info@cipadriatica.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE (LEASING) n. IM 61391 CONDIZIONI PARTICOLARI

tra

La Concedente, così come di seguito definita nelle Condizioni Generali, in persona di:

Brasini Stefano in qualità di Procuratore munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale di data 22 marzo 2000 n. 149459 di repertorio Notaio Antonio Porfiri
Manuzzi Claudio in qualità di Procuratore munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale di data 22 marzo 2000 n. 149459 di repertorio Notaio Antonio Porfiri

e

con sede in **CIP ADRIATICA SRL**
VIA DELLA BARCA 26 FRAZIONE: CENTOBUCHI
63030 MONTEPRANDONE (AP)
codice fiscale **00340750447** partita IVA **00340750447**

qui di seguito denominato l' "Utilizzatore" in persona di:

- ALFONSI ANDREA in qualità di VICE PRESIDENTE CDA che si dichiara munito dei necessari poteri in forza DEL VIGENTE STATUTO
- ALFONSI MAURIZIO in qualità di PRES CONS AMMINISTRAZIONE che si dichiara munito dei necessari poteri in forza DEL VIGENTE STATUTO
- CICCHI AMALIA in qualità di CONSIGLIERE che si dichiara munito dei necessari poteri in forza DEL VIGENTE STATUTO

Sezione 1

Immobile, Venditore, descrizione catastale, Vincoli e Gravami, stato dell'Immobile, Destinazione:

- **Descrizione dell'Immobile:** FABBRICATO INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI CONTROGUERRA (TE) STRADA PROVINCIALE N.1 E PRECISAMENTE OPIFICIO COMPOSTO DA CAPANNONE AD UN PIANO FUORI TERRA E ADIACENTE PALAZZINA UFFICI E MAGAZZINI CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE, il tutto comunque come meglio risulterà individuato, con dati catastali aggiornati, consistenze e coerenze dell'Immobile, nel Contratto di Compravendita.
- **Venditore:** ING LEASE ITALIA SPA con sede in VIA PIETRO NENNI 18 25124 BRESCIA (BS), codice fiscale 03322380175, partita Iva 03622070179
- **Descrizione catastale (per unità immobiliare):**
In Comune di CONTROGUERRA STRADA PROVINCIALE N.1 PIANO T-1
unità immobiliare ad uso FABBRICATI PER ATTIVITA' INDUSTRIALE
identificato nel Catasto Urbano del Comune di CONTROGUERRA come segue:
foglio 9, mappale 257, subalterno _____, STRADA PROVINCIALE N.1 PIANO T-1, categoria D/7, _____ classe
_____, metri quadri _____, R.C. € 7590
- **Vincoli e Gravami:** convenzione edilizia n. 6545 R.P. del 20 giugno 2003 a favore del Comune di Controguerra con atto a rogito Notaio Ennio Vincenti del 23.05.20034, rep. n.132720, convenzione urbanistica n. 1863 R.P. del 26 febbraio 2005 a favore del Comune di Controguerra con atto a rogito Notaio Ennio Vincenti del 2 febbraio 2005 rep. n.145051 annotata per integrazione al n.1153 R.P. del 20 aprile 2011
- **Stato dell'Immobile:** Immobile libero
- **Destinazione:** industriale
- **Conduttore Ordinario:**

Sezione 2

Prezzo dell'Immobile:

- **Prezzo dell'Immobile:** Euro 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00) oltre IVA di Legge, ove previsto
- **Imposte finanziate:** Euro 0,00 (zero)
- **Totale:** Euro 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00) oltre IVA di Legge, ove previsto

Sezione 3

Corrispettivo del Contratto, Canone Anticipato, Canoni, Tasso Leasing, Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo, Modalità di Pagamento dei Canoni e Durata del Contratto:

- **Corrispettivo del Contratto:** Euro 474.211,35 (quattrocentosettantaquattromiladuecentoundici/35) oltre ad IVA
- **Canone Anticipato:** Euro 41.000,00 (quarantunomila/00) oltre ad IVA da corrispondere alla data di sottoscrizione del Contratto
- **N. 143 Canoni:**
Euro 3.029,45 (tremilaventinove/45) oltre ad IVA
per 143 successivi canoni periodici mensili a far data dal giorno 1 del primo mese successivo alla data di sottoscrizione del Contratto di Compravendita

- Parametro: EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 Mesi espresso con divisore 365
- Parametro di Riferimento Iniziale: 0,224%
- Spread: 3,800%
- Tasso Leasing: 4,024%
- Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo: 0,224%
- Modalità di Pagamento dei Canoni:
BONIFICO BANCARIO per il primo canone periodico, BONIFICO R.I.D. per i restanti 142 canoni periodici
Banca d'appoggio BANCA PICENA TRUENTINA- CREDITO COOPERATIVO codice IBAN IT 83 B 08332 69572 000030100439
- Durata del Contratto: 144 mesi a partire dalla Data di Decorrenza

Sezione 4

Prezzo di Opzione:

- Prezzo di Opzione: Euro 41.000,00 (quarantunomila/00) oltre ad IVA

Sezione 5

Polizza Assicurativa:

- Compagnia di Assicurazione: ASSITALIA AG.GENERALE - MODENA - VIA EMILIA EST, 971 - 41100 MODENA
- Polizza Assicurativa: premio assicurativo mensile: Euro 61,50 (sessantuno/50) oltre ad IVA come previsto dalle condizioni di assicurazione consegnate all'Utilizzatore e come illustrato nella nota informativa consegnata all'Utilizzatore.
- Massimale pari a Euro 3.000.000,00 (tre milioni/00) per danni a persone e/o cose con il sottolimito per "danni da acqua" di Euro 516.456,90 (cinquecentosedicimilaquattrocentocinquantesi/90).

Sezione 6

Indicizzazione ed Interessi di Mora:

- Le Parti convengono che l'importo dei Canoni è soggetto ad indicizzazione conseguente alla variazione trimestrale della media aritmetica semplice delle quotazioni giornaliere del Parametro così come pubblicato su "Il Sole 24 Ore". In caso di rilevazione da parte del EBF (European Banking Federation) ma di mancata pubblicazione su "Il Sole 24 Ore" del Parametro, verrà comunque utilizzata la quotazione EBF rilevata dal circuito Reuters attraverso i codici della pagina "EURIBOR 365". In caso di mancata rilevazione del Parametro da parte di EBF e quindi di mancata pubblicazione su "Il Sole 24 Ore" si utilizzerà il Tasso di Riferimento Alternativo.
- I Canoni saranno ricalcolati in funzione della variazione, rispetto al valore del Parametro di Riferimento Iniziale, della media aritmetica semplice delle quotazioni giornaliere del Parametro rilevata per valuta nei trimestri che vanno dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ciascun anno, ed adeguati secondo le modalità qui descritte.
- Le Parti determinano un limite di 20,000 punti percentuali alle variazioni in diminuzione rispetto al Parametro di Riferimento Iniziale; pertanto eventuali diminuzioni del Parametro al di sotto del limite convenuto rimarranno prive di effetto. In ogni caso l'ammontare di tale limite alle oscillazioni in diminuzione non potrà essere superiore ai seguenti valori:
 - 30 % del valore del Parametro di Riferimento Iniziale qualora il Parametro di Riferimento Iniziale sia pari o superiore al 4%;
 - 25 % del valore del Parametro di Riferimento Iniziale qualora il Parametro di Riferimento Iniziale sia compreso tra 2,5 % e 4%;
 - 20 % del valore del Parametro di Riferimento Iniziale qualora il Parametro di Riferimento Iniziale sia pari o inferiore a 2,5 %.
- Il calcolo ed il pagamento delle somme derivanti dalle variazioni del Parametro avverrà come segue:
 - alla scadenza dei trimestri che vanno dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ciascun anno;
 - in caso di aumento dei Canoni indicizzati rispetto a quelli base indicati nelle Condizioni Particolari la Concedente emetterà fattura a carico dell'Utilizzatore con pagamento entro 30 (trenta) giorni data fattura;
 - in caso di diminuzione dei Canoni indicizzati rispetto a quelli base indicati nelle Condizioni Particolari la Concedente emetterà nota di accredito a favore dell'Utilizzatore con pagamento entro 30 (trenta) giorni.
- Gli Interessi di Mora saranno calcolati, in ragione di anno civile, nella misura del tasso EURIBOR 3 MESI ESPRESSO CON DIVISORE 365 vigente, maggiorato di uno spread pari a 5,5 punti percentuali per anno calcolati dalla data di scadenza di ciascuna somma dovuta e fino alla data dell'effettivo pagamento della stessa.

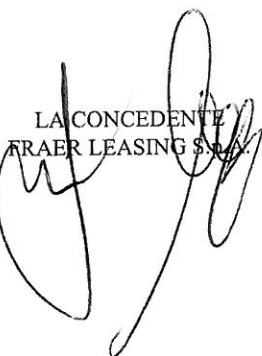
Sezione 7

Risoluzione consensuale del Contratto:

In caso di risoluzione consensuale, così come prevista dall'Articolo 11 delle Condizioni Generali, l'Utilizzatore sarà tenuto, nei confronti della Concedente a corrispondere una somma rappresentata dall'attualizzazione dell'importo dei Canoni non ancora scaduti e del Prezzo di Opzione al Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo, uguale al Parametro di Riferimento Iniziale; su detto importo l'Utilizzatore riconoscerà alla Concedente gli interessi, calcolati al Tasso Leasing, dalla data di scadenza dell'ultimo canone maturato a quella data sino a quella dell'effettivo pagamento. Resteranno a carico esclusivo dell'Utilizzatore, in qualità di acquirente dell'Immobile, tutti i costi, oneri anche di natura fiscale e spese relativi all'atto notarile di compravendita.

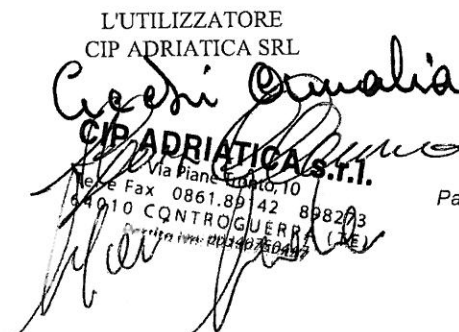
Inoltre, in caso di risoluzione consensuale l'Utilizzatore dovrà corrispondere le spese amministrative per risoluzione consensuale indicate nella tabella "Altri oneri dell'operazione", alla sezione "Alla chiusura del Contratto".

LA CONCEDENTE
FRAER LEASING S.p.A.



L'UTILIZZATORE
CIP ADRIATICA SRL

Cecilia Cicalia
CIP ADRIATICA S.r.l.
Via Pianale, 10
0861.89142 898203
04010 CONTROGUERRA (MC)
0861.89142



Sezione 8**Altri oneri dell'operazione:**

- Commissioni applicabili al Contratto per operazioni e servizi accessori:

Prima della stipula del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese per copia del testo contrattuale idoneo per la stipula	vedi sotto "Spese di istruttoria"	La consegna di copia del contratto idonea per la stipula è subordinata al pagamento anticipato delle Spese di istruttoria (vedi sotto "Spese di istruttoria")
Spese perizia tecnica estimativa dell'Immobile	€ 1.110,00	

Alla stipula del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese di istruttoria	€ 900,00	
Supplemento spese di istruttoria leasing agevolato	€ 500,00	
Spese per atto notarile		Costo secondo le tariffe albi professionali sostenuto dalla Concedente ove non sostenuto direttamente dall'Utilizzatore
Intervento delegato/procuratore in occasione della stipula dell'atto notarile di acquisto dell'Immobile	€ 500,00	

Durante l'esecuzione del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese per registrazione Contratto	€ 20,00	Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di imposta
Spese per incasso Canoni	€ 4,50	Per ciascun canone periodico
Spese per copertura assicurativa beni	premio mensile € 61,50	In caso di adesione da parte dell'Utilizzatore alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente
Spese per copertura rischi cantiere	0,4 % del costo dell'immobile	Per durata cantiere max 18 mesi
Spese per esame polizza assicurativa predisposta a cura dell'Utilizzatore	€ 250,00	In caso di stipula di polizza assicurativa a cura dell'Utilizzatore invece dell'adesione da parte dell'Utilizzatore alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente
Spese per revoca da parte dell'Utilizzatore dalla Polizza Assicurativa proposta in convenzione dalla Concedente	€ 250,00	Qualora l'Utilizzatore, dopo aver aderito alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente scelga di revocare l'adesione
Spese per gestione sinistri	€ 500,00	Per ciascun sinistro, oltre al costo sostenuto dalla Concedente in relazione all'attività amministrativa di gestione del sinistro
Spese per gestione amministrativa imposte previste da norme di Legge, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di imposte, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori
Spese per ogni invio di comunicazioni inerenti la gestione amministrativa di imposte previste da norme di Legge, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori		Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione
Sanzioni amministrative	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di sanzione
Spese per rilascio dichiarazione da parte della Concedente richieste dall'Utilizzatore	€ 150,00	A titolo esemplificativo e non esaustivo, dichiarazioni IVA, dichiarazioni relative alla proprietà del bene oggetto di leasing
Spese per ciascuna copia documento o autorizzazione con autentica notarile	€ 150,00	Oltre al costo sostenuto dalla Concedente
Spese per ciascuna variazione anagrafica	€ 60,00	
Spese per ciascuna variazione di domiciliazione bancaria	€ 60,00	
Spese per ciascuna copia e duplicato di documenti	€ 5,00	
Spese per cessione Contratto a terzi richiesta dall'Utilizzatore	€ 1.000,00	
Spese per modifiche contrattuali concordate tra le parti	€ 1.000,00	Per ciascuna modifica
Spese per conteggio risoluzione consensuale	€ 50,00	Qualora in corso di contratto l'Utilizzatore chieda alla Concedente di calcolare i corrispettivi che sarebbero dovuti per la risoluzione. A ogni conteggio richiesto/prodotto
Spese amministrative per gestioni pratiche agevolate	€ 2.500,00	Una tantum. A fronte dell'attività di gestione delle pratiche agevolate (es. corrispondenza con enti pubblici)
Spese per predisposizione e gestione documenti per Catasto e Pubblica Amministrazione	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo anche di natura tecnica sostenuto dalla Concedente ove non sostenuto direttamente dall'Utilizzatore
Spese per recupero crediti		15% dell'importo del credito vantato.
Spese per gestione insoluti	€ 5,00	Per ciascun insoluto
Spese per recupero Immobile		Pari al costo sostenuto dalla Concedente per il recupero dell'Immobile
Spese per ogni invio delle comunicazioni periodiche ai sensi della normativa in materia di trasparenza (rif.1) e di quelle relative alla modifica unilaterale delle condizioni contrattuali (rif.2)	€ 0,00	(rif.1) tramite strumenti di trasmissione telematica; (rif.2) tramite servizio postale
Spese per ogni invio delle comunicazioni periodiche ai sensi della normativa in materia di trasparenza tramite servizio postale	€ 2,00	Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione
Spese per ogni invio di informazioni o comunicazioni ulteriori o più frequenti di quelle previste dalla normativa in materia di trasparenza come da richieste dell'Utilizzatore		Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione

Alla chiusura del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese per esercizio opzione finale di acquisto	€ 1.000,00	Oltre al Prezzo dell'Opzione d'acquisto come concordato tra le parti ed indicato nel Contratto

Spese per risoluzione consensuale	€ 5.000,00	Oltre all'importo dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente in caso di risoluzione consensuale del Contratto
Stipula atto notarile di trasferimento		Costo secondo le tariffe albi professionali sostenute dalla Concedente ove non sostenute direttamente dall'Utilizzatore
Intervento delegato/procuratore in occasione della stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile	€ 500,00	

Sezione 9

Agevolazione:

- Nessuna agevolazione.

Sezione 10

Oneri di Prelocazione Finanziaria:

- EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 Mesi espresso con divisore 365 (prendendo a riferimento la media aritmetica trimestrale, per valuta, relativa al periodo di competenza delle quotazioni giornaliere dello stesso) maggiorato di 3,000 punti percentuali per anno.

Sezione 11

Premesse costituenti parte integrante e sostanziale del Contratto:

- l'Utilizzatore ha richiesto alla Concedente di stipulare un contratto di "locazione finanziaria immobiliare" (leasing) che attribuisca allo stesso, alle condizioni indicate nel Contratto, la disponibilità e l'utilizzazione dell'Immobile previamente individuato dall'Utilizzatore, che nell'ipotesi in cui lo stesso Utilizzatore sia una persona fisica accetta anche per i propri eredi e successori a titolo particolare, e come meglio individuato nel Contratto di Compravendita, avendolo già valutato come rispondente alle proprie necessità di impiego ed idoneo alla Destinazione;
- l'Utilizzatore ha già provveduto a:
 - accertare la proprietà esclusiva dell'Immobile in capo al Venditore e che esso è assolutamente libero da Vincoli e Gravami, fatta eccezione per quelli indicati nelle presenti Condizioni Particolari - nonché costruito e mantenuto in piena osservanza della Legge anche con specifico riguardo all'attività che l'Utilizzatore intende esercitare nell'Immobile ed anche per quanto meglio specificato nella Sezione 1 delle presenti Condizioni Particolari;
 - ispezionare l'Immobile, al fine di accertare l'assenza di vizi o difetti;
 - prendere conoscenza di ogni eventuale Convenzione e/o regolamento di condominio, accettando il tutto senza alcuna riserva ed impegnandosi a rispettarlo e farlo rispettare;
- l'Utilizzatore ha proposto alla Concedente di acquistare l'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, manlevando e tenendo indenne quest'ultima da qualsivoglia conseguenza dannosa dovesse derivare dall'acquisto, per concederla in Locazione Finanziaria all'Utilizzatore medesimo, il quale allo scopo le ha prodotto documentazione relativa alla propria situazione economica e patrimoniale, in base alla quale la Concedente è addivenuta alla decisione di stipulare il Contratto;
- la Concedente si è dichiarata disposta ad acquistare l'Immobile, alle condizioni e secondo le modalità già concordate tra l'Utilizzatore ed il Venditore, ivi compresa la data di immissione nel possesso ed il Prezzo dell'Immobile, così come risultanti dal Contratto di Compravendita che verrà stipulato al solo scopo di concedere l'Immobile in Locazione Finanziaria all'Utilizzatore.

Confermiamo di aver letto e rispettivamente consegnato/ricevuto una copia delle presenti Condizioni Particolari.

LA CONCEDENTE
FRAER LEASING S.p.A.

nelle persone di:
Brasini Stefano - Procuratore
Manuzzi Claudio - Procuratore

L'UTILIZZATORE
CIP ADRIATICA SRL

Cipri Gualia
(Timbro e Firma)
CIP ADRIATICA S.R.L.
Via Piana Tronto, 10
06100 Frosinone (FR)
Tel. 0861.891421 - 898273
Fax 0861.891421 - 898273
e-mail: info@cipadriaticasrl.it
P.IVA 00340750447

L'Utilizzatore dichiara di voler ricevere le comunicazioni periodiche previste dalla normativa applicabile (aggiornata alla data di stipula del Contratto) (scelta):

- ☒ a mezzo posta, all'indirizzo indicato in epigrafe nelle presenti Condizioni Particolari;
- ovvero ☐ a mezzo posta elettronica, all'indirizzo CIPADRIATICASRL@PEC.BUFFETTI.IT

L'UTILIZZATORE
CIP ADRIATICA SRL

Cipri Gualia
(Timbro e Firma)
CIP ADRIATICA S.R.L.
Via Piana Tronto, 10
06100 Frosinone (FR)
Tel. 0861.891421 - 898273
Fax 0861.891421 - 898273
e-mail: info@cipadriaticasrl.it
P.IVA 00340750447

L'Utilizzatore dichiara di aver ricevuto i documenti contenuti nel Fascicolo Informativo relativo alla Polizza Assicurativa (ivi inclusi la Nota Informativa e le Condizioni Generali di Assicurazione), di averne preso visione, di accettarli integralmente e di aderire alla Polizza Assicurativa stipulata dalla Concedente.

6 GIU. 2013

L'UTILIZZATORE
CIP ADRIATICA SRL

Cip Adriatica
(Firma)
Tel. Fax 0861.89142
Via Dante Tronto, 10
66010 CONTRA GUERRA (TE)
Partita Iva: 004420447
ADRIATICA S.r.l.

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE (LEASING) n. IM 61391 CONDIZIONI GENERALI

tra

La Concedente

- da un lato -

e

L'Utilizzatore

- dall'altro lato -

SEZIONE I DEFINIZIONI, IMMOBILE E CORRISPETTIVO

1. Definizioni

Autorizzazioni	Si intendono tutte le vigenti licenze, autorizzazioni, concessioni e certificazioni necessarie per il regolare uso dell'Immobile.
Canone Anticipato	Si intende il canone di locazione corrisposto in via anticipata dall'Utilizzatore alla Concedente, alla data di sottoscrizione del Contratto o diverso momento, comunque antecedente la Data di Decorrenza, il cui ammontare risulta specificato nelle Condizioni Particolari.
Canoni	Si intendono i corrispettivi periodici della locazione finanziaria (leasing), così come indicati nelle Condizioni Particolari.
Circostanze Dannose	Si intendono i rischi e le responsabilità civili, di natura contrattuale ed extracontrattuale, nonché le responsabilità penali, relative alla custodia, uso ed utilizzo dell'Immobile, a qualunque causa imputabili, direttamente o indirettamente, ivi compreso il caso fortuito, la forza maggiore, l'atto od il fatto dell'Utilizzatore, di propri dipendenti o di terzi, anche a titolo di responsabilità oggettiva, ed in particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelli inerenti a: <ul style="list-style-type: none"> - danneggiamento, deterioramento o distruzione anche parziale dell'Immobile; - assoggettamento a qualsiasi provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa nonché sequestri, requisizioni, espropriazioni od altri atti od ordini dell'autorità relativi all'Immobile; - danni di natura civile o penale, a titolo contrattuale o extracontrattuale, arrecati a persone, beni o cose dell'Utilizzatore o di terzi, anche se non imputabili, a titolo di dolo o colpa, all'Utilizzatore stesso od a suoi ausiliari, ed anche se conseguenti, a titolo identificativo, a difetti di progettazione, costruzione dell'Immobile, o stati di manutenzione dello stesso o dei suoi accessori.
Compagnia di Assicurazione	Si intende la società di assicurazioni scelta dalla Concedente o dall'Utilizzatore ed indicata nelle Condizioni Particolari del Contratto. Nel caso di scelta da parte dell'Utilizzatore, la società di assicurazioni, i contenuti della Polizza Assicurativa ed i massimali applicati dalla stessa e la Somma Assicurata dovranno essere tutti di gradimento della Concedente.
Concedente	Si intende la società FRAER LEASING S.p.A. con sede legale in Via Lodovico Berti 7 - 40131 Bologna (BO) e sedi amministrative in Via Madonna dello Schioppo 67 - 47521 Cesena FC e in Viale dei Mille 1/d - 31100 Treviso TV, Capitale Sociale di Euro 9.394.043,16 interamente versato e riserve risultanti dall'ultimo bilancio approvato Euro 81.777.171,23; Codice Fiscale e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna n. 01826950402 - R.E.A. di Bologna al n. 307391, Partita I.V.A. n. 01826950402, iscritta nell'elenco generale ex art. 106 del Testo Unico Bancario tenuto dalla Banca d'Italia al n. 1369 e nell'elenco speciale art. 107 del Testo Unico Bancario degli intermediari finanziari tenuto dalla Banca d'Italia con il n. 19281, indirizzo degli uffici ai quali trasmettere la corrispondenza ordinaria Via Madonna dello Schioppo 67 - 47521 Cesena FC , indirizzo di posta elettronica: fraerleasingfc@sgef.it , appartenente al Gruppo Bancario Société Générale
Condizioni Generali	Si intendono le presenti condizioni generali del Contratto.
Condizioni Particolari	Si intendono le condizioni particolari che, unitamente alle Condizioni Generali, al Documento di Sintesi ed eventuali allegati, costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Contratto.
Conduttore Ordinario	Si intende il soggetto indicato nelle Condizioni Particolari che, a titolo di locazione ordinaria od altro equivalente, occupa, alla data del Contratto di Compravendita, in tutto o in parte, l'Immobile.
Contratto	Si intende il contratto di "locazione finanziaria immobiliare" (leasing) a tasso indicizzato o a tasso fisso, composto congiuntamente dal Documento di Sintesi, dalle Condizioni Generali, dalle Condizioni Particolari ed eventuali allegati.
Contratto di Compravendita	Si intende l'atto pubblico di compravendita dell'Immobile stipulato tra la Concedente e il Venditore, con intervento altresì dell'Utilizzatore.

Convenzione	Si intende ogni convenzione di carattere specifico o locale e/o ogni servitù attiva e passiva afferenti l'Immobile, anche se non apparenti.
Corrispettivo del Contratto	Si intende il corrispettivo complessivo del Contratto di cui all'Articolo 4 dello stesso, come determinato nelle Condizioni Particolari.
Data di Cessazione del Contratto	Si intende: (i) per le ipotesi di cui agli Articoli 9 e 10 del Contratto, la ricezione da parte dell'Utilizzatore della comunicazione con la quale la Concedente si avvale della clausola risolutiva espressa ex Articolo 1456 c.c.; (ii) per l'ipotesi di cui all'Articolo 11 del Contratto, il momento della accettazione da parte della Concedente della richiesta dell'Utilizzatore di risolvere consensualmente il Contratto; (iii) per le ipotesi di cui all'Articolo 12 del Contratto, la ricezione da parte della Concedente della comunicazione effettuata dall'Utilizzatore relativa all'esercizio del diritto di recesso dal Contratto.
Data di Decorrenza	Si intende il primo giorno di Durata del Contratto in cui ha inizio la Locazione Finanziaria, ovvero il momento di consegna dell'Immobile dal Venditore all'Utilizzatore alla data della sottoscrizione del Contratto di Compravendita.
Destinazione	Si intende l'uso a cui è adibito l'Immobile così come indicato nelle Condizioni Particolari.
Durata del Contratto	Si intende il termine di durata del Contratto a partire dalla Data di Decorrenza, come risultante dalle Condizioni Particolari.
EURIBOR	È il tasso interbancario di riferimento utilizzato nei Paesi dell'Ue, al quale avvengono gli scambi dei depositi a breve termine tra banche primarie. Viene calcolato giornalmente ed è rilevabile sui principali quotidiani. Si calcola facendo la media ponderata dei tassi d'interesse ai quali le banche operanti nell'Ue cedono i depositi in prestito.
Immobile	Si intende l'immobile oggetto del Contratto come identificato nelle Condizioni Particolari.
Interessi di Mora	Per "mora dell'Utilizzatore" si intende il ritardo nel pagamento dei Canoni e di qualsiasi altra somma dovuta da parte dell'Utilizzatore rispetto ai termini stabiliti nel Contratto. Per "Interessi di Mora" ai sensi del Contratto si intendono gli interessi applicati alla mora dell'Utilizzatore nella misura indicata nelle Condizioni Particolari.
Legge	Si intende qualsiasi legge, regolamento, normativa di settore, ordinanza, direttiva, e decreto promulgato, rilasciato, concesso ed emesso da qualsiasi autorità, in particolare in materia edilizia, urbanistica, catastale ed in materia di sicurezza degli impianti e degli ambienti di lavoro.
Locazione Finanziaria	Indica la concessione in godimento dell'Immobile ed il relativo diritto di Opzione Finale di Acquisto dello stesso ai sensi del Contratto.
Massimale	Si intende il massimale, per ciascun evento dannoso, previsto dalla Polizza Assicurativa contro responsabilità civile verso terzi, così come indicato nelle Condizioni Particolari.
Modalità di Pagamento dei Canoni	Si intende la modalità di pagamento dei Canoni, così come indicata nelle Condizioni Particolari.
Oneri	Si intende qualunque onere, costo, tributo, spesa, imposta, tassa e gravame di qualsiasi natura, presente e futuro, ordinario e/o straordinario, che possa comunque colpire la Concedente: (i) derivante e/o dipendente dalla Locazione Finanziaria (con ovvia esclusione delle imposte dirette quali IRES ed IRAP), nonché derivanti da eventuali adeguamenti del valore di acquisto dell'Immobile; (ii) concernente fatti impositivi e/o autorizzativi addebitabili al Venditore per sua responsabilità, con particolare riguardo a quelle per le quali l'Immobile sia gravato da privilegio fiscale, nonché (iii) relativo ad eventuali concessioni edilizie e/o relative varianti, ivi comprese quelle inerenti eventuali cambi di destinazione o frazionamenti, per i quali il Venditore risultasse inadempiente nei confronti della pubblica amministrazione e comunque gravassero a carico dell'Immobile.
Oneri di Prelocazione Finanziaria	Si intendono gli oneri di prelocazione finanziaria così come indicati nelle Condizioni Particolari, intesi quale compenso per qualsiasi pagamento effettuato dalla Concedente stessa in relazione al Contratto, dalla data del relativo esborso, da parte di quest'ultima, sino alla Data di Decorrenza. Tali oneri saranno calcolati trimestralmente in via posticipata (alle date 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre).
Opzione Finale di Acquisto	Indica la facoltà contrattuale prevista ai sensi dell'Articolo 8 del Contratto in forza della quale l'Utilizzatore alla scadenza del Contratto può decidere di acquistare l'Immobile al Prezzo di Opzione, sempre che abbia puntualmente e scrupolosamente adempiuto a tutti gli obblighi a lui derivanti dal Contratto stesso, ed in particolar modo all'integrale pagamento di ogni somma dovuta alla Concedente.
Parametro	Si intende l'EURIBOR per la durata (uno, due, tre, ecc. mesi) pattuita tra le Parti e indicata nelle Condizioni Particolari, al quale viene correlata la variabilità dei Canoni per l'ipotesi di Contratto a tasso indicizzato.
Parametro di Riferimento Iniziale	Si intende il valore base del Parametro, assunto di comune intesa dalle Parti indicato nelle Condizioni Particolari e previsto unicamente per l'ipotesi di Contratto a tasso indicizzato.
Parti	Si intendono la Concedente e l'Utilizzatore, definiti unitariamente.

LA CONCEDENTE
FRAER LEASING S.p.A.
 Via Madonna Dello Schioppo, 47
 47521 CESENA (FC)
 Tel. 0547.634901 - Fax 0547.634802
 Cod. fisc.: e P.IVA 01826950402

CIP UTILIZZATORE
ADM
 Tel. e Fax 0547.89142
 64811
 Partita IVA 00340700472
 8982733
 R.O.G.U.E.R.R.A. (I.E.)

Polizza Assicurativa	Si intende la polizza in convenzione o il certificato rilasciato dalla Compagnia di Assicurazione con il quale si indicano, tra l'altro, i rischi coperti dal contratto assicurativo stipulato a cura della Concedente, o dell'Utilizzatore, ma con spese a carico di quest'ultimo, avente validità dalla data di stipula del Contratto di Compravendita sino a 60 giorni successivi la scadenza del rapporto di Locazione Finanziaria, e comunque sino alla data della vendita dell'Immobile all'Utilizzatore o della riconsegna alla Concedente contro i seguenti rischi: incendio, fulmine, esplosione, scoppio, caduta aeromobili, fumo, gas, vapori, bang sonico, trombe d'aria, uragani, bufere, tempeste, grandine, rovina di ascensori e montacarichi, sovraccarico di neve, acqua condotta e ricerca guasto, fenomeno elettrico, scioperi, tumulti, sommosse, atti vandalici o dolosi, terrorismo e sabotaggio, furto di fissi ed infissi, dolo e colpa grave, cedimento, smottamento, franamento del terreno, terremoto, inondazioni, alluvioni, allagamenti, responsabilità civile per danni a persone o cose di terzi.
Prezzo dell'Immobile	Si intende il prezzo dell'Immobile pattuito tra Utilizzatore e Venditore indicato nelle Condizioni Particolari.
Prezzo di Opzione	Si intende il prezzo che l'Utilizzatore dovrà versare alla Concedente per l'esercizio dell'Opzione Finale di Acquisto indicato nelle Condizioni Particolari.
Somma Assicurata	Si intende l'importo corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo dell'Immobile e dei relativi impianti fissi, escluso il valore dell'area.
Spread	Nell'ipotesi di Contratto a tasso indicizzato, si intende la differenza tra il Tasso Leasing ed il Parametro di Riferimento Iniziale così come indicato nelle Condizioni Particolari.
Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo	Si intende il tasso d'interesse, così come indicato nelle Condizioni Particolari, che verrà utilizzato al fine del calcolo dell'attualizzazione dei Canoni non ancora scaduti e del Prezzo di Opzione.
Tasso di Riferimento Alternativo	Si intende il Parametro, come rilevato dalle banche: INTESA SAN PAOLO S.p.A., UNICREDIT S.p.A., DEUTSCHE BANK S.p.A.
Tasso Interno di Attualizzazione o Tasso Leasing	Si intende, in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 29 luglio 2009, il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei Canoni e del Prezzo di Opzione (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Tale tasso coincide con il tasso nominale annuo, applicato al Contratto al fine del calcolo dei Canoni, tenuto conto altresì del Canone Anticipato e del Prezzo di Opzione, e indicato nelle Condizioni Particolari del Contratto stesso. Nell'ipotesi di Contratto a tasso indicizzato, il Tasso Leasing corrisponde alla sommatoria del Parametro di Riferimento Iniziale e dello Spread. Nell'ipotesi di Contratto a tasso fisso, il Tasso Leasing è invariabile e non soggetto ad indicizzazione per tutta la Durata del Contratto.
Utilizzatore	Si intende il soggetto così come individuato nelle Condizioni Particolari.
Venditore	Si intende il soggetto identificato nelle Condizioni Particolari, proprietario dell'Immobile
Vincoli e Gravami	Si intende qualsiasi diritto reale o personale di godimento a favore di terzi, ipoteche, privilegi, trascrizioni, prelazioni, vincoli o gravami di qualsiasi natura.

2. Acquisto dell'Immobile

La stipula del Contratto di Compravendita, alla quale parteciperà l'Utilizzatore per presa visione e incondizionata accettazione del relativo contenuto, interverrà entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto e costituirà condizione sospensiva della efficacia e validità dello stesso. Il mancato avverarsi di tale condizione farà sì che il Contratto si intenderà come mai stipulato tra le Parti e le stesse saranno liberate da qualsiasi reciproca ulteriore obbligazione, fermo restando l'obbligo della Concedente di restituire senza indugio all'Utilizzatore la somma che abbia già ricevuto in pagamento ai sensi del successivo Articolo 4, al netto dell'importo relativo alle eventuali spese sostenute dalla Concedente in considerazione della stipula e dell'esecuzione del Contratto.

La Concedente potrà giustificatamente rifiutarsi di stipulare il Contratto di Compravendita qualora l'Immobile risulti:

- a) non essere di proprietà esclusiva del Venditore ovvero essere soggetto a uno o più dei Vincoli e Gravami, oggetto di cause o contestazioni di natura successoria, fatto salvo per i Vincoli e Gravami indicati nelle Condizioni Particolari. L'Utilizzatore dichiara di essere a perfetta conoscenza della presenza dei Vincoli e Gravami indicati nelle Condizioni Particolari, nonché del contenuto dei relativi atti e di non sollevare alcuna eccezione al riguardo ed autorizza la Concedente all'acquisto dell'Immobile pur in presenza dei Vincoli e Gravami indicati nelle Condizioni Particolari, tenendo la stessa sin d'ora integralmente indenne e manlevata da qualsiasi danno e/o nocumento dovesse derivare per la presenza degli stessi. L'Utilizzatore accetta e dichiara inoltre di accollarsi ogni onere e/o spesa e/o conseguenza dannosa dovesse derivare alla Concedente in conseguenza e dipendenza dell'esistenza di tali Vincoli e Gravami e/o della loro cancellazione e/o annotazione, nonché di obbligarsi, in caso di suo acquisto dell'Immobile dalla Concedente a qualunque titolo in forza del Contratto, ad accettare l'Immobile gravato da tali Vincoli e Gravami, se ancora esistenti a quel momento;
- b) essere affetto da vizi o difetti o non conforme alla Legge, in modo tale che, a seguito di perizia tecnico-estimativa e, ad insindacabile giudizio della Concedente, diminuiscano apprezzabilmente il valore dell'Immobile e che, se fossero stati noti alla Concedente o se si fossero verificati prima, avrebbero indotto la Concedente a non stipulare il presente Contratto.

Dal momento che l'Utilizzatore ha pattuito direttamente ed autonomamente con il Venditore tutti i termini, le condizioni e le modalità di acquisto dell'Immobile, ivi compreso il Prezzo dell'Immobile, lo stesso assumerà ogni rischio e responsabilità per qualsiasi evento dannoso che possa incidere sul buon fine e sugli effetti del Contratto di Compravendita o sulle garanzie ed obbligazioni assunte dal Venditore, nonché per qualsiasi conseguenza dannosa che dovesse derivare a seguito di pretese revocatorie e/o risarcitorie e/o comunque di qualsiasi natura di terzi, (ivi incluse a titolo meramente esemplificativo, ma non esaustivo, quelle derivanti da azioni relative a precedenti acquisti a titolo gratuito dell'Immobile) obbligandosi in via irrevocabile ed incondizionata, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 1988 c.c., a riconoscere alla Concedente, a semplice sua richiesta scritta, l'importo rappresentato dal danno che le derivasse da quanto sopra,

maggiorato di eventuali Interessi di Mora come determinati nelle Condizioni Particolari. Tutte le garanzie ed obbligazioni assunte dal Venditore risultanti dal Contratto di Compravendita saranno estese anche a favore dell'Utilizzatore il quale avrà quindi azione diretta, previa comunicazione per iscritto a titolo informativo alla Concedente, nei confronti del Venditore, con oneri e costi a proprio esclusivo carico e con esclusione del diritto di richiedere l'annullamento o la risoluzione della compravendita dell'Immobile, fermo in ogni caso ogni diritto spettante per legge alla Concedente.

3. Consegna dell'Immobile

L'Immobile si intenderà consegnato, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà, dal Venditore direttamente all'Utilizzatore alla data di sottoscrizione del Contratto di Compravendita, restando espressamente esclusa ogni responsabilità della Concedente per qualsiasi irregolarità nella consegna stessa. La sottoscrizione del Contratto di Compravendita da parte dell'Utilizzatore costituirà riconoscimento da parte del medesimo dell'avvenuta irrevocabile ed incondizionata presa in consegna ed accettazione dell'Immobile, nonché dell'esatta rispondenza dell'Immobile, in tutte le sue parti, pertinenze, impianti ed accessori, a quanto concordato con il Venditore, nonché la sua ottemperanza alla Legge.

Nell'ipotesi in cui l'Immobile risultasse, alla data di sottoscrizione del Contratto, occupato dal Conduttore Ordinario, la Concedente, previo assenso prestato dal Conduttore Ordinario stesso, cederà all'Utilizzatore, contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita, la posizione giuridica ad essa riveniente dal contratto di locazione ordinaria in essere (o da altro titolo equivalente), restando quindi in capo all'Utilizzatore ogni diritto, dovere, onere e responsabilità connessi e/o derivanti da tale contratto, ivi compresi quelli derivanti dai rapporti con il Conduttore Ordinario.

L'Utilizzatore pertanto assume a proprio carico, tenendo manlevata ed indenne la Concedente senza limiti di tempo e/o di importo, ogni rischio, onere e/o conseguenza che dovesse derivare in relazione agli eventuali contratti di locazione ordinaria o equipollenti in essere alla data di sottoscrizione del Contratto, anche in conseguenza di pretese del Conduttore Ordinario.

In caso di assenza della certificazione di agibilità/abitabilità dell'Immobile, l'Utilizzatore si obbliga in via irrevocabile ed incondizionata a non utilizzare l'Immobile fintanto che non sia stato conseguito in via espressa o per silenzio assenso - ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o di altra normativa vigente anche locale - detta certificazione. A tal fine l'Utilizzatore si impegnerà - sulla base di eventuali procure, ove necessarie, rilasciate dalla Concedente - a richiedere a propria cura e spese e ad inoltrare alle competenti autorità amministrative tutta la documentazione all'uopo richiesta al fine del rilascio della certificazione di agibilità/abitabilità relativa all'Immobile. L'Utilizzatore si obbligherà a mantenere la Concedente manlevata ed indenne per qualsiasi conseguenza di nocumento e/o danno a chiunque dovesse derivare per effetto della mancata o non corretta presentazione della domanda di rilascio della certificazione di agibilità/abitabilità o ad essa in qualsiasi modo correlata.

La presa in consegna dell'Immobile da parte dell'Utilizzatore varrà altresì come espressa rinuncia da parte dello stesso a far valere nei confronti della Concedente qualsiasi azione per eventuale evizione totale o parziale dell'Immobile, anche conseguente a revocatoria ordinaria o fallimentare, difetti di costruzione, vizi palesi od occulti, mancanza di qualità o molestie da parte di terzi, anche se pretendano di avere diritti sull'Immobile.

In tutte le ipotesi sopra menzionate, la Concedente potrà alternativamente cedere all'Utilizzatore, conferendogli i necessari poteri, ogni azione, che l'Utilizzatore sarà tenuto ad esercitare a proprie spese, che eventualmente gli spetti nei confronti del Venditore o di altri terzi per il risarcimento del danno derivante dall'esclusione o dalla limitazione delle possibilità di uso dell'Immobile, oppure, a proprio insindacabile giudizio, gestire direttamente tali azioni pretendendo dall'Utilizzatore il rimborso di ogni spesa o costo che ciò le comporterà. Resterà comunque inteso che l'esito delle vicende delle liti anzidette, qualunque esso sia, non avrà comunque alcuna influenza sull'obbligo dell'Utilizzatore di pagare i Canoni alla Concedente e su tutte le altre obbligazioni assunte dallo stesso nel Contratto.

4. Condizioni economiche, Corrispettivo del Contratto ed Interessi di Mora

Le condizioni economiche del Contratto, ivi incluso il Corrispettivo del Contratto, che potrà essere riferito ad un tasso indicizzato o, in alternativa, a un tasso fisso per tutta la Durata del Contratto, risultano dettagliate nelle Condizioni Particolari. Salvo quanto previsto all'Articolo 12 del Contratto, tutti gli importi indicati nelle Condizioni Particolari potranno essere assoggettati ad aumenti nel corso del tempo, previa comunicazione da parte della Concedente ai sensi della legge sulla trasparenza bancaria e finanziaria.

Il pagamento dei Canoni, così come di qualsiasi altra somma contrattualmente dovuta dall'Utilizzatore alla Concedente, dovrà essere effettuato entro il giorno di scadenza al domicilio della Concedente stessa, oppure presso qualsiasi altra persona o ente indicati dalla Concedente, in contanti o forma equivalente, ovvero secondo le differenti modalità comunicate dalla Concedente all'Utilizzatore. Nessuna contestazione che dovesse insorgere fra la Concedente e l'Utilizzatore potrà sospendere l'obbligo dell'Utilizzatore di pagare puntualmente alla Concedente quanto dovuto. Se il pagamento di quanto dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente non avverrà integralmente entro i termini previsti dal Contratto, l'Utilizzatore sarà tenuto automaticamente, senza necessità di messa in mora, a corrispondere alla Concedente gli Interessi di Mora.

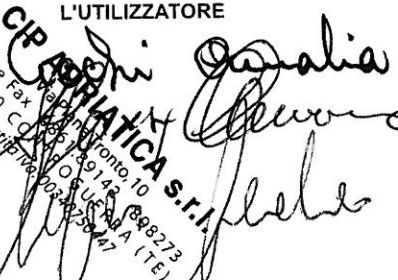
Anche in presenza di diverse indicazioni da parte dell'Utilizzatore, la Concedente potrà imputare i pagamenti in primo luogo alle spese sostenute, quindi agli interessi eventualmente maturati ed infine ai Canoni, iniziando dal più arretrato.

Resterà ferma la facoltà della Concedente di risolvere il Contratto nelle ipotesi previste dal successivo Articolo 9.

SEZIONE II OBBLIGAZIONI E DIRITTI DELLE PARTI

LA CONCEDENTE

FRAER LEASING S.p.A.
Via Madonna Dello Schioppo, 67
47521 CESENA (FC)
Tel. 0547.634901 - Fax 0547.634902
Cod. fisc.: e P.IVA 01826950402

L'UTILIZZATORE

CIP S.p.A.
Tel. e Fax 0547.634901 - 0547.634902
Port. 0547.634903
Via Ugo Bassi, 10
47521 CESENA (FC)
Cod. fisc.: e P.IVA 01826950402
Pagina 14

5. Obblighi a carico della Concedente

Sono a carico della Concedente le seguenti obbligazioni:

5.1. *Concessione in locazione finanziaria dell'Immobile*

La Concedente a far data dalla stipula del Contratto di Compravendita, per tutta la Durata del Contratto, concederà l'Immobile in Locazione Finanziaria all'Utilizzatore. Alla scadenza, il Contratto cesserà di diritto, senza onere di disdetta a carico della Concedente, salvo quanto previsto all'Articolo 8 del Contratto.

5.2. *Imposta di Registro*

E' a cura della Concedente la corresponsione dell'imposta di registro sul Corrispettivo del Contratto che verrà applicata ai sensi della L. 248/06 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 e versata periodicamente a cura della Concedente, la quale procederà al riaddebito del relativo onere ad integrale carico dell'Utilizzatore.

5.3. *Polizza Assicurativa*

Salvo quanto previsto al successivo Articolo 6.7, l'Immobile sarà assicurato a cura della Concedente per la Somma Assicurata. La Concedente ha consegnato all'Utilizzatore copia delle condizioni della Polizza Assicurativa relativa all'Immobile e della relativa nota informativa, affinché l'Utilizzatore ne possa concretamente ed interamente conoscere le condizioni di copertura, anche in modo da poter essere in grado di stipulare polizze integrative o suppletive che ritenga utili o necessarie. La Polizza Assicurativa prevederà il Massimale riportato nelle Condizioni Particolari.

La Concedente dovrà versare all'Utilizzatore tutte le somme effettivamente ricevute a titolo di indennizzo in forza della Polizza Assicurativa, al netto di ogni onere o spesa: (i) subordinatamente all'esecuzione entro 30 (trenta) giorni, del pagamento da parte dell'Utilizzatore delle somme previste, per il caso di distruzione totale e definitiva dell'Immobile, al successivo Articolo 10 ovvero (ii) subordinatamente all'avvenuta restituzione in pristino dell'Immobile ed alla presentazione di documentazione da parte dell'Utilizzatore, attestante il pagamento di tali opere di ripristino, entro 30 (trenta) giorni dalla restituzione in pristino e presentazione di valida documentazione di spesa.

In caso di responsabilità civile per danni alle persone o cose di terzi, tutte le somme effettivamente ricevute dalla Concedente a titolo di indennizzo in forza della Polizza Assicurativa, al netto di ogni onere o spesa, saranno versate dalla Concedente all'Utilizzatore soltanto qualora l'Utilizzatore stesso abbia provveduto al risarcimento integrale dei danni derivati ai terzi e l'ammontare di tali danni sia stato definitivamente accertato per effetto di sentenza passata in giudicato o di atto negoziale giudicato o risulti da scrittura privata autenticata ovvero quando siano comunque decorsi i termini di prescrizione per ogni diritto che i terzi possano avanzare in dipendenza del sinistro.

6. Obblighi e divieti a carico dell'Utilizzatore

Sono ad esclusivo carico dell'Utilizzatore le seguenti obbligazioni:

6.1. *Corresponsione del Canone Anticipato e dei Canoni. Spese, costi, imposte e tasse*

L'Utilizzatore dovrà corrispondere alla Concedente, ai sensi ed ai termini del Contratto, i Canoni (incluso il Canone Anticipato quale indicato nelle Condizioni Particolari).

In relazione alla natura prettamente finanziaria che caratterizza il Contratto, l'importo dei Canoni ed ogni altra somma, onere finanziario e/o importo comunque dovuto dall'Utilizzatore ed indicato nella tabella a cui rimanda la Sezione 8 delle Condizioni Particolari, denominata "Altri oneri dell'operazione", deve essere sempre al netto di qualsiasi Oneri a carico della Concedente.

Saranno rimborsati dall'Utilizzatore alla Concedente, anche se anticipati da quest'ultima, che sarà tenuta in tal caso a produrre la relativa documentazione giustificativa:

- tutti gli Oneri derivanti dalla sottoscrizione del Contratto;
- qualsiasi inasprimento eventuale degli oneri fiscali esistenti;
- tutte le sanzioni conseguenti alla violazione della Legge, nonché al mancato rispetto dei provvedimenti amministrativi inerenti l'Immobile.

In ipotesi di imposta ineducibile ed il cui corrispondente addebito all'Utilizzatore sia imponibile, anche tale costo fiscale sarà a carico dell'Utilizzatore, che dovrà quindi rimborsarlo alla Concedente.

L'Utilizzatore dovrà in ogni momento tenere manlevata ed indenne la Concedente da qualsiasi pretesa dell'Amministrazione Finanziaria fornendo, contestualmente, le somme eventualmente richieste dalla stessa; è facoltà dell'Utilizzatore, previa autorizzazione scritta della Concedente, di svolgere a proprie cure e spese tutte le azioni ed addurre tutte le contestazioni che riterrà opportune nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria. E' facoltà della Concedente intervenire in proprio in tali eventuali liti e/o procedure con obbligo dell'Utilizzatore di rimborsare alla Concedente gli eventuali costi e spese che la stessa dovesse sostenere.

6.2. *Comunicazione dei dati e delle informazioni*

L'Utilizzatore dovrà comunicare alla Concedente, in qualsiasi momento, i dati e le informazioni da questa eventualmente richiesti sulla sua situazione patrimoniale ed economica, nei modi e nei termini indicati dalla Concedente stessa.

6.3. *Manutenzione e spese di utenza*

Per tutta la Durata del Contratto ogni spesa ed onere connessi all'impiego e alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile (nella sua accezione più vasta, comprendente, quindi, coperture, parti esterne ed interne, infissi, impianti e canone di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, ecc.), delle sue pertinenze, impianti ed accessori, nonché tutte le spese e gli oneri relativi alla custodia e conservazione dell'Immobile, faranno carico unicamente all'Utilizzatore che dovrà provvedervi con tempestività e diligenza e ciò, anche per le riparazioni che si rendessero necessarie a seguito di caso fortuito o forza maggiore o dovute a normale logorio e vetustà, nonché per ogni altra opera o modifica, anche se prescritta da future disposizioni e regolamenti anche locali in dipendenza di deliberazione dell'assemblea ordinaria e straordinaria del condominio.

All'Utilizzatore sarà fatto obbligo di provvedere con la necessaria celerità a quelle riparazioni che si rendano necessarie per conservare l'Immobile in buono stato di manutenzione. Qualora l'Utilizzatore ometta di eseguire le opere di manutenzione poste a suo carico o ne

ritardi l'esecuzione senza giustificato motivo, sarà in facoltà della Concedente di farle eseguire direttamente. Ogni spesa eventualmente sostenuta dalla Concedente dovrà esserle rimborsata dall'Utilizzatore a seguito di richiesta scritta in tal senso debitamente documentata, con rinuncia da parte dell'Utilizzatore ad eccepire alcunché in relazione agli importi anticipati dalla Concedente. Sono a completo carico dell'Utilizzatore le spese di utenza, in qualunque modo sia stata effettuata l'intestazione dei relativi contratti di fornitura; ove dette spese fossero, per qualsiasi motivo anticipate dalla Concedente, l'Utilizzatore si impegna a rimborsare a quest'ultima il puro costo da essa sostenuto, come da documentazione che la stessa sarà tenuta a fornire. Resta inteso che la Concedente non potrà comunque mai essere ritenuta responsabile per la mancata erogazione delle forniture oggetto delle utenze, a qualunque causa dovuta.

6.4. Licenze, autorizzazioni e concessioni

E' onere dell'Utilizzatore ottenere tutte le Autorizzazioni in funzione dell'attività svolta dall'Utilizzatore stesso ed all'utilizzo che intende fare dell'Immobile. L'eventuale mancata concessione o revoca, per qualunque causa, delle Autorizzazioni, che a qualunque titolo impedisca o limiti l'utilizzazione dell'Immobile, non avrà alcun effetto sull'efficacia vincolante del Contratto e non esimerà l'Utilizzatore dal pagamento dei Canoni alle scadenze stabilite e dall'adempimento di ogni altra obbligazione qui pattuita.

6.5. Modificazioni, miglioramenti e addizioni

E' a carico dell'Utilizzatore qualsiasi modifica o addizione strutturale che lo stesso intenda apportare rispetto allo stato dell'Immobile, quale sarà alla data di stipula del Contratto di Compravendita e dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dalla Concedente, salvo che si tratti di interventi indifferibilmente imposti dall'autorità, nel qual caso l'Utilizzatore dovrà comunque informarne immediatamente la Concedente per iscritto. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dall'Utilizzatore, a proprie spese e debitamente autorizzati per iscritto dalla Concedente, eccettuate le addizioni asportabili senza danno per l'Immobile, resteranno acquisite a favore della Concedente al termine della Locazione Finanziaria o in ipotesi di riconsegna dell'Immobile a seguito di risoluzione del Contratto a qualsiasi causa dovuta, senza diritto ad alcun compenso a favore dell'Utilizzatore. In caso di modifiche, miglioramenti e addizioni che non siano stati preventivamente autorizzati dalla Concedente, la stessa avrà diritto di pretendere, al termine della Locazione Finanziaria o in ipotesi di riconsegna dell'Immobile a seguito di risoluzione del Contratto a qualsiasi causa dovuta, la restituzione in pristino dell'Immobile a spese dell'Utilizzatore, ferma restando la facoltà della Concedente di ritenere tali modifiche, miglioramenti ed addizioni acquisite a suo favore. Qualsiasi modifica, miglioramento ed addizione dovrà comunque essere eseguita nel pieno rispetto della Legge. Nel caso di spese che fossero, per qualsiasi motivo sostenute dalla Concedente, l'Utilizzatore si impegna a rimborsare a quest'ultima il costo da essa sostenuto.

6.6. Circostanze Danno

Tutte le Circostanze Danno sono esclusivamente a carico dell'Utilizzatore, il quale esonererà espressamente la Concedente, obbligandosi altresì a risarcirla, da qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere e/o richiesta di terzi, nei confronti propri o di terzi soggetti, in qualsiasi modo dipendenti e/o conseguenti da/a Circostanze Danno.

6.7. Polizza Assicurativa

- Nel caso in cui l'Immobile sia assicurato a cura dell'Utilizzatore:

- l'Utilizzatore si obbliga a far pervenire alla Concedente all'indirizzo indicato al successivo Articolo 16, entro il termine di 5 (cinque) giorni antecedenti la data di sottoscrizione del Contratto di Compravendita, copia della Polizza Assicurativa sottoscritta, fermo restando che, ove il contenuto di quest'ultima non fosse conforme e/o analogo al contenuto della polizza assicurativa che avrebbe stipulato la Concedente, ovvero la Concedente non abbia ricevuto la suddetta copia della Polizza Assicurativa nel termine sopraindicato, l'Utilizzatore si obbliga ad accettare la Polizza Assicurativa proposta dalla Concedente, con spese ad esclusivo carico dell'Utilizzatore.
- la Polizza Assicurativa dovrà prevedere il vincolo a favore della Concedente contenente espressamente le seguenti clausole:
 - "a) non consentire alcuna riduzione delle garanzie prestate con il presente contratto se non con il consenso scritto della Concedente;
 - b) comunicare alla Concedente con lettera raccomandata qualsiasi ritardo nel pagamento del premio di assicurazione scaduto, nonché l'eventuale proroga del contratto alla scadenza naturale di questo;
 - c) diritto a sottoscrivere ogni quietanza risarcitoria ed a ricevere ogni indennizzo, esclusivamente e direttamente, in capo alla Concedente."

L'Utilizzatore risponderà in proprio per il risarcimento degli eventuali danni non risarcibili, per qualsiasi ragione, dalla Compagnia di Assicurazione.

L'Immobile dovrà altresì essere assicurato contro i danni derivanti da responsabilità civile verso terzi e tale garanzia dovrà essere valida anche nei confronti della Concedente quale proprietaria dell'Immobile.

L'Utilizzatore provvederà a propria totale ed esclusiva cura e carico al regolare pagamento dei premi dovuti alla Compagnia di Assicurazione in forza della citata polizza.

- Nel caso in cui, laddove previsto dalle Condizioni Particolari, l'Immobile sia assicurato a cura della Concedente l'Utilizzatore dovrà rimborsare alla Concedente il premio assicurativo di cui alle Condizioni Particolari in via anticipata a far data dal Contratto di Compravendita; in caso di eventuali maggiorazioni del costo del premio assicurativo, in qualsiasi momento comunicate dalla Concedente all'Utilizzatore, quest'ultimo sarà obbligato all'immediato rimborso integrale di quanto richiesto a conguaglio.

Beneficiario della Polizza Assicurativa è la Concedente.

Tutti i sinistri dovranno essere denunciati per iscritto dall'Utilizzatore alla Compagnia di Assicurazione, con copia alla Concedente, entro 2 (due) giorni successivi al sinistro stesso o al momento in cui l'Utilizzatore ne sia venuto a conoscenza.

In caso di sinistro presumibilmente doloso, l'Utilizzatore sarà inoltre tenuto a denunciare il sinistro stesso, nel più breve tempo possibile, anche alle autorità di polizia, inviando copia di tale denuncia altresì alla Compagnia di Assicurazione ed alla Concedente.

L'Utilizzatore dovrà fare tutto il possibile per evitare o limitare il danno, ottemperando alle istruzioni impartite dalla Compagnia di Assicurazione prima di dare inizio alle riparazioni, e dovrà fornire alla medesima la prova dell'entità dei danni riportati. La riparazione del danno potrà essere iniziata soltanto dopo la denuncia del sinistro alla Compagnia di Assicurazione. Lo stato delle cose, tuttavia, potrà essere modificato soltanto dopo che la Compagnia di Assicurazione avrà autorizzato l'intervento fatto salva l'ipotesi della immediatezza ed

LA CONCEDENTE

FRAER LEASING S.p.A.
Via Madonna Dello Schioppo, 67
47521 CESENA (FC)
Tel. 0547 634901 - Fax 0547 634902
Cod. fisc.: e P.IVA 01826950402

L'UTILIZZATORE

GRADBIAT
Qualia
Pagina 16

urgenza degli interventi per limitare il danno. Qualora non vi fosse tale assenso, decorsi 30 (trenta) giorni dalla denuncia del sinistro, l'Utilizzatore potrà, nel rispetto di quanto previsto a termini di polizza, fare gli opportuni interventi.

In caso di distruzione parziale o di danneggiamento dell'Immobile, l'Utilizzatore dovrà tempestivamente provvedere a sua cura e spese, e con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi pretesa nei confronti della Concedente, all'immediata e completa restituzione in pristino dell'Immobile, nel rispetto della normativa vigente.

In caso di distruzione totale e definitiva dell'Immobile, l'Utilizzatore dovrà corrispondere, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta in tal senso da parte della Concedente, l'ammontare previsto alle lettere a) e b) del successivo Articolo 10.

E' altresì a carico dell'Utilizzatore l'eventuale differenza di valore tra la Somma Assicurata ed il valore di ricostruzione a nuovo a quel momento dell'Immobile stesso in caso di sinistro, fatta salva la facoltà di integrare il valore assicurato dalla polizza assicurativa con ulteriore polizza a cura e carico esclusivo dell'Utilizzatore.

6.8. Divieto di locazione dell'Immobile e di cessione del Contratto

L'Utilizzatore non potrà locare o comunque concedere in uso a terzi, in tutto o in parte, l'Immobile senza il previo consenso scritto della Concedente.

L'Utilizzatore non potrà altresì cedere, senza il preventivo consenso scritto della Concedente, il Contratto nemmeno in caso di cessione, usufrutto e affitto di azienda. L'Utilizzatore si impegna a pattuire espressamente, in deroga agli Articoli 2558-2561-2562 c.c., che l'acquirente, usufruttuario, cessionario e affittuario non potranno subentrare nel Contratto in assenza di preventivo benestare scritto della Concedente.

Salvo diversa espressa pattuizione, nel caso in cui la Concedente dovesse acconsentire alla richiesta di cessione del Contratto, l'Utilizzatore, ai sensi dell'Articolo 1408 secondo comma, c.c., non sarà liberato dalle obbligazioni del Contratto, con la conseguenza che la Concedente ceduta potrà agire nei confronti dell'Utilizzatore, senza alcun obbligo di preventiva escussione del cessionario, qualora detto cessionario non dovesse adempiere alle obbligazioni assunte. La Concedente viene, sin da ora, dispensata dall'obbligo di comunicazione all'Utilizzatore dell'inadempimento del cessionario, con esclusione, quindi, di ogni responsabilità della Concedente per il risarcimento dei danni che la mancata notizia dell'inadempimento possa aver procurato all'Utilizzatore stesso.

Qualora l'Utilizzatore avesse forma giuridica di società con soci illimitatamente responsabili, resta inteso che l'eventuale trasformazione della forma sociale della stessa non comporterà in alcun caso la liberazione dei soci a responsabilità illimitata dalle obbligazioni tutte derivanti a loro carico dal Contratto ai sensi dell'Articolo 2499 c.c., e ciò anche in caso di avvenuta rituale e tempestiva comunicazione alla Concedente della modifica della forma sociale.

6.9. Destinazione dell'Immobile

La Destinazione dell'Immobile non potrà essere variata neppure in parte senza il previo consenso scritto della Concedente.

L'Utilizzatore dichiara di assumere a proprio esclusivo carico, tenendo manlevata ed indenne la Concedente senza limiti di tempo e di importo, ogni responsabilità, rischio e/o conseguenza dannosa derivante dall'eventuale uso da parte dello stesso Utilizzatore dell'Immobile non conforme alla Destinazione indicata nelle Condizioni Particolari ed alla destinazione urbanisticamente e/o catastalmente prevista per l'Immobile dalla normativa vigente.

In particolare, l'Utilizzatore sarà tenuto, in via irrevocabile ed incondizionata, a versare, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta della Concedente, direttamente alla competente autorità sanzionante, o alla Concedente, se dalla stessa anticipate, con maggiorazione di Interessi di Mora, l'ammontare di eventuali sanzioni pecuniarie in relazione all'uso e/o utilizzo dell'Immobile non conforme alla sua destinazione urbanistica e catastale.

6.10. Agevolazione

L'Utilizzatore riconosce ed accetta, senza sollevare alcuna eccezione e riserva in merito, che il Contratto non è condizionato all'eventuale richiesta od ottenimento di contributi agevolati e che lo stesso è autonomo ed indipendente rispetto a tale contribuzione. L'Utilizzatore prende atto inoltre che l'eventuale mancata o ritardata concessione o erogazione dei contributi ovvero l'eventuale sospensione, decadenza o revoca degli stessi, non costituisce causa di interruzione o sospensione del regolare pagamento dei Canoni secondo le modalità ed i termini stabiliti nel Contratto né, di conseguenza, può costituire causa di risoluzione del Contratto medesimo.

7. Diritti e facoltà della Concedente

7.1. Ispezioni e verifiche dell'Immobile

La Concedente potrà in ogni momento accedere all'Immobile per effettuarvi tutte le ispezioni e verifiche necessarie o delegare soggetti terzi al fine di appurare il puntuale adempimento dell'Utilizzatore agli obblighi riportati al precedente Articolo 6.3.

7.2. Polizza Assicurativa

Fatto salvo quanto previsto dai precedenti Articoli 5.3 e 6.7, la Concedente potrà, nel caso in cui l'immobile sia assicurato a cura della Concedente stessa, in qualunque momento modificare o risolvere, a suo insindacabile giudizio, la Polizza Assicurativa o sostituirla con altra eventualmente stipulata con diversa compagnia assicuratrice, anche tramite società di intermediazione assicurativa, senza che ciò comporti alcun obbligo o responsabilità a carico della Concedente, eccetto l'obbligo di trasmettere all'Utilizzatore copia della nuova polizza contratta; beneficiaria della nuova polizza sarà la Concedente.

Resta comunque inteso che l'importo relativo a qualsiasi indennizzo assicurativo che l'Utilizzatore abbia diritto di ricevere dalla Concedente, potrà essere da quest'ultima imputato in compensazione di eventuali ragioni di credito che le derivassero, a qualunque titolo, nei confronti dell'Utilizzatore.

7.3. Cessione del Contratto da parte della Concedente

La Concedente potrà in ogni momento cedere a terzi, in tutto o in parte, il Contratto e/o i diritti derivanti dallo stesso con effetto vincolante per l'Utilizzatore dal momento della comunicazione; l'Utilizzatore manifesta sin d'ora in via irrevocabile ed incondizionata la propria adesione alla cessione.

8. Diritti e facoltà dell'Utilizzatore

Alla scadenza del Contratto e subordinatamente all'avvenuto regolare pagamento dei Canoni nonché di qualsiasi altra somma dovuta ai sensi del Contratto, l'Utilizzatore potrà esercitare a sua scelta una delle seguenti facoltà, alle condizioni e secondo le modalità qui di seguito specificate:

- Opzione Finale di Acquisto.

L'Utilizzatore potrà, mediante raccomandata A.R. inviata almeno sei mesi prima della scadenza del Contratto, comunicare alla Concedente che intende esercitare l'Opzione Finale di Acquisto.

Il Prezzo di Opzione sarà corrisposto dall'Utilizzatore alla Concedente alla data di scadenza del Contratto.

La proprietà dell'Immobile passerà all'Utilizzatore alla firma dell'atto notarile di vendita che dovrà essere stipulato, presso Notaio designato dalla Concedente, entro 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza del Contratto, salvo proroghe non imputabili a responsabilità della Concedente, e sempre che l'Utilizzatore abbia adempiuto a quanto strumentale al perfezionamento dello stesso. L'Immobile verrà venduto dalla Concedente all'Utilizzatore nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento, con esclusione di qualsiasi garanzia da parte della Concedente e fatto salvo l'obbligo per l'Utilizzatore di munirsi di tutte le Autorizzazioni e le certificazioni relative all'Immobile, indispensabili al fine del perfezionamento dell'atto notarile di vendita dell'Immobile. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti al passaggio di proprietà ed alla relativa trascrizione, salvo quelle poste a carico della Concedente e non trasferibili per legge sull'Utilizzatore, saranno ad esclusivo carico dell'Utilizzatore stesso.

- Riconsegna dell'Immobile.

Qualora l'Utilizzatore non eserciti la facoltà di cui sopra, entro 30 (trenta) successivi alla scadenza del Contratto, lo stesso dovrà restituire alla Concedente l'Immobile libero da persone e cose ed in buono stato di manutenzione, salvo il normale deterioramento per uso. Nel caso in cui l'Utilizzatore abbia apportato all'Immobile modifiche od addizioni senza il previo consenso scritto della Concedente, l'Utilizzatore dovrà restituire l'Immobile nel suo stato originario, salva la facoltà concessa alla Concedente ai sensi del precedente Articolo 6.5. La riconsegna dell'Immobile sarà fatta constare da apposito verbale redatto in contraddittorio fra la Concedente e l'Utilizzatore e sottoscritto da entrambi.

Qualora, per causa non imputabile alla Concedente, l'Utilizzatore ritardi la restituzione dell'Immobile oltre 30 (trenta) giorni dalla scadenza del Contratto, l'Utilizzatore dovrà continuare a corrispondere alla Concedente quale risarcimento forfettario di danni per l'indebita occupazione dell'Immobile una somma pari a quella dei Canoni per tutta la durata del ritardo, salva la risarcibilità degli ulteriori danni. E' fatta comunque salva la facoltà della Concedente a proprio insindacabile giudizio, in conformità a quanto disposto dai successivi Articoli 9 e 10, di ritenere definitivamente acquisiti alla Concedente i beni e/o macchinari che per loro specifiche tecniche non sono asportabili dall'Immobile secondo quanto sopra disciplinato.

SEZIONE III IPOTESI DI CESSAZIONE DEL CONTRATTO

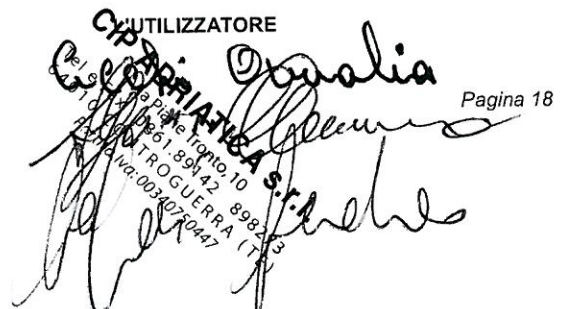
9. Clausola risolutiva espressa

Il Contratto si risolverà di diritto nel momento in cui la Concedente, verificandosi anche uno solo degli eventi sotto indicati, dichiarerà all'Utilizzatore, a mezzo lettera raccomandata A.R., che intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa ex Articolo 1456 c.c.:

- (I) senza necessità di preventiva costituzione in mora:
 - distruzione totale e definitiva dell'Immobile;
- (II) previa costituzione in mora e termine di grazia di 30 (trenta) giorni:
 - inadempimento degli obblighi a carico dell'Utilizzatore riportati al precedente Articolo 6;
 - nullità e/o annullamento e/o inefficacia del Contratto di Compravendita;
 - liquidazione volontaria o cessione dei beni ai creditori da parte dell'Utilizzatore o il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'Articolo 1186 c.c. o il prodursi di eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria o economica dell'Utilizzatore, in modo tale da porre in evidente pericolo il conseguimento da parte della Concedente dei propri crediti;
 - svolgimento nell'Immobile di attività che, per le concrete modalità con cui è svolta, si ponga in contrasto con le applicabili disposizioni di legge;
 - mancata corrispondenza alla realtà dei dati e delle informazioni forniti dall'Utilizzatore su richiesta della Concedente, ai sensi del precedente Articolo 6.2 o modificazione delle condizioni economico-patrimoniali dell'Utilizzatore rispetto a quelle di stipula del Contratto che, ad insindacabile giudizio della Concedente, rendano lo stesso non più in grado di adempiere regolarmente alle obbligazioni assunte con il Contratto;
 - insolvenza, anche solo temporanea, dell'Utilizzatore evidenziata dalla sottoposizione dello stesso a fallimento, o a qualsiasi altra procedura concorsuale, da esecuzione di sequestro o pignoramento od iscrizione di ipoteca sui beni dello stesso, da elevazione di protesto cambiario o da emissione a suo carico di decreto ingiuntivo;
 - mancato conseguimento, in via espressa o mediante la forma del "silenzio-assenso" di cui al D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425, successivo D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o altra normativa vigente anche locale, della certificazione di abitabilità/agibilità dell'Immobile o sopravvenuta dichiarazione di sua inabitabilità/inagibilità ovvero revoca od annullamento di tale certificazione in qualsiasi tempo intervenuta.

LA CONCEDENTE

FRAER LEASING S.p.A.
Via Madonna Dello Schiottolo 7
47521 CESENA (FC)
Tel. 0547 634901 - Fax 0547 634902
Cod. Fisc.: e P.IVA 01826950402

UTILIZZATORE

Pagina 18

10. Conseguenze della risoluzione

In caso di risoluzione del Contratto, a seguito del verificarsi anche di una sola delle ipotesi di cui al precedente Articolo 9, l'Utilizzatore sarà tenuto, alla Data di Cessazione del Contratto, nei confronti della Concedente:

- a) a pagare l'importo relativo ai Canoni maturati ed insoluti alla Data di Cessazione del Contratto, nonché qualsiasi altra somma dovuta e non pagata a tale data o che possa essere dovuta ai sensi del Contratto, oltre i relativi Interessi di Mora;
- b) a pagare, a titolo di penale per anticipata risoluzione contrattuale, una somma, maggiorata di Interessi di Mora dalla Data di Cessazione del Contratto – rappresentata:
 - (i) dall'attualizzazione dell'importo dei Canoni non ancora scaduti e del Prezzo di Opzione al Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo, uguale al Parametro di Riferimento Iniziale, nell'ipotesi di Contratto a tasso indicizzato oppure
 - (ii) dall'attualizzazione dell'importo dei Canoni non ancora scaduti e del Prezzo di Opzione al Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo, nell'ipotesi di Contratto a tasso fisso;
- c) a riconsegnare, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al precedente Articolo 9, l'Immobile libero da persone e cose.

Resta inoltre inteso che, qualora la Concedente dovesse ricevere richieste stragiudiziali di terzi riguardanti l'annullamento e/o la nullità e/o l'inefficacia dell'acquisto dell'Immobile in capo alla Concedente stessa, l'Utilizzatore riconoscerà alla Concedente gli importi sopra previsti sub a) e sub b), restando altresì definitivamente acquisito alla Concedente l'importo già versato dall'Utilizzatore relativo ai Canoni scaduti a quella data.

La Concedente decurerà dal proprio credito come sopra determinato, qualora non ancora incassato, il netto imponibile riveniente dalla vendita dell'Immobile, con valuta dell'incasso effettivo di tale corrispettivo, salvo l'obbligo della Concedente di restituire l'eccedenza all'Utilizzatore. L'Utilizzatore avrà facoltà, previo pagamento degli importi sopra previsti sub a) e sub b) - quest'ultimo maggiorato dell'IIVA sull'emittenda fattura di vendita dell'Immobile costituendo corrispettivo per l'acquisto dello stesso - nonché di tutti i costi, oneri e spese connessi all'atto notarile di vendita, di rendersi acquirente dell'Immobile.

Sino a quando l'Utilizzatore non avrà pagato tutte le somme sopra previste sub a) e sub b), in nessun caso, nemmeno qualora l'Immobile sia già stato riconsegnato alla Concedente, potrà essere richiesta la deduzione del valore del bene dalle somme dovute. Ogni somma versata dall'Utilizzatore in dipendenza del Contratto si intenderà definitivamente acquisita alla Concedente che per nessuna ragione e/o titolo sarà tenuta a restituirla. L'Utilizzatore, nel caso in cui ritardi per qualsiasi motivo la riconsegna dell'Immobile alla Concedente oltre il termine sopraindicato, assumerà la veste di custode dell'Immobile stesso, con tutti gli inerenti obblighi e responsabilità di Legge (ma senza diritto a compenso) e dovrà corrispondere un'indennità per l'abusiva occupazione pari all'importo dei Canoni dovuti come se il Contratto fosse operante: ciò indipendentemente ed in aggiunta al pagamento della somma già indicata al punto sub b) del presente Articolo.

Nell'ipotesi in cui le offerte fossero inferiori al valore di realizzo di cui sopra, la Concedente - prima di procedere alla vendita dell'Immobile - dovrà comunicare per iscritto all'Utilizzatore l'entità delle suddette offerte, assegnandogli un termine di 30 (trenta) giorni perché questi possa indicare il nominativo di un eventuale altro acquirente a condizioni migliori. Trascorso tale termine, ovvero qualora l'Utilizzatore si sia reso irreperibile, nessuna eccezione potrà essere sollevata dallo stesso in ordine alla congruità del prezzo di vendita dell'Immobile. Sarà facoltà della Concedente rifiutare l'offerta del nominativo segnalato dall'Utilizzatore qualora lo stesso non metta preventivamente a disposizione la somma necessaria al pagamento del prezzo offerto o non dia obiettive e sufficienti garanzie di solvibilità. Resta in ogni caso salva la facoltà, per la Concedente, di provvedere alla ricollocazione dell'Immobile, laddove non sia possibile procedere alla vendita del medesimo.

Nell'ipotesi in cui, poi, il netto imponibile riveniente dalla vendita dell'Immobile, con valuta dell'incasso di tale corrispettivo, fosse inferiore al credito vantato dalla Concedente, resta comunque fermo l'obbligo dell'Utilizzatore di corrispondere alla Concedente quanto alla stessa ancora dovuto per capitale, interessi, oneri, costi e spese.

11. Risoluzione consensuale del Contratto

Fermo restando quanto previsto ai precedenti Articoli 9 e 10 e con riguardo esclusivamente alla fattispecie di Contratto a tasso indicizzato, l'Utilizzatore potrà richiedere alla Concedente, e da questa ottenere, la risoluzione consensuale anticipata del Contratto, solamente una volta decorsa almeno la metà della Durata del Contratto ed a condizione che l'Utilizzatore abbia adempiuto a tutte le obbligazioni previste nello stesso. Il corrispettivo dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente verrà calcolato secondo quanto riportato nelle Condizioni Particolari e dovrà essere corrisposto alla Concedente entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla Data di Cessazione del Contratto. Resta comunque inteso che: (a) il pagamento del citato corrispettivo, entro il termine sopra indicato, determinerà l'interruzione della fatturazione dei Canoni, mentre (b) il mancato o ritardato pagamento del corrispettivo entro il termine sopra indicato: (i) non interromperà la fatturazione dei Canoni e (ii) determinerà il conseguente ricalcolo del Corrispettivo del Contratto.

12. Facoltà di modifica delle condizioni contrattuali. Diritto di recesso dell'Utilizzatore

La Concedente, in presenza di un giustificato motivo può modificare unilateralmente le condizioni economiche di cui al Contratto, mediante apposita comunicazione all'Utilizzatore, recante l'evidenziazione della formula "Proposta di modifica unilaterale del Contratto", con preavviso minimo di 2 (due) mesi, fatta eccezione per:

- (i) lo Spread e/o variazioni in diminuzione rispetto al Parametro di Riferimento Iniziale così come indicato nelle Condizioni Particolari, nell'ipotesi di Contratto a tasso indicizzato, o il Tasso Leasing, nell'ipotesi di Contratto a tasso fisso;
- (ii) gli Oneri di Prelocazione Finanziaria (se previsti);
- (iii) gli Interessi di Mora;
- (iv) le spese di istruttoria;
- (v) gli oneri relativi la perizia tecnico estimativa (se previsti);
- (vi) le spese di registrazione del Contratto;
- (vii) il Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo;
- (viii) il Tasso di Riferimento Alternativo.

L'Utilizzatore avrà la facoltà di recedere dal Contratto entro la data prevista per l'applicazione della modifica, mediante invio di apposita comunicazione. In tal caso, in sede di liquidazione del rapporto, l'Utilizzatore ha diritto all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate. Fatto salvo quanto di seguito riportato, il diritto di recesso non implica alcuna spesa a carico dell'Utilizzatore. La modifica si intenderà approvata qualora l'Utilizzatore non receda dal Contratto nel termine sopra indicato (Articolo 118, comma 2, d.lgs. 385/93). L'Utilizzatore dovrà in ogni caso corrispondere alla Concedente tutto quanto alla stessa dovuto dal medesimo a titolo di credito scaduto e non pagato, a titolo di credito residuo in linea capitale come risultante dal piano di ammortamento, nonché tutto quanto eventualmente anticipato dalla Concedente a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto fino al momento di cessazione per qualsiasi causa del Contratto, a titolo di onere (anche di Legge), costo o spesa, al netto del Canone Anticipato, se dovuto. Qualora vengano apportate modifiche unilaterali secondo quanto previsto dal presente Articolo 12, l'Utilizzatore può ottenere in qualsiasi momento, entro un termine ragionevole dalla ricezione della relativa richiesta da parte della Concedente, il testo aggiornato del Contratto, in formato elettronico o cartaceo, a scelta dell'Utilizzatore.

SEZIONE IV MISCELLANEA

13. Gestione delle controversie da parte dell'Utilizzatore

Con particolare riferimento a quanto previsto al precedente Articolo 6.7, senza pregiudizio per quanto ivi contenuto, l'Utilizzatore potrà assumere la gestione di tutte le azioni giudiziali necessarie o intervenire in qualsivoglia giudizio, impegnandosi a richiedere - ove richiesto dalla Concedente medesima - l'estromissione della Concedente dal giudizio, fatta salva comunque la facoltà della Concedente di intervenire, a suo insindacabile giudizio, nel procedimento instaurato o in cui sia convenuto od intervenuto l'Utilizzatore, con costi a totale carico di quest'ultimo. L'impossibilità originaria o sopravvenuta, temporanea o definitiva, a qualsiasi causa dovuta, di utilizzare anche parzialmente l'Immobile, salvo quanto disposto dai precedenti Articoli 5.3, 6.7 e 7.2, non pregiudica in alcun modo la piena efficacia del Contratto e non costituisce titolo per la sospensione della corresponsione dei Canoni dovuti dall'Utilizzatore o per la loro riduzione, né per la corresponsione di indennità, risarcimenti o rimborsi da parte della Concedente e l'adempimento di ogni altra obbligazione prevista dal Contratto.

14. Natura del Contratto

Il Contratto, in considerazione del più complesso rapporto in cui esso si inquadra, si configurerà come una "locazione finanziaria immobiliare" (leasing immobiliare), avente carattere atipico; alla stessa non saranno applicabili le disposizioni di cui alla Legge 27/7/1978 n. 392 né in genere le norme relative ai contratti di locazione dei beni immobili così come quelle in materia di vendita con riserva della proprietà. Pertanto, in conseguenza del carattere atipico del Contratto, a questo non potranno applicarsi disposizioni di legge, presenti o future che prevedano proroghe legali, interruzione o determinazione legale dei Canoni od altre disposizioni di carattere vincolistico in materia di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo e ad uso diverso dall'abitativo. Inoltre, qualora per esplicita disposizione inderogabile di legge o in virtù di consolidato indirizzo giurisprudenziale o per qualsiasi altra ragione la disciplina sopra citata dovesse ritenersi applicabile anche ai contratti di locazione finanziaria immobiliare, le Parti si impegnano sin da ora a modificare le condizioni contrattuali, in modo che venga comunque assicurata la remuneratività dell'investimento finanziario della Concedente.

15. Acquiescenza

Il ritardo da parte della Concedente nel mettere in mora, intimare o comunque pretendere l'integrale, esatto e puntuale adempimento da parte dell'Utilizzatore delle obbligazioni poste a suo carico dal Contratto non potrà mai essere inteso come rinuncia, neppure tacita, a far valere i propri diritti, né come acquiescenza al comportamento inadempiente dell'Utilizzatore.

16. Comunicazioni

Ogni comunicazione da inviare ai sensi del Contratto dovrà essere effettuata:

se alla Concedente, al seguente indirizzo:

FRAER LEASING S.p.A. Via Madonna dello Schioppo 67 47521 Cesena FC

se all'Utilizzatore, all'indirizzo indicato alle Condizioni Particolari del Contratto.

I sinistri dovranno essere denunciati, con le modalità previste dal precedente Articolo 6.7, alla Compagnia di Assicurazione.

Eventuali mutamenti di indirizzo dovranno essere comunicati mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento e diverranno efficaci dal momento del ricevimento di questa. Salvo ove altrimenti disposto nel Contratto, le comunicazioni tra le Parti si intenderanno validamente fatte quando inviate per iscritto a mezzo di lettera raccomandata, telegramma o telex, comunque anticipabili a mezzo telefax.

Le comunicazioni periodiche previste dalla normativa applicabile devono essere trasmesse all'Utilizzatore secondo le modalità stabilite dall'Utilizzatore, il quale in sede di sottoscrizione del Contratto sceglie di ricevere le comunicazioni periodiche a mezzo posta o a mezzo posta elettronica.

L'Utilizzatore può modificare le modalità di invio della corrispondenza periodica in qualsiasi momento. A tal fine, l'Utilizzatore deve comunicare la propria decisione alla Concedente a mezzo di lettera raccomandata ovvero a mezzo di lettera semplice consegnata personalmente. L'Utilizzatore non può modificare la scelta operata se la modifica stessa è incompatibile con la natura dell'operazione o del servizio.

Qualora l'Utilizzatore richieda comunicazioni ulteriori o più frequenti rispetto a quelle previste dalla legge, oppure la trasmissione delle

FRAER LEASING S.p.A.
Via Madonna Dello Schioppo 67
47521 CESENA (FC)
Tel. 0541.834901 - Fax 0541.834902
Cod. fisc.: e P.IVA 01826950402

LA CONCEDENTE
L'UTILIZZATORE
Cioè **Adriani Cavalia**
Partita IVA 01826950402
Tel. 0541.834901 - Fax 0541.834902
Cod. fisc.: e P.IVA 01826950402
Pagina 20

stesse in forma diversa da quella prevista nel contratto, sarà tenuto a corrispondere le relative spese indicate nelle Condizioni Particolari, che devono essere adeguate e proporzionate ai costi che la Concedente ha effettivamente sostenuto per l'invio secondo la modalità prescelta.

La modifica delle modalità di invio produce effetti con riferimento alla comunicazione periodica immediatamente successiva alla ricezione della lettera con la quale l'Utilizzatore comunica la scelta, salvo quando ciò non è possibile in ragione dei tempi tecnici necessari per la predisposizione e l'invio delle comunicazioni periodiche da parte della Concedente.

17. Centrale Rischi

L'Utilizzatore espressamente autorizza la Concedente a comunicare alla "Centrale Rischi" di Banca d'Italia e a quella costituita nell'ambito dell'associazione di categoria, tutte le notizie relative al Contratto ed alla propria posizione debitoria nei confronti della Concedente medesima.

18. Unicità del Contratto

Il Contratto contiene e conterrà l'intero accordo tra le Parti, sostituisce e sostituirà ed annulla e annullerà ogni precedente trattativa, intesa o accordo tra le stesse.

19. Procedure stragiudiziali, controversie e Foro competente

L'Utilizzatore può presentare reclami alla Concedente per lettera raccomandata A.R. all'indirizzo della sede della Concedente, o a mezzo telefax al n. +39 0547-634 908, o per via telematica mediante posta elettronica al seguente indirizzo e-mail ufficioreclami.fraerfc@sgef.it. La Concedente deve rispondere entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione del reclamo.

L'Utilizzatore rimasto insoddisfatto o il cui reclamo non abbia avuto esito nel termine di 30 (trenta) giorni dalla sua ricezione da parte della Concedente può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario, come di seguito illustrato.

L'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF) è un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie con la clientela per l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà, indipendentemente dal valore del rapporto, cui l'Utilizzatore potrà rivolgersi per richiedere la corresponsione di una somma di denaro di importo non superiore a 100.000,00 euro, istituito con delibera del C.I.C.R. (Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio) n. 275 del 29/7/2008, assunta ai sensi dell'Articolo 128-bis T.U.B.

Tale sistema, al quale la Concedente è tenuta ad aderire, è regolato dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia in data 18/6/2009 (Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari). Per qualsiasi ulteriore informazione sulla procedura, l'Utilizzatore può chiedere alla Concedente, alle filiali della Banca d'Italia o visitare il sito web dell'Arbitro Bancario Finanziario (www.arbitrobancariofinanziario.it).

Per qualsiasi controversia relativa invece all'interpretazione, validità, risoluzione ed esecuzione del Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Bologna, con esclusione di ogni deroga per ragioni di connessione.

20. Tipologia e misura di Imposta

Le Parti convengono e pattuiscono che:

- (a) tutti gli importi indicati nel Contratto (a prescindere dalla dicitura "oltre ad IVA" in esso contenuta) devono intendersi assoggettati comunque alle imposte applicabili nelle tipologie e misure previste dalla normativa fiscale vigente alla data di stipula del Contratto;
- (b) ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 10, comma 1°, num. 8) e 8-ter del DPR 633/72, come modificato dalla Legge n. 248/2006 di conversione del D.L. 4.07.2006 n. 223, la Concedente ha optato per l'imposizione al regime I.V.A. del Contratto.

21. Tempi massimi di chiusura del rapporto

In caso di recesso dal Contratto ed in caso di cessazione per qualsiasi causa dello stesso, la Concedente provvederà ad estinguere il rapporto entro 120 (centoventi) giorni lavorativi bancari, qualora non si verifichino cause impeditive non dipendenti dalle Parti. Tale termine decorre dal momento in cui l'Utilizzatore ha adempiuto a tutte le richieste della Concedente strumentali all'estinzione del rapporto.

1-6 GIU. 2013

li, _____
LA CONCEDENTE
FRAER LEASING S.p.A.
nelle persone di:
Brasini Stefano - Procuratore
Manuzzi Claudio - Procuratore

L'UTILIZZATORE
CIP ADRIATICA SRL
Cecchi Gianmario
(Timbro e firma)
CIP ADRIATICA S.r.l.
Piazzale Trento, 10
0861 891422
CONTRATTI E SERVIZI
0861 898273
FAX 0861 8915047

Per specifica approvazione, ai sensi degli Articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, delle premesse del Contratto nonché dei seguenti articoli: 2. (Acquisto dell'Immobile) L'Utilizzatore assumerà ogni rischio e responsabilità per qualsiasi evento dannoso che possa incidere sul buon fine e sugli effetti del Contratto di Compravendita. 3. (Consegna dell'Immobile) Resta espressamente esclusa ogni responsabilità della Concedente per qualsiasi irregolarità nella consegna dell'Immobile. 4. (Condizioni economiche, Corrispettivo del Contratto ed Interessi di Mora) Nessuna contestazione che dovesse insorgere fra la Concedente e l'Utilizzatore potrà sospendere l'obbligo dell'Utilizzatore di pagare puntualmente alla Concedente quanto dovuto. Se il pagamento di quanto dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente non avverrà integralmente entro i termini previsti dal Contratto, l'Utilizzatore sarà tenuto automaticamente a corrispondere alla Concedente gli Interessi di Mora. 6.1. (Corresponsione del Canone Anticipato e dei Canoni. Spese, costi, imposte e tasse) L'Utilizzatore dovrà in ogni momento tenere manlevata ed indenne la Concedente da qualsiasi pretesa dell'Amministrazione Finanziaria fornendo, contestualmente, le somme eventualmente richieste dalla stessa. 6.3. (Manutenzione e spese di utenza) Per tutta la Durata del Contratto ogni spesa ed onere connessi all'impiego e alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile delle sue pertinenze, impianti ed accessori, nonché tutte le spese e gli oneri relativi alla custodia e conservazione dell'Immobile, faranno carico unicamente all'Utilizzatore. 6.4. (Licenze, autorizzazioni e concessioni) L'eventuale mancata concessione o revoca, per qualunque causa, delle Autorizzazioni, che a qualunque titolo impedisca o limiti l'utilizzazione dell'Immobile, non avrà alcun effetto sull'efficacia vincolante del Contratto e non esimerà l'Utilizzatore dal pagamento dei Canoni. 6.5. (Modificazioni, miglioramenti ed addizioni) I miglioramenti e le addizioni eseguiti dall'Utilizzatore, resteranno acquisite a favore della Concedente senza diritto ad alcun compenso a favore dell'Utilizzatore, ferma restando la facoltà della Concedente di ritenere tali modifiche, miglioramenti ed addizioni acquisite a suo favore. 6.6. (Circostanze dannose) Tutte le Circostanze Dannose sono esclusivamente a carico dell'Utilizzatore, il quale esonererà espressamente la Concedente, obbligandosi altresì a risarcirla, da qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere e/o richiesta di terzi, nei confronti propri o di terzi soggetti, in qualsiasi modo da essa dipendenti. 5.3., 6.7. e 7.2. (Polizza Assicurativa) Ove il contenuto della Polizza Assicurativa non fosse conforme e/o analogo al contenuto della polizza assicurativa che avrebbe stipulato la Concedente, l'Utilizzatore si obbliga ad accettare la Polizza Assicurativa proposta dalla Concedente, con spese ad esclusivo suo carico. L'Utilizzatore risponderà in proprio per il risarcimento degli eventuali danni non risarcibili, per qualsiasi ragione, dalla Compagnia di Assicurazione. 6.8. (Divieto di locazione dell'Immobile e di cessione del Contratto) L'Utilizzatore si impegna a pattuire espressamente che l'acquirente, usufruttuario, cessionario e affittuario non potranno subentrare nel Contratto in assenza di preventivo benessere scritto della Concedente. 6.9. (Destinazione dell'Immobile) La Concedente è dispensata dall'obbligo di comunicazione all'Utilizzatore dell'inadempimento del cessionario, con esclusione, quindi, di ogni responsabilità della Concedente per il risarcimento dei danni che la mancata notizia dell'inadempimento possa aver procurato all'Utilizzatore stesso. 8. (Diritti e facoltà dell'Utilizzatore) a) Opzione Finale di Acquisto L'Immobile verrà venduto dalla Concedente all'Utilizzatore nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento, con esclusione di qualsiasi garanzia da parte della Concedente, b) Riconsegna dell'Immobile Qualora, per causa non imputabile alla Concedente, l'Utilizzatore ritardi la restituzione dell'Immobile oltre 30 giorni dalla scadenza del Contratto, l'Utilizzatore dovrà continuare a corrispondere alla Concedente una somma pari a quella dei Canoni per tutta la durata del ritardo, salva la risarcibilità degli ulteriori danni. 9. (Clausola risolutiva espressa) La Concedente potrà risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, dandone comunicazione all'Utilizzatore a mezzo lettera raccomandata, in caso di violazione di uno qualsiasi degli obblighi previsti dall'Articolo 9. del Contratto. 10. (Conseguenze della risoluzione) In caso di Risoluzione del Contratto, l'Utilizzatore sarà tenuto, alla Data di Cessazione del Contratto, nei confronti della Concedente alle obbligazioni indicate all'Articolo 10. 12. (Facoltà di modifica delle condizioni contrattuali. Diritto di recesso dell'Utilizzatore) La Concedente, in presenza di un giustificato motivo, può modificare unilateralmente le condizioni economiche di cui al Contratto, mediante apposita comunicazione all'Utilizzatore con preavviso minimo di due mesi, fatta eccezione per le voci indicate all'Articolo 12. del Contratto. 13. (Gestione delle controversie da parte dell'Utilizzatore) La Concedente potrà intervenire, a suo insindacabile giudizio, nel procedimento instaurato o in cui sia convenuto od intervenuto l'Utilizzatore, con costi a totale carico di quest'ultimo. 15. (Acquiescenza) Il ritardo da parte della Concedente nel mettere in mora, intimare o comunque pretendere l'integrale, esatto e puntuale adempimento da parte dell'Utilizzatore delle obbligazioni poste a suo carico dal Contratto non potrà mai essere inteso come rinuncia, neppure tacita, a far valere i propri diritti, né come acquiescenza al comportamento inadempiente dell'Utilizzatore. 17. (Centrale Rischi) L'Utilizzatore autorizza la Concedente a comunicare alla "Centrale Rischi" di Banca d'Italia e a quella costituita nell'ambito dell'associazione di categoria, tutte le notizie relative al Contratto ed alla propria posizione debitoria nei confronti della Concedente. 19. (Procedure stragiudiziali, controversie e foro competente) Per qualsiasi controversia relativa invece all'interpretazione, validità, risoluzione ed esecuzione del Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Bologna.

li. 6 GIU. 2013

L'UTILIZZATORE
CIP ADRIATICA SRL
(Imbro e Firma)
CIP ADRIATICA S.r.l.
Via Piacenza, 10
64013 Ascoli Piceno (MC)
Tel. 0734/0750447
Fax 0734/0750447
C.A.B. 0661.89142 89827
C.C.I.A.A. 02340750447

Confermo di aver ricevuto una copia del presente Contratto comprensiva delle presenti Condizioni Generali, delle Condizioni Particolari, del "Documento di Sintesi" e degli allegati, ove presenti.

_____ li, **26 GIU. 2013**

L'Utilizzatore dichiara:

di aver ricevuto il documento generale denominato "Principali diritti del cliente" ed il "Foglio Informativo" di averne preso buona nota;

di aver ricevuto e letto il "Documento di Sintesi".

_____ li, **26 GIU. 2013**

L'UTILIZZATORE
CIP ADRIATICA SRL

Cecilia Canalia
Via Plane Tronto, 10
0861.89140
CONTRORRECA S.r.l.
Partita Iva: 00340250417 (TE)

L'UTILIZZATORE
CIP ADRIATICA SRL

Cecilia Canalia
Via Plane Tronto, 10
0861.89140
CONTRORRECA S.r.l.
Partita Iva: 00340250417 (TE)

25 JUL 2011
12 00 UTC
GIBRALTAR
12 00 UTC