



CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA LEASING N.01000805/001
(IMMOBILIARE)

TRA

La ALBA LEASING S.P.A. - Capitale Sociale Euro 255.000.000,00 i.v. - N.iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Codice Fiscale e Partita IVA 06707270960, con sede in Via Sile, 18 - 20139 Milano - Iscritta nell'Elenco Generale art.106 D.Lgs.385/93 al n.41763 e nell'Elenco Speciale degli Intermediari Finanziari art.107 D.Lgs.385/93 al n.33627.1 - in persona del/i proprio/i procuratore/i, munito/i dei necessari poteri, la quale in seguito viene piu' brevemente denominata "Concedente", da una parte

e

LUCCA HOLDING SERVIZI S.R.L. - ABBREVIATA L.H. SERVIZI S.R.L.
con sede in Via DEI BICHI,340 - 55100 LUCCA (LU)
Partita IVA 01969730462 rappresentata da
SANI ROBERTO
Luogo di nascita: LUCCA Data: 01/08/1947
che in seguito viene piu' brevemente denominata "Utilizzatore", dall'altra parte

PREMESSO

- a) che l'Utilizzatore ha chiesto alla Concedente di stipulare un contratto di locazione finanziaria (leasing) che gli attribuisca, dietro corresponsione di un canone periodico, un diritto personale ed esclusivo ad utilizzare per la durata infra determinata, l'immobile descritto alla successiva clausola n.1 del presente atto, in seguito piu' brevemente denominato "immobile";
- b) che detto immobile, autonomamente scelto dall'Utilizzatore, e' attualmente di proprieta' di:
- "RESIDENCE MONTECARLO S.R.L."
con sede in Via BICHI,340 - 55100 LUCCA (LU)
Partita IVA 01733700460
di seguito piu' brevemente denominato/i "Venditore";
- c) che l'Utilizzatore dichiara di aver gia' ispezionato l'immobile e di averne verificato la piena conformita' alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, anche per quanto concerne il c.d. rischio amianto, nonche' ai regolamenti condominiali, consorziali etc. ed in ordine alla sua regolarita' urbanistica ed all'uso cui intende destinarlo, ovvero comunque di averlo riscontrato conforme alle proprie esigenze;
- d) che, secondo le caratteristiche proprie dell'operazione richiesta, l'immobile in questione dovra' essere appositamente acquistato dalla Concedente su indicazione e sotto responsabilita' esclusive dell'Utilizzatore il quale ne assume ogni rischio ed onere, dando espressamente atto di aver accertato la disponibilita' del Venditore a vendere detto immobile alla Concedente, nonche' a perfezionare il relativo atto di compravendita per il prezzo direttamente pattuito con l'Utilizzatore stesso, Euro 1.295.000,00 +IVA, oltre gli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorita';
- e) che al prezzo sopra indicato sara' da aggiungere anche il costo degli oneri accessori, che al fine del presente atto verranno determinati a consuntivo, nonche': Euro 0,00 di imposta di Registro, e di imposte ipotecarie e catastali, oltre gli eventuali oneri finanziari di cui alla clausola n.4 delle condizioni generali;
- f) che le spese notarili verranno corrisposte direttamente dall'Utilizzatore cosi' come

ALBA LEASING S.P.A.

LA CONCEDENTE

Ns. Rif.: 01000805/001/BO /C03/BAN/

Pagina 1

LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.
L'UTILIZZATORE S. MARCO
Tel. 0583.443119 - Fax 0583.91758
P.IVA 01969730462
COPIA PER IL CLIENTE

convenute tra quest'ultimo ed il Notaio dal medesimo scelto per il rogito dell'atto di compravendita, come altresì le eventuali spese di mediazione, che, pur se fatturate alla Concedente, verranno da quest'ultima rifatturate a nome dell'Utilizzatore per identico importo, che dovrà essere da quest'ultimo corrisposto in un'unica soluzione e sulla base di mera copia della/e fattura/e per detto titolo emesse a nome della Concedente; le spese peritali sono pure poste a carico dell'Utilizzatore, anche se inizialmente corrisposte dalla Concedente, essendo in facoltà di quest'ultima conferire l'incarico a perito di sua fiducia; la Concedente provvederà, successivamente ad emettere fattura/e a carico dell'Utilizzatore

- g) che sul presupposto di tutto quanto sopra e sulla base dei dati relativi all'attuale situazione giuridica, amministrativa, economica, patrimoniale e tecnica fornita dall'Utilizzatore, la Concedente è venuta nella determinazione di acquistare la proprietà dell'immobile descritto nella clausola n.1 delle condizioni particolari del presente contratto per concederlo in locazione finanziaria (leasing) all'Utilizzatore, secondo i patti e le condizioni generali e particolari convenuti nel presente atto, suoi allegati e patti aggiuntivi;

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti in epigrafe indicate convengono e stipulano quanto segue:

CONDIZIONI PARTICOLARI

1. OGGETTO

La Concedente concede in locazione finanziaria (leasing) all'Utilizzatore, che accetta per sé, i suoi successori ed aventi causa a titolo particolare, in via solidale ed indivisibile fra loro, l'immobile infra indicato, che verrà appositamente acquistato dalla Concedente su scelta ed indicazione dell'Utilizzatore, il quale ne assume ogni rischio, onere e responsabilità:

NEL COMUNE DI LUCCA, IN VIA DEI BICHI 340, N.2 UNITÀ IMMOBILIARI A D USO UFFICIO IDENTIFICATE AL CATASTO FABBRICATI DEL SUDETTO COMUNE AL FG.105 MAPP.1918 SUBB.9-10, NONCHÈ L'USO ESCLUSIVO DI 9 POSTI AUTO SCOPERTI, DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE, IL TUTTO COME MEGLIO DESCRITTO NEL RELATIVO ATTO DI COMPRAVENDITA.

2. DURATA

L'Utilizzatore riceve in consegna ed immissione in uso l'immobile oggetto della locazione finanziaria per la durata di 216 mesi che viene calcolata a partire dal giorno in cui la Concedente ne acquista la proprietà con la stipulazione del contratto definitivo di compravendita con il Venditore ovvero, se successiva, a partire dall'avvenuto ottenimento dell'agibilità, che sarà confermata dalla sottoscrizione da parte dell'Utilizzatore del verbale di constatazione e presa in consegna. Alla scadenza del periodo sopra indicato l'Utilizzatore deve restituire l'immobile alla Concedente, ovvero può esercitare la facoltà di scelta prevista dalla clausola n.16 delle condizioni generali del presente contratto.

3. CORRISPETTIVO

a) Canone

a1) Il canone dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente in corrispettivo dell'intero rapporto, per tutta la sua durata, viene fissato, salvo gli adeguamenti previsti alla successiva clausola n.4 delle condizioni generali del presente atto, in complessive Euro 1.220.029,06 +IVA, oltre gli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità ed è assoggettato a periodica variazione in aumento od in diminuzione, secondo i criteri di indicizzazione fissati al punto b) della presente clausola 3 ed alla clausola n.6 delle Condizioni Generali di contratto.

a2) Detto canone sarà corrisposto come indicato nella seguente tabella:

Tabella:
ALBAR HOLDING SERVIZI S.r.l.
Via dei Bichi, 340 S. Marco
50139 LUCCA
tel. 0583.443119 - Fax 0583.991758
P.IVA 01969730463
COPIA PER IL CLIENTE

Tabella tariffaria del corrispettivo dovuto

<u>N.Ver.</u>	<u>Importo versamenti al netto di IVA e degli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità</u>	<u>Periodicita'</u>	<u>Descrizione</u>
001	20,0000% (pari a Euro 259.000,00)	zero giorni	Canone anticipato
001	0,3468% (pari a Euro 4.490,79)	bimestrali	Canone periodico
213	0,3468% (pari a Euro 4.490,79)	mensili	Canone periodico

- versamento del canone anticipato: da effettuarsi contestualmente alla sottoscrizione del presente atto senza che sullo stesso importo decorrano interessi a favore dell'Utilizzatore;
- numero mesi intercorrenti tra il primo giorno del mese in cui l'Utilizzatore ha ricevuto in consegna l'immobile ed il pagamento del 1° canone periodico: 2
- in aggiunta al canone sopra determinato l'Utilizzatore si impegna inoltre a rimborsare alla Concedente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, l'importo di Euro 900,00 +IVA, oltre gli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità per spese di istruttoria e contrattuali.

Tasso Leasing 2.3636%

b) Indicizzazione

Indicizzazione (da calcolarsi con i criteri di cui alla clausola 6 delle Condizioni Generali di Contratto) con INDICE: P11 Euribor 365 1ml puntuale

Valore dell'indice di riferimento iniziale: 0,4040

Applicabile secondo la seguente scelta effettuata dall'Utilizzatore:

indicizzato per il periodo che intercorre tra la firma del contratto ed il termine dello stesso;

c) Canone di proroga

Si rimanda alla clausola n.16 comma 5 lettera a) delle Condizioni Generali di Contratto.

d) Opzione di acquisto

d1) L'Utilizzatore, nel caso in cui al termine della durata prevista della precedente clausola n.2 delle condizioni particolari del presente contratto, eserciti la facolta' di cui al comma 5 lettera b) della clausola n.16 delle sue condizioni generali, deve corrispondere, per l'acquisto dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trovera', l'importo qui determinato tra le parti di Euro 388.500,00 +IVA, oltre gli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità.

d2) Ove detta facolta' venga esercitata dall'Utilizzatore dopo la scadenza del periodo di proroga del presente contratto, il prezzo che deve essere da lui corrisposto alla Concedente e' pari a Euro 3.885,00 +IVA, oltre gli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità. Gli importi di cui sopra si intendono anch'essi sottoposti all'adeguamento previsto dalla successiva clausola n.4 delle condizioni generali del presente contratto.

e) Liquidazione degli eventuali oneri di prelocazione finanziaria

La liquidazione degli eventuali oneri di prelocazione finanziaria, calcolati ai sensi di quanto previsto al comma 7 della successiva clausola 4 delle Condizioni Generali di contratto, verra' effettuata con cadenza trimestrale nell'ultimo giorno di ogni trimestre solare. A tal fine la Concedente comunichera' di volta in volta all'Utilizzatore, sulla

ALBA LEASING S.P.A.

LA CONCEDENTE

Ns. Rif.: 01000805-001/B0 /C03/BAN/

Pagina 3

LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.
L'UTILIZZATORE
Via S. Marco 340 - S. Marco
50100 LUCCA
Tel. 0573 411111
P.IVA 01963730462

COPIA PER IL CLIENTE



base dei consuntivi di spesa che saranno stati assunti dalla Concedente, l'importo del compenso dovutole e l'Utilizzatore sara' tenuto ad effettuare il corrispondente versamento nel termine di dieci giorni della succitata comunicazione.

4. TASSO DEGLI INTERESSI DI MORA

In caso di ritardo nei pagamenti delle somme dovute a qualsiasi titolo alla Concedente, l'Utilizzatore e' tenuto a corrispondere gli interessi di mora, da calcolarsi in misura pari alla media del trimestre solare precedente del tasso Euribor 3 mesi, maggiorato di sei punti percentuali e comunque ad un tasso non superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) rilevato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge n.108/96 relativamente alle classi di importo delle operazioni di leasing e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale vigente nel periodo di insolvenza, maggiorato della metà.

5. REGIME FISCALE - OPZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 1° comma n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 633/72, così come modificato dalla L. 4.8.2006 n. 248 di conversione del D.L. 4.7.2006 N. 223, la Concedente opta per l'impostazione al regime I.V.A. del presente contratto.

2. L'Utilizzatore accetta tale opzione ad assumere a proprio carico ogni conseguente onere fiscale e tributario, anche derivante dalla sopravvenienza di tasse, imposte, tributi speciali, contributi deliberati e/o esatti nel periodo di durata del rapporto negoziale e connessi all'atto di acquisto dell'immobile, al presente contratto ovvero all'esercizio dell'opzione d'acquisto dell'immobile, così come previsto nel 3° comma della clausola 4 e nel 1° comma della clausola 18 delle condizioni generali.

6. SPESE E COSTI

Le spese ed i costi applicati al presente contratto sono quelli indicati nell'Allegato A) che datato e sottoscritto da Concedente ed Utilizzatore forma parte integrante del presente contratto. Resta comunque fermo tutto quanto previsto dalle Condizioni Generali ed, in particolare, nella clausola 5 "ONERI ACCESSORI" in merito all'onere a carico dell'Utilizzatore di sostenere qualsiasi spesa e costo ulteriore riguardante l'immobile concesso in locazione finanziaria.

LUCCA, li 30.04.2010

ALBA LEASING S.P.A.

LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.
Via di ... 340 - S. Marco
LUCCA
Tel. 0571 443710 Fax 0583 091758
L'UTILIZZATORE 0573 0462



MODALITA' DI PAGAMENTO CANONI (R.I.D.)

Abi: 06200 Cab: 13707 Conto Corrente: 000000000668
Banca: CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A AGENZIA DI LUCCA - 5 (CASTRACANI)
Azienda Creditrice: A4Y35 3 Codice Debitore: 01969730462
IBAN: IT73S0620013707000000000668
Modalita' di pagamento: R.I.D.

Il/I sottoscritto/i autorizza/no la Banca a margine a provvedere alla estinzione dei documenti di debito emessi dall'Azienda creditrice, in relazione al contratto di leasing ed alle obbligazioni in esso previste, addebitando il conto indicato ed applicando le condizioni indicate nei fogli informativi analitici posti a disposizione del correntista e le norme previste per il servizio senza la necessita', per la Banca, di inviare la relativa contabile di addebito. Dichiaro/no di essere a conoscenza che la Banca assume l'incarico dell'estinzione dei citati documenti prima della scadenza della obbligazione, a condizione che, al momento del pagamento, il conto sia in essere ed assicurati disponibilita' sufficienti e che non sussistano ragioni che ne impediscano l'utilizzazione. In caso contrario la Banca restera' esonerata da ogni e qualsiasi responsabilita' inerente al mancato pagamento ed il pagamento stesso dovra' essere effettuato all'Azienda creditrice direttamente a cura del debitore. Prendo/no altresì atto che la Banca si riserva il diritto di recedere in ogni momento dal presente accordo. Per quanto non espressamente richiamato, si applicano le norme che regolano i conti correnti di corrispondenza e di servizi connessi.

ALBA LEASING S.P.A.
LA CONCEDENTE

Ns.Rif.: 01000805-001/B0 /C03/BAN/

LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.
Via dei Bichi 310 - S. Marco
LUCCA
Tel. 0587.443111 - Fax 0587.001758
L'UTILIZZATORE 1969730462

Pagina 5

COPIA PER IL CLIENTE

ALLEGATO A) alle Condizioni Particolari del contratto di locazione finanziaria (leasing) numero 01000805/001

SPESE E COSTI APPLICATI AL SUDETTO CONTRATTO (al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento); oltre oneri documentati

SPESE E COSTI	IMPORTO E DESCRIZIONE
Spese contrattuali (oltre costi di registrazione)	Euro 900,00
Spese contrattuali aggiuntive per operazioni di importazione	Euro 650,00
Spese aggiuntive per gestione contratti agevolati (esclusa legge Sabatini)	Euro 400,00
Spese relative ad attività della Concedente di assoggettamento ad indicizzazione periodica del canone di locazione finanziaria (per ogni canone periodico)	Euro 0,00
Indennizzo per ritardata restituzione del bene:	
- Ritardata restituzione bene	5 per mille pro-die del diritto d'opzione
Spese per invio comunicazioni periodiche (di cui all'art.119 del D.lgs.385/93) - (per ciascun invio)	Euro 15,00
Spese amministrative per incasso/storno canoni (per ogni canone periodico)	Euro 5,00
Esercizio del diritto d'opzione	Euro 700,00
Esame polizza assicurativa del Cliente (per ciascun esame)	Euro 150,00
Spese per rilascio ed invio copie di documenti richiesti dall'Utilizzatore (per documento)	Euro 30,00
- Copia conforme fatture	Euro 10,00 per documento
Spese amministrative per modifiche contrattuali senza emissione di appendici, produzione conteggi, variaz. anagrafiche/domiciliazione bancaria (+ ulteriori 50 euro se contratto agevolato)	Euro 75,00
Spese amministrative per modifiche contrattuali con emissione appendici	Euro 800,00
Risoluzioni anticipate parziali e/o totali:	Euro 1.000,00
Spese per gestione contravvenzioni, tassa di proprietà non corrisposta, sanzioni in genere (per adempimento)	Euro 75,00
Spese amministrative per gestione sinistri ed indennizzi assicurativi	Euro 200,00
Liquidazione contributi agevolativi (per erogazione)	Euro 70,00
Spese per dichiarazioni, autorizzazioni, attestazioni, documenti e disegni rilasciate dalla Concedente	Euro 125,00
Spese per perizie tecniche/ispezioni da parte di periti scelti dalla Concedente (+ oneri documentati)	Euro 200,00
Spese per gestione cartelle esattoriali	Euro 100,00
Spese amministrative per gestione insoluti (per singolo insoluto)	Euro 35,00
Convenzione assicurativa (solo per polizze assicurative proposte da Alba Leasing S.p.a.):	
- Commissione gest.Conv.Assicur.	vedi polizza assicurativa
Invio piani scadenze/ammortamento	Euro 75,00
Spese amministrative per subentri (anche in caso di mancato perfezionamento)	Euro 1.000,00
Spese amministrative per predisposizione conteggi risoluzione anticipata	Euro 75,00
- Conteggi IRAP	Euro 35,00
- Spese per altri conteggi	Euro 35,00

LA CONCEDENTE



L'UTILIZZATORE
 LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.
 Via dei Servi, 840 - S. Marco
 55100 LUCCA
 Tel. 0583 443119 - Fax 0583.991758
 P.IVA 01969730462

LEASING IMMOBILIARE "IMMOBILIARE COSTRUITO"
CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

1. ACQUISTO DELL'IMMOBILE

1. L'immobile, come meglio descritto nella clausola n. 1 delle condizioni particolari di contratto, verrà appositamente acquistato dalla Concedente su scelta ed indicazione esclusiva dell'Utilizzatore, che ne assume ogni rischio onere e responsabilità, impegnandosi a manlevare e tenere indenne la Concedente, tanto nei propri confronti, che del Venditore e dei terzi, per ogni evento che possa incidere sul buon fine della compravendita o sulle garanzie offerte dal venditore, sulla documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti all'interno degli edifici di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 numero 37. In tal senso, in deroga a quanto previsto dall'art.13 di tale Decreto, stante la causa finanziaria del contratto e la natura di mero intermediario finanziario della Concedente, l'Utilizzatore prende atto ed accetta espressamente che la stessa Concedente non fornisce alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti tecnologici posti al servizio dell'immobile, nè tantomeno consegna la documentazione relativa alla loro certificazione di conformità, per il cui ottenimento l'Utilizzatore riconosce ogni relativo onere a proprio esclusivo carico. L'Utilizzatore, altresì, si impegna a manlevare e tenere indenne la Concedente per qualsiasi altro rischio e responsabilità connessi con l'acquisto, la consegna, la custodia, la conservazione e l'utilizzo dell'immobile anche se derivanti da caso fortuito o forza maggiore, atto o fatto del venditore, dell'Utilizzatore stesso o di terzi, compresa la P.A., per tutta la durata del presente rapporto a partire dal momento in cui la Concedente avrà acquistato l'immobile, ivi compresi i rischi discendenti dalla scelta del Venditore, nonché quelli concernenti la sua solidità finanziaria compresi i rischi di revocatoria o di evizione del bene.

2. L'Utilizzatore, per l'effetto, assisterà la Concedente nella stipulazione dell'atto definitivo di acquisto che, previa approvazione da parte dell'Utilizzatore, verrà redatto a cura di Notaio scelto dall'Utilizzatore stesso. A tal fine l'Utilizzatore dichiara, con assunzione di ogni responsabilità, che tutti i patti e le condizioni d'acquisto dell'immobile, compreso in particolare il prezzo, quale risulta indicato alla lettera d) delle Premesse delle condizioni particolari di contratto, sono stati da lui direttamente ed autonomamente concordati con il Venditore e garantisce fin d'ora, ai sensi anche dell'art. 1381 c.c., che il nominato Venditore non solo acconsentirà a vendere l'immobile alla Concedente, in conformità agli indicati patti e condizioni, nonchè a stipulare il relativo contratto di vendita adottando il testo approvato dall'Utilizzatore, ma altresì che il Venditore provvederà puntualmente al corretto adempimento delle obbligazioni che con il contratto di vendita assumerà verso la Concedente. L'Utilizzatore conferma inoltre di aver accertato, con la dovuta diligenza e sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'immobile - salvo quanto dovesse venire espressamente indicato nell'atto definitivo di compravendita con le ivi previste e specificate conseguenze - è libero da ipoteche, sequestri, pignoramenti, privilegi speciali e trascrizioni ipotecarie di qualsiasi genere, così come da vincoli, oneri e diritti reali e/o personali, anche non apparenti, da servitù, vincoli e diritti di terzi in genere che ne limitino il trasferimento od il godimento e che lo stesso è in tutto conforme alla vigente normativa edilizia ed urbanistica.

3. Quanto al regime fiscale applicabile dell'atto di acquisto dell'immobile, l'Utilizzatore accetta che la Concedente manifesti nell'atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 633/1972, così come modificato dalla L. 4.8.2006 n.248 di conversione del D.L.4.7.2006 n.223, l'opzione per l'imposizione al regime I.V.A. dei corrispettivi derivanti dal presente contratto di locazione finanziaria e sue eventuali, successive, modifiche ed integrazioni.

2. CONSEGNA - DECORRENZA

1. L'Utilizzatore è tenuto, sotto la propria esclusiva responsabilità ed anche per conto e nell'interesse della Concedente, a conseguire dal Venditore, a proprie cure e spese, la consegna dell'immobile, quanto meno al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita da parte della Concedente medesima. L'Utilizzatore, tuttavia, prima dell'effettiva consegna dell'immobile e della stipula del contratto definitivo di acquisto, è tenuto, sempre sotto la propria esclusiva responsabilità e nell'interesse anche delle Concedente, ad accertare con le dovute cautele e con la diligenza all'uopo richiesta, che l'immobile corrisponde a quanto dal medesimo Utilizzatore voluto e richiesto alla Concedente, nonchè indicato alla clausola n. 1 delle condizioni particolari di contratto. L'Utilizzatore deve ulteriormente accertare che l'immobile in oggetto risulti idoneo alla destinazione voluta, così come specificato alla successiva clausola 3 comma 1) delle condizioni generali, nonchè esente da vizi.

2. La consegna dell'immobile da parte del Venditore vale anche quale consegna ed immissione nell'uso dalla Concedente all'Utilizzatore, il quale da quel momento ne assume a proprio esclusivo carico ogni relativo rischio, spesa e responsabilità, ivi compresi i casi fortuiti e di forza maggiore, e ciò a partire dal momento stesso in cui tali rischi, spese e responsabilità cessino di far carico al Venditore.

3. La Concedente potrà sottoporre all'Utilizzatore, nel momento in cui egli prende in consegna l'immobile, un verbale di constatazione e presa in consegna in cui l'Utilizzatore attesta sia la piena accettazione della consegna e dell'immissione nell'uso dell'immobile, sia, fra l'altro, la consistenza e stato di conservazione e manutenzione di questo, sia altresì la sua conformità a quanto dal medesimo Utilizzatore richiesto e voluto ed all'uso cui intende destinarlo. L'Utilizzatore, pertanto, non potrà, successivamente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita perfezionato dalla Concedente, imputare a quest'ultima alcuna responsabilità né in ordine alla qualità, conformità e consistenza dell'immobile e degli impianti tecnologici posti al suo servizio, anche ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n.37, nè per vizi palesi od occulti dello stesso, né in ordine alla sua ritardata o mancata consegna e neppure per qualsiasi altro motivo e non sarà quindi in alcun caso legittimato a ritardare o sospendere il pagamento dei canoni, alle scadenze convenute nel presente contratto.

4. Resta inteso che ai fini di quanto previsto al comma 2 della presente clausola e delle clausole 2 e 3 delle condizioni particolari di contratto, anche in mancanza della sottoscrizione del suddetto verbale di constatazione e presa in consegna, l'immissione in uso dell'immobile da parte dell'Utilizzatore, ai fini della decorrenza dei canoni periodici convenuti, si intende iniziato a partire dal primo giorno del mese in cui la Concedente ne acquisti la proprietà con la stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

5. L'Utilizzatore inoltre non potrà in alcun caso recedere anticipatamente dal contratto, né sospendere il puntuale pagamento del canone, neppure nel caso di mancata od impossibile utilizzazione dell'immobile, a qualsiasi causa dovuta, anche se per atto o fatto personale, caso fortuito, forza maggiore, atto o fatto del Venditore, della Autorità Pubblica o di terzi, nonchè nel caso di eccessiva onerosità sopravvenuta.

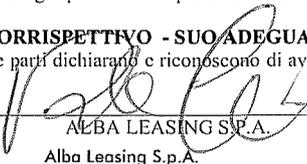
3. DESTINAZIONE

1. L'Utilizzatore, per il periodo indicato alla clausola n. 2 delle condizioni particolari di contratto, si impegna ad usare l'immobile esclusivamente per lo svolgimento della propria attività economica ed in conformità alla specifica destinazione dello stesso, nonchè nella piena osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamentari in materia e dei provvedimenti autorizzativi della P.A., nonchè del certificato di agibilità o altro equipollente, fermo restando l'obbligo di manleva da lui assunto alla successiva clausola n. 8 delle presenti condizioni generali.

2. In nessun caso l'Utilizzatore può modificare la destinazione dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta della Concedente, restando espressamente esclusa ogni possibilità di presunzione di autorizzazione tacita.

4. CORRISPETTIVO - SUO ADEGUAMENTO - ONERI DI PRELOCAZIONE

1. Le parti dichiarano e riconoscono di aver determinato l'ammontare del canone e del prezzo d'opzione del presente contratto, così come specificati alla clausola


ALBA LEASING S.P.A.
Alba Leasing S.p.A.

LUCCA HOLDING SERVIZI S.R.L.
Via Sile, 18 - 20139 Milano
55100 LUCCA
Tel. 0586.44.118 L'Utilizzatore
P. IVA 01960770583 091758
www.albaleasing.eu

n. 3. a) e d) delle condizioni particolari dello stesso in misura proporzionale, fra l'altro, ai costi totali in Euro quali risulteranno sostenuti, a consuntivo, dalla Concedente; computando pertanto in tali costi, sia quelli relativi all'acquisto dell'immobile, così come preventivati al punto d) delle Premesse delle condizioni particolari di contratto, sia quelli conseguenti a qualsiasi ulteriore onere finanziario assunto al fine del compimento della presente operazione, come preventivato alla lettera c) delle suddette Premesse ed ai commi 2 e 3 della presente clausola, e ciò, sulla sola scorta delle voci di spesa attualmente note e presumibili. Di conseguenza, le parti convengono espressamente che, qualora i costi complessivi sostenuti dalla Concedente, quali verranno dalla medesima documentati a consuntivo, dovessero risultare maggiori o minori dell'importo come preventivato alle suindicate lettere d) ed e) delle suddette Premesse, nonché alla clausola 3. a) e d) delle condizioni particolari di contratto, anche per effetto di revisione dei prezzi, oscillazione dei cambi, commissioni di qualsiasi natura, oneri fiscali e tributari, accessori di qualsiasi tipo il canone ed il prezzo per l'esercizio dell'opzione saranno corrispondentemente adeguati.

2. Le parti, ai fini di cui sopra, precisano che concorreranno a determinare i costi d'acquisto dell'immobile, tutte le spese ed oneri di cui alle seguenti voci:

- prezzo di acquisto dell'immobile comprensivo di eventuali aumenti per revisioni contrattuali o di legge, maggiorato delle spese peritali e di quelle eventuali di mediazione, ecc. nonché di ogni altra spesa ed onere accessorio e conseguente;

- oneri professionali per il controllo della situazione urbanistica dell'immobile, nonché eventualmente del suo stato di conservazione e manutenzione e per l'acquisizione della documentazione necessaria all'acquisto;

- oneri dipendenti da tributi speciali, imposte e tasse anche di natura complementare e supplementare, gravami di qualsiasi genere, incrementi e conseguenti all'acquisto dell'immobile, ivi compresi eventuali costi e spese di giustizia;

qualsiasi ulteriore onere che risulti necessario per la realizzazione dell'investimento in forza di legge, regolamento o disposizione della Pubblica Autorità e comunque qualsiasi altro costo sopportato dalla Concedente in relazione alla realizzazione dell'investimento ed alla sua destinazione all'uso voluto dall'Utilizzatore, anche se quivi non espressamente elencati;

3. Ai costi d'acquisto dell'immobile come sopra determinati sono inoltre da aggiungere, durante l'intero corso del rapporto, tutti gli altri costi che la Concedente abbia a sostenere per qualsiasi titolo in conseguenza diretta del compimento della presente operazione, così come per effetto della sopravvenienza di maggiori oneri fiscali, tasse, soprattasse, imposte, tributi speciali, contributi, gravami presenti e futuri di qualsiasi natura, che fossero deliberati e/o esatti nel periodo di durata del presente contratto (eccezione fatta solo per le imposte sul reddito globale netto) che la Concedente fosse tenuta a corrispondere in conseguenza della stipulazione e/o esecuzione del presente contratto, ovvero dell'acquisto dell'immobile, della sua successiva rivendita all'Utilizzatore, nonché per liberare l'immobile stesso da eventuali vincoli di garanzia e privilegio su di esso gravanti a favore dell'erario o di terzi in conseguenza del compimento degli atti di cui sopra. Ogni conguaglio che debba essere corrisposto dall'Utilizzatore alla Concedente, in conseguenza di quanto sopra previsto, deve essere versato a semplice richiesta documentata della Concedente medesima, nei tempi e secondo le modalità che la Concedente ritenga di indicare. Per le maggiorazioni di costo derivanti da imposizioni fiscali l'Utilizzatore, qualora intenda contestare l'imposizione da parte della Pubblica Amministrazione, potrà chiedere alla Concedente di munirlo del necessario mandato per promuovere in nome della stessa, ma sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprie cure e spese, le relative azioni e/o opposizioni. Sarà peraltro in facoltà della Concedente, a suo insindacabile giudizio, di rifiutare il rilascio di tale mandato, nonché di fissarne le condizioni ed i limiti.

4. L'Utilizzatore riconosce inoltre alla Concedente il diritto di rifiutare, senza motivazione alcuna, di adire le Commissioni Tributarie e/o l'Autorità Giudiziaria e/o Amministrativa per impugnare accertamenti fiscali, resistere ad azioni dell'Amministrazione Finanziaria e comunque per instaurare controversie amministrative o giudiziarie in materia fiscale o resistere alle stesse, che abbiano per oggetto l'applicazione di imposte, tasse e tributi, anche speciali, nonché di natura complementare o suppletiva, in relazione all'acquisto dell'immobile suddetto, od in relazione al presente contratto, senza che il detto rifiuto della Concedente possa legittimare l'Utilizzatore a chiedere di non essere tenuto a sopportare maggiori oneri e costi nella qui perfezionata operazione, conseguenti a non contestate pretese fiscali. L'Utilizzatore sarà comunque tenuto, per i predetti casi, a costituire presso la Concedente un deposito cauzionale infruttifero in denaro per importi pari all'ammontare delle imposte, delle tasse e dei tributi nonché dei relativi interessi, soprattasse, ammende, pene pecuniarie, sanzioni in genere e spese stimati dalla Concedente, qualora questa aderisca alla richiesta dell'Utilizzatore di agire o resistere nelle sedi di cui sopra, nel qual caso la Concedente potrà, se lo riterrà opportuno, rilasciare procura speciale all'Utilizzatore od a professionisti dallo stesso indicati che siano di gradimento della Concedente medesima.

5. L'Utilizzatore riconosce di dover sopportare in via esclusiva tutti gli oneri, i costi, le spese delle attività da esso medesimo svolte, previa autorizzazione della Concedente, o dalla Concedente medesima svolte per contestare qualsiasi pretesa fiscale in relazione all'acquisto dell'immobile oggetto di questo contratto, e nel caso in cui la definizione di tali controversie e vertenze, con l'eventuale relativo pagamento di somme di denaro ai competenti Uffici Fiscali, abbia luogo successivamente alla scadenza del termine di durata del presente contratto o della sua eventuale proroga, esso Utilizzatore si riconosce sin da ora impegnato ad indennizzare la Concedente del pagamento di quanto sopra detto, fermo restando che il deposito cauzionale sopramenzionato non può dalla Concedente essere svincolato prima dell'avvenuto detto indennizzo da parte dell'Utilizzatore.

6. Resta infine tra le parti convenuto che è in facoltà della Concedente di chiedere un adeguamento del canone anche in relazione alle eventuali modifiche che fossero intervenute nelle proprie tariffe successivamente alla sottoscrizione del presente contratto, qualora, per qualsiasi causa o motivo, anche per fatto del Venditore o di terzi, venga ritardata di oltre trenta giorni la data prevista per la stipulazione dell'atto di compravendita dell'immobile con le modalità indicate nella successiva clausola 21 del presente atto.

7. Fermo restando tutto quanto sopra indicato con riguardo all'adeguamento del corrispettivo, e in aggiunta al corrispettivo preventivato alla clausola n. 3. a) delle condizioni particolari del presente contratto, l'Utilizzatore sarà inoltre eventualmente tenuto, a compenso corrispettivo degli oneri finanziari preliminari all'avvio della locazione finanziaria, sostenuti a suo favore dalla Concedente, a corrispondere alla medesima un canone di prelocazione finanziaria, il cui ammontare verrà calcolato applicando la media mensile del tasso Euribor 3 mesi, arrotondata allo 0,25 di punto superiore, maggiorata di tre punti percentuali su tutte le somme che, in eccedenza all'importo versato dall'Utilizzatore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la Concedente abbia a pagare al/i Venditore/i od a terzi in via anticipata rispetto alla data di presa in consegna ed immissione nell'uso dell'immobile, come specificata alla clausola n. 2 delle condizioni generali di contratto. Tale canone di prelocazione finanziaria verrà calcolato, salvo diverso accordo scritto delle parti, a partire dalla data dei singoli pagamenti effettuati dalla Concedente, sino alla data in cui l'Utilizzatore avrà preso in consegna e si sarà immesso nell'uso dell'immobile summenzionato e dovrà essere corrisposto dall'Utilizzatore alla Concedente in una o più soluzioni, a semplice richiesta di questa, entro 10 giorni dalla stessa. La Concedente avrà altresì la facoltà, anziché chiedere il pagamento separato del suddetto corrispettivo per il servizio di prelocazione finanziaria, di imputare il corrispondente importo tra i componenti dei costi da lei sostenuti per l'acquisto dell'immobile.

5. ONERI ACCESSORI

1. Il canone ed ogni altra somma dovuta dall'Utilizzatore alla Concedente in corrispettivo del presente contratto, sono maggiorati di ogni accessorio, come spese incasso, I.V.A., altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità, e quant'altro previsto per legge e per contratto a carico dell'Utilizzatore.

2. A carico dell'Utilizzatore gravano anche tutte le spese ed i costi accessori riguardanti l'immobile concesso in locazione finanziaria e l'attività in esso esercitata, anche se derivanti da disposizioni della Pubblica Autorità. Tali spese devono essere direttamente sostenute dall'Utilizzatore, il quale, nel caso in cui vengano anticipate dalla Concedente, si impegna a provvedere al loro immediato rimborso alla medesima a semplice richiesta documentata.

3. Sono pure poste a carico dell'Utilizzatore le eventuali spese condominiali e consortili di qualsiasi natura, anche se riguardanti la manutenzione straordinaria

ALBA LEASING S.P.A.
Alba Leasing S.p.A.

ALBA LEASING S.P.A. SERVIZI S.r.l.
Tel. 0583 443119 - Fax 0583.991758
P.IVA Utilizzatore 0462

www.albaleasing.eu

dello stabile e delle relative vie di accesso, la sua amministrazione e quelle relative alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, del riscaldamento come pure di qualsiasi altra fornitura o servizio, ivi comprese eventuali polizze condominiali.

4. L'Utilizzatore deve pertanto direttamente provvedere al pagamento di tutte le spese in questione nonché dei consumi e dei canoni relativi ed è tenuto a rimborsare prontamente alla Concedente, entro cinque giorni dalla sua semplice richiesta, tutte le somme che questa fosse stata tenuta ad anticipare per gli indicati titoli.

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

6. INDICIZZAZIONE ED ADEGUAMENTO DEL CORRISPETTIVO

1. Nel caso in cui sia previsto, ai sensi di quanto indicato alla clausola n. 3. b) delle condizioni particolari di contratto, che il canone dovuto sia assoggettato ad indicizzazione periodica, l'ammontare del canone fissato alla clausola 3.a) delle condizioni particolari di contratto, escluso l'importo corrisposto alla sottoscrizione della Domanda/Proposta di contratto da parte dell'Utilizzatore, sarà assoggettato ad indicizzazione periodica a partire dalla prima scadenza successiva alla data di inizio dell'uso del bene da parte dell'Utilizzatore, applicando uno dei seguenti indici a scelta dell'Utilizzatore, ed assumendosi quale indice di riferimento quello indicato alla clausola n. 3. b) delle condizioni particolari di contratto:

a) il valore della quotazione dell'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) quotato dalla Federazione Bancaria Europea (FBE) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" avente per valuta la data di ogni revisione, come indicato al successivo comma 3;

b) il valore della quotazione del Libor EURO quotato dalla British Bankers' Association (BBA) e pubblicato da "Il Sole 24Ore" avente per valuta la data di ogni revisione, come indicato al successivo comma 3.

In mancanza di un indice prescelto, la Concedente avrà la facoltà di applicare, a sua scelta, uno degli indici sopra indicati.

2. Il valore dell'indice di riferimento iniziale è quello indicato alla clausola n. 3. b) delle condizioni particolari di contratto.

3. La data di prima revisione cadrà il primo giorno del mese in cui l'Utilizzatore ha ricevuto in consegna l'immobile; le successive revisioni cadranno periodicamente, secondo la periodicità dei canoni indicata alla clausola n. 3. a2) delle condizioni particolari di contratto, a partire dalla data della prima revisione per tutta la durata del rapporto prevista alla clausola n. 2 delle condizioni particolari di contratto.

Qualora una data di revisione cadesse in un giorno non lavorativo bancario, la si intenderà spostata al primo giorno lavorativo bancario immediatamente successivo.

4. Tutte le quote di canone periodiche con scadenza successiva alla data di inizio dell'uso del bene da parte dell'Utilizzatore risulteranno assoggettate a periodica variazione, in aumento o in diminuzione, adottando, per ciascuna, la seguente procedura:

a) ad ogni data di revisione viene definito l'importo adeguato delle quote periodali di canone con scadenza successiva alla data di revisione in esame assumendosi quale indice di riferimento quello indicato alla clausola n. 3. b) delle condizioni particolari di contratto, il cui valore, arrotondato allo 0,10 di punto superiore, diviso per il numero dei periodi compresi in un anno come definiti alla clausola n. 3. a2) delle condizioni particolari di contratto, rappresenta l'indice di riferimento periodale (con quattro decimali);

b) si calcola lo "scostamento" rappresentato dalla differenza tra l'indice di riferimento periodale, determinato al comma a) precedente, e l'indice di riferimento iniziale reso anch'esso periodale (con quattro decimali) dividendolo per il numero dei periodi compresi in un anno come definiti alla clausola n. 3. a2) delle condizioni particolari di contratto;

c) l'importo delle nuove quote di canone dovute dall'Utilizzatore alla Concedente viene calcolato imponendo l'uguaglianza del valore attuale ottenuto attualizzando, al tasso periodale implicito in essere del contratto, il valore corrente delle quote periodali di canone e il valore dell'opzione finale di acquisto, con il valore attuale calcolato attualizzando il "nuovo valore" delle quote periodali di canone ed il valore dell'opzione finale di acquisto, utilizzando come tasso periodale la somma algebrica tra il tasso periodale implicito iniziale e lo "scostamento" sopra definito;

d) in difetto di rilevazione dell'indice, si farà riferimento alla rilevazione dello stesso, del giorno immediatamente precedente.

5. Qualora, invece, sia previsto, sempre ai sensi di quanto indicato alla clausola n. 3. b) delle condizioni particolari di contratto, che l'ammontare del canone sia assoggettato ad un'unica indicizzazione alla data di inizio dell'uso del bene da parte dell'Utilizzatore, l'intero ammontare del corrispettivo dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente per l'intera durata del rapporto, con esclusione soltanto dell'importo versato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto, verrà assoggettato ad un'unica revisione in aumento o in riduzione, assumendosi come indice di riferimento il valore della quotazione dell'Interest Rate Swap (IRS) Euro quotazione Lettera, con scadenza pari agli anni di durata del contratto, eventualmente arrotondata per eccesso, pubblicata da "Il Sole 24 Ore" come indice di riferimento iniziale il valore indicato alla clausola n. 3. b) delle condizioni particolari di contratto. Per l'adeguamento si adotta la medesima procedura esposta al precedente comma 4, utilizzando come indice di riferimento il valore rilevato per valuta il primo giorno del mese solare in cui avrà avuto inizio l'uso del bene da parte dell'Utilizzatore. Qualora "Il Sole 24 Ore" non fornisca la quotazione, come precedentemente definita, dell'Interest Rate Swap (IRS), si provvederà a calcolare la suddetta quotazione per mezzo di una interpolazione lineare dei valori delle scadenze pubblicate.

6. Qualora l'Utilizzatore avanzi richiesta alla Concedente di assoggettare il corrispettivo del contratto di locazione finanziaria ad indicizzazione calcolata sia sulla base delle variazioni che potranno intervenire nel cambio "Euro/Valuta Estera", ove per "Valuta Estera" si intende qualunque valuta estranea all'area monetaria di applicazione dell'Euro, sia sulla base delle variazioni del relativo tasso di interesse, tra la Concedente e l'Utilizzatore verrà perfezionata idonea appendice contrattuale che formerà parte integrante del contratto, derogando quanto previsto dalla presente clausola 6),

7. MODALITA' DI PAGAMENTO ED INTERESSI DI MORA

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

2. I pagamenti la cui scadenza coincida con un giorno non lavorativo dovranno essere effettuati all'ultimo giorno lavorativo bancario antecedente.

3. Le spese di incasso saranno a carico dell'Utilizzatore.

4. L'Utilizzatore, in caso di ritardo nel pagamento di qualsiasi somma dovuta alla Concedente, tanto a titolo di canoni quanto a qualsiasi altro titolo, ivi comprese anche le somme dovute in conseguenza dell'anticipata risoluzione totale o parziale del contratto a qualsiasi causa dovute, ovvero di scioglimento dello stesso per mutuo consenso, sarà tenuto senza necessità di preventiva costituzione in mora, a corrispondere gli interessi moratori, nella misura indicata alla clausola n. 4 delle condizioni particolari del presente contratto (da intendersi in ogni caso ricompresa nei limiti del tasso soglia antiusura), salva sempre la facoltà per la Concedente di esercitare il diritto di cui alla successiva clausola n. 14 delle presenti condizioni generali di contratto.

5. Qualsiasi pagamento dell'Utilizzatore, inoltre, verrà imputato in primo luogo agli interessi ed alle spese e successivamente alle somme dovute a titolo di canone, iniziando da quelle scadute da maggior tempo.

6. Le contestazioni che fossero avanzate dall'Utilizzatore o dovessero comunque sorgere anche nei confronti del Venditore o di terzi, come pur anche nei confronti della Concedente, non legittimeranno l'Utilizzatore a sospendere il puntuale pagamento del canone periodico dovuto, nella misura e nei tempi pattuiti.


ALBA LEASING S.p.A.
Alba Leasing S.p.A.

ALBA LEASING S.p.A. S.r.l.
Via dei Bichi 340 - S. Marco
50140 - Firenze
Tel. 0500.42110 - fax 0500.091758
P. IVA 01992730462
www.albaleasing.eu

8. ACCOLLO DEI RISCHI E RESPONSABILITA' A CARICO DELL'UTILIZZATORE

1. L'Utilizzatore esonera la Concedente da ogni e qualunque onere e responsabilità in qualunque modo conseguenti al mancato acquisto dell'immobile e si obbliga a tenerla indenne ed a manlevarla da ogni spesa già sostenuta o che avesse a sostenere per l'esecuzione della presente operazione a seguito sia della mancata consegna dell'immobile da parte del Venditore alla data prevista per il rogito, sia di qualsiasi altro evento, anche discendente da atto o fatto dell'Utilizzatore o di qualsiasi altro terzo, compresa la P.A.
2. L'Utilizzatore esonera altresì la Concedente per qualsivoglia inadempienza del Venditore, così come per tutti i vizi, anche non palesi, che abbia a riscontrare nell'immobile, sia attuali che sopravvenuti, anche se tali da impedirne l'utilizzazione.
3. L'Utilizzatore esonera, inoltre, la Concedente da qualsiasi altra responsabilità relativa alla qualità del fabbricato od alla sua eventuale inutilizzabilità, ivi compresa la responsabilità per rovina dell'edificio o per mancata rispondenza alle norme ed ai regolamenti edilizi ed urbanistici, per cui si impegna a tenere sollevata ed indenne la Concedente, anche in via di rivalsa da parte di questa, per ogni pretesa di terzi, compresa la Pubblica Amministrazione, che possa essere avanzata nei suoi confronti, per qualsiasi ragione inerente alla qualità da essa rivestita di proprietaria Concedente dell'immobile, ovvero alla manutenzione od all'uso di questo.
4. In considerazione della peculiare causa del presente contratto e richiamato al riguardo quanto esposto nelle premesse delle condizioni particolari di contratto nonché nelle restanti clausole particolari e generali, le parti convengono altresì che sia a carico dell'Utilizzatore ogni rischio di perimento, danneggiamento, inutilizzabilità od indisponibilità temporanea o definitiva dell'immobile, riduzione della sua consistenza, anche per causa ad esso non imputabile, e perciò anche per caso fortuito, forza maggiore, eventi bellici, sommosse, sabotaggio, catastrofi, calamità naturali, ecc. o per causa di occupazione, requisizione, esproprio per pubblica utilità, analoghi provvedimenti dell'autorità giudiziaria od amministrativa, mancata concessione dell'abitabilità o dell'agibilità, revoca delle stesse o delle licenze c/o concessioni edilizie, nonché a seguito del mancato buon fine, nullità, annullamento, revoca, risoluzione, scioglimento o rescissione del contratto di compravendita dell'immobile stipulato dalla Concedente con il Venditore.
5. Conseguentemente, ove si verificano uno o più di tali eventi, l'Utilizzatore, non potrà sospendere l'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto e segnatamente l'adempimento dell'obbligo di provvedere al pagamento dell'intero corrispettivo, nella misura e con le scadenze convenute. Ove poi al termine del presente rapporto non sia in grado di riconsegnare alla Concedente l'immobile in tutta la sua originaria consistenza, l'Utilizzatore è anche tenuto a corrispondere alla Concedente medesima l'importo previsto dalla lettera d) della clausola n. 3 delle condizioni particolari di contratto.
6. A fronte del pagamento di tale importo la Concedente provvederà a sua volta a trasferire all'Utilizzatore ogni suo diritto reale sull'immobile, per quella parte, contenuto ed oggetto ancora sussistenti, con ogni connessa ragione e pertinenza.

9. USO E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

1. L'Utilizzatore per l'intera durata del rapporto, a partire dal momento previsto dalla precedente clausola n. 2 delle presenti condizioni generali di contratto, è costituito custode dell'immobile con l'obbligo di vigilare sulla sua manutenzione e conservazione, tutelando in particolare la salute e l'incolumità dei terzi. Egli si impegna quindi a curare con la massima diligenza la conservazione dell'immobile provvedendo tanto alla manutenzione ordinaria, quanto alla manutenzione straordinaria ed assumendo a proprio carico ogni spesa ed onere relativi.
2. In particolare l'Utilizzatore si obbliga fra l'altro a provvedere a proprie cure e spese alle manutenzioni, riparazioni, nonché, ove occorre, alle sostituzioni, rifacimenti e remissioni in pristino di tutte le parti interne ed esterne dell'immobile, incluse, per i millesimi di inerente proprietà comune della concedente, le parti comuni dell'edificio e le aree condominiali circostanti, le coperture, le condutture, gli impianti, i macchinari e gli infissi, ed ogni altra opera di cui sia stato e venga dotato per servire adeguatamente allo scopo cui è destinato, o che siano richiesti da disposizioni di legge, regolamentari o di qualsiasi altra natura, anche per quanto concerne la sicurezza e la prevenzione degli infortuni, nonché alle sostituzioni, rifacimenti e remissioni in pristino degli impianti o di ogni altro accessorio che si rendessero necessari.
3. Correlativamente la Concedente è esonerata da qualsiasi obbligo e responsabilità inerente alla manutenzione, riparazioni, sostituzioni ecc. di cui sopra.
4. L'Utilizzatore si impegna inoltre ad usare l'immobile così come le pertinenze, gli impianti, i macchinari, gli infissi ed ogni altra cosa di cui sia stato o venga dotato, osservando ogni obbligo derivante da legge, regolamento e disposizioni di qualsiasi genere, nonché ad effettuare tutti gli adempimenti che fossero prescritti per la loro natura o a causa della loro destinazione, con particolare riferimento all'ottenimento della documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti al servizio dell'immobile, anche ai sensi di quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n.37 assumendone la piena responsabilità nei confronti della Concedente e di terzi.
5. Egli sarà tenuto ad osservare scrupolosamente anche le norme del regolamento condominiale le cui disposizioni sono a lui note ed opponibili. Nelle riunioni ed assemblee condominiali sia ordinarie che straordinarie, l'Utilizzatore rappresenta ad ogni effetto di legge la Concedente - sempreché la medesima non dichiari di voler intervenire direttamente tramite suoi incaricati o non impartisca all'Utilizzatore specifiche istruzioni alle quali pertanto l'Utilizzatore dovrà attenersi -.
6. La Concedente ha il diritto, in qualsiasi momento lo ritenga opportuno, di ispezionare o far ispezionare l'immobile concesso in locazione finanziaria, al fine di accertarne lo stato di manutenzione ed in generale di verificare l'adempimento da parte dell'Utilizzatore degli obblighi posti a suo carico nei precedenti comma del presente articolo. L'Utilizzatore si impegna ad agevolare in ogni modo le ispezioni di cui sopra.
7. La Concedente, ove accerti che l'Utilizzatore non ha tempestivamente provveduto agli adempimenti suddetti, può direttamente provvedervi o farvi provvedere a spese dell'Utilizzatore che è obbligato a consentire l'effettuazione nell'immobile delle opere relative ed a rimborsare la Concedente, entro cinque giorni dalla sua semplice richiesta, delle spese sostenute e documentate.
8. L'Utilizzatore può, inoltre, provvedere direttamente, a propria cura e spese a realizzare gli impianti tecnologici di servizio (telex, telefono, impianti di sicurezza, ecc.) che non siano forniti dal Venditore, in modo però da non arrecare difficoltà o ritardi alla consegna dell'immobile e da non dar luogo a violazioni di alcuna norma, diritto o interesse legittimo esistente a favore di terzi. Detti impianti in ogni caso resteranno acquisiti a favore della Concedente al termine del rapporto, senza che essa debba corrispondere alcun compenso all'Utilizzatore.
9. L'Utilizzatore, previo rilascio di apposita autorizzazione scritta da parte della Concedente, può effettuare a sue esclusive cure e spese e nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti, eventuali modifiche, innovazioni o trasformazioni dell'immobile, purché non si tratti comunque di opere di modifica delle strutture portanti del fabbricato, o tali da pregiudicarne il valore, il decoro o la funzionalità ovvero da modificarne la destinazione, né da porre in essere violazioni di norme urbanistiche c/o edilizie, ovvero dei diritti o ragioni di terzi.
10. In ogni caso l'Utilizzatore deve sottoporre il progetto dei lavori alla Concedente e potrà provvedere alla loro esecuzione solo dopo aver ottenuto, oltre all'approvazione scritta di questa, anche le necessarie concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative, per le quali esso Utilizzatore deve altresì aver corrisposto i relativi oneri prima dell'inizio di ogni lavoro.
11. Salva la facoltà della Concedente di chiedere la remissione in pristino, qualsiasi modifica, miglioramento od aggiunta eseguiti dall'Utilizzatore nell'immobile rimangono di spettanza della Concedente allo scadere della locazione finanziaria od al cessare di essa per qualsiasi motivo, senza che questa sia tenuta a pagare all'Utilizzatore alcuna indennità, neppure ove si tratti di miglioramenti o addizionali da essa autorizzati.
12. L'Utilizzatore infine è tenuto, sotto la propria responsabilità a custodire, conservare e mantenere la consistenza dell'immobile non consentendo ed impedendo che a carico del medesimo abbiano a costituirsi c/o consolidarsi, anche per usucapione, diritti di servitù od altri diritti reali o personali a favore di terzi, che possano in qualunque modo limitare o pregiudicare l'assolutezza, l'integrità o l'estensione dei diritti della Concedente. A tal fine, l'Utilizzatore è tenuto a

ALBA LEASING S.P.A.

Alba Leasing S.p.A.

Tel. 0583 412110 - Fax 0583 991758

P. IVA 01969730402

www.albaleasing.eu

tempestivamente informare la Concedente di ogni evento pregiudizievole che possa verificarsi, così come di ogni pretesa o richiesta che sia avanzata da terzi.

13. Egli inoltre è tenuto ad intraprendere e coltivare con la dovuta diligenza, a proprie cure e spese e sotto la propria responsabilità, tutte le azioni che appaiano opportune in sede giudiziaria o del contenzioso amministrativo, per la miglior tutela delle ragioni della Concedente, nonché ad informare la medesima per ogni atto ed adempimento che avesse a compiere a questo riguardo. Ove, per qualunque motivo, tali azioni siano intraprese dalla Concedente a propria cura, la relativa spesa farà carico all'Utilizzatore.

10. FACOLTA' DI AZIONE DELL'UTILIZZATORE

1. In relazione a quanto previsto dalle clausole che precedono, è conferita la facoltà all'Utilizzatore, fermi restando tutti gli impegni assunti verso la Concedente e senza pregiudicare l'integrità o l'estensione dei diritti della medesima sull'immobile, di avanzare direttamente per proprio nome e conto nonché eventualmente per conto della Concedente, riserve ed eccezioni nei confronti del Venditore o di chi altri di ragione a propria cura e spese, assumendo altresì a proprio esclusivo carico ogni responsabilità e conseguenza.

2. All'Utilizzatore, che dovrà comunque informarne preventivamente la Concedente, è conferita inoltre la facoltà di proporre reclami, intimazioni, ATP ed azioni anche in via giudiziaria, riservata in ogni caso alla Concedente la facoltà, in qualsiasi momento, di intervento in causa o di azione autonoma, con diritto di rivalsa nei confronti dell'Utilizzatore per il recupero delle relative spese.

11. ASSICURAZIONE

1. L'Utilizzatore per tutta la durata del presente contratto e comunque sino alla restituzione o all'acquisto da parte sua dell'immobile alla Concedente è tenuto ad assicurare l'immobile a proprie cure e spese per un importo corrispondente al suo effettivo costo con apposite polizze, che dovranno essere vincolate a favore della Concedente, contro tutti i rischi ivi compresi:

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

b) rischi da responsabilità civile alla Concedente, quale proprietaria dell'immobile verso terzi per un massimale unico non inferiore a Euro 2.582.284,49;

c) responsabilità civile dell'Utilizzatore verso terzi, inerente i contenuti dell'immobile e l'attività ivi svolta per un massimale non inferiore a Euro 2.582.284,49. In ogni momento è riconosciuta alla Concedente la facoltà di controllare la regolarità delle coperture assicurative, nonché il regolare pagamento dei premi di assicurazione da parte dell'Utilizzatore alle loro rispettive scadenze.

2. Nel caso di inadempimento a tale obbligo, ovvero qualora l'Utilizzatore non abbia provveduto a trasmettere alla Concedente copia della polizza assicurativa stipulata con Compagnia di propria scelta, la Concedente, previo sollecito scritto, provvederà autonomamente ad assicurare il bene avvalendosi della propria convenzione assicurativa in essere, addebitando conseguentemente in via di rivalsa all'Utilizzatore, senza ulteriore avviso, il relativo premio.

L'Utilizzatore peraltro potrà recedere da detta copertura, dando prova dell'avvenuta sottoscrizione di una nuova polizza assicurativa, mediante lettera raccomandata a.r. da inviarsi a Banca Italease S.p.A. - Ufficio Assicurazioni, almeno trenta giorni prima della scadenza dell'annualità in corso.

3. Ogni polizza di assicurazione, di cui deve essere trasmesso duplicato alla Concedente prima della stipulazione dell'atto di compravendita, deve avere una scadenza successiva di sei mesi alla scadenza del termine di durata, anche prorogata, del presente contratto ed essere espressamente vincolata a favore della Concedente o di chi da questa indicato, fermo restando che i premi e tutti gli oneri di ogni contratto di assicurazione sono a carico dell'Utilizzatore, mentre i relativi diritti sono di spettanza della Concedente o di chi da questa designato.

4. Ogni polizza dovrà altresì contenere l'impegno della Compagnia di Assicurazione, a non pagare alcun indennizzo senza il consenso della Concedente. Per quanto sopra previsto l'Utilizzatore si impegna anche ad aderire, per i rischi di cui alle lettere a), b) che precedono ed in ogni altro caso in cui sia richiesto dalla Concedente, alle convenzioni assicurative che questa abbia a stipulare con la/le Compagnia/e di Assicurazione di propria scelta ed a sottoscrivere le relative polizze.

5. Anche per tali polizze è esclusivo onere dell'Utilizzatore di curare direttamente, in ogni momento e sotto la propria responsabilità, la regolarità, l'efficacia e la completezza delle coperture assicurative dell'immobile, nonché di provvedere al puntuale pagamento dei relativi premi per tutta la durata del presente contratto e sue eventuali proroghe.

6. In ogni caso, ivi compreso quello di adesione dell'Utilizzatore alle convenzioni di cui al precedente comma, la Concedente non assume obblighi o responsabilità di sorta in merito ad eventuali rischi non coperti o soltanto parzialmente coperti dalla assicurazione. Pertanto, in caso di sinistro, l'Utilizzatore è comunque responsabile nei confronti della Concedente per l'intero risarcimento del danno da questa subito, nonché per il rimborso di ogni somma che la medesima sia tenuta a corrispondere a terzi, mentre le somme che siano corrisposte dalla/le Compagnia/e di Assicurazione alla Concedente a titolo d'indennizzo o di risarcimento verranno imputate a semplice decurtazione del risarcimento dovuto dall'Utilizzatore ai sensi della precedente clausola n. 8 delle condizioni generali del presente contratto.

12. CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI RELATIVI DIRITTI

1. L'Utilizzatore non può cedere a terzi il presente contratto né l'uso, od il godimento anche parziale dell'immobile, senza il preventivo assenso scritto della Concedente.

2. In ogni caso egli resta comunque interamente responsabile dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto in solido con il Cessionario o con il Subconduttore, o con chiunque altro sia stato ammesso all'utilizzo dell'immobile.

3. La Concedente, di contro, ha facoltà di cedere a terzi in qualsiasi tempo in tutto od in parte, i diritti che le derivano dal presente contratto. Tale cessione, con le relative modalità di esecuzione, sarà comunicata a mezzo raccomandata dalla Concedente all'Utilizzatore, il quale sin d'ora si obbliga ad accettarla.

4. Ugualmente è in facoltà della Concedente di sottoporre a vincoli, oneri, servitù od ipoteche l'immobile e le sue pertinenze, purché ciò non arrechi turbativa all'uso dello stesso da parte dell'Utilizzatore, e non renda più oneroso l'esercizio da parte sua, al termine del rapporto, della facoltà prevista alla successiva clausola n. 16 delle condizioni generali del presente contratto.

13. SCRITTURE AGGIUNTIVE, ELEZIONE DI DOMICILIO E CAMBIO DI CONTROLLO O DI PARTECIPAZIONE DELL'UTILIZZATORE

1. Le clausole del presente contratto possono essere modificate o derogate, solo per espresso atto scritto, con esclusione di qualsivoglia possibilità di presunzione di deroga tacita o verbale.

2. Le parti si impegnano peraltro ad addivenire agli atti aggiuntivi ed integrativi del presente contratto che si rendano necessari ed opportuni a giudizio esclusivo della Concedente, per il buon fine dell'operazione.

3. L'Utilizzatore si obbliga inoltre, per tutta la durata del presente contratto:

a) a comunicare alla concedente i dati e le informazioni da questa eventualmente richiestigli sulla sua situazione patrimoniale ed economica;

b) a rendere edotta la Concedente di qualsiasi progetto di modificazione, trasformazione o cessazione della propria attività;

LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.

Via del Ponte, 241 - S. Marco

05100 Lucca

Tel. 0583.447119 - Fax 0583.291758

P. IVA 0100000052

L'Utilizzatore

ALBA LEASING S.p.A.

Alba Leasing S.p.A.

www.albaleasing.eu

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

d) a fornire, ove richiesto, alla Concedente o agli enti interessati, la documentazione richiesta dalla vigente normativa per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso.

4. Ogni comunicazione da inviare ai sensi del presente contratto sarà validamente effettuata ai seguenti indirizzi: quanto alla Concedente: presso la sua sede sociale; quanto all'Utilizzatore: sia presso l'immobile oggetto del contratto, come presso ogni altra sua sede.

5. In pendenza del rapporto contrattuale, l'Utilizzatore si obbliga, ove organizzato in forma societaria: a non realizzare alcun mutamento della compagine sociale né alcuna trasformazione del tipo societario, così come a non consentire un mutamento della situazione di controllo societario esistente alla data di stipula del presente contratto senza aver ottenuto una preventiva autorizzazione scritta da parte della Concedente. Senza tale autorizzazione della Concedente, l'Utilizzatore non potrà inoltre emettere obbligazioni convertibili in azioni o strumenti finanziari che possano attribuire a terzi il diritto di acquisire una partecipazione di controllo della società; dar vita a cambiamenti e variazioni del capitale sociale e dell'assetto organizzativo della società che siano tali da incidere negativamente sulla sua situazione patrimoniale, economica o finanziaria, ponendo in pericolo il soddisfacimento delle ragioni di credito della Concedente o rendendo insufficienti le garanzie di adempimento dello stesso Utilizzatore. La violazione da parte dell'Utilizzatore di ciascuno di tali obblighi assunti nella presente clausola 13.5, determinerà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod.civ.

14. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E DIRITTO DI RECESSO DELLA CONCEDENTE

1. Le parti pattuiscono che il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod.civ. in caso di mancato o ritardato adempimento, anche parziale, di uno o più degli specifici obblighi assunti dall'Utilizzatore, alle seguenti clausole delle Condizioni Particolari del presente contratto: n. 3 (corrispettivo), n. 5 (regime fiscale - opzione), Allegato A) "Spese e Costi applicati al contratto" ovvero alle seguenti clausole delle Condizioni Generali del presente contratto: n. 2 (consegna-decorrenza), n. 3 (destinazione), n. 4 (corrispettivo - suo adeguamento - oneri di prelocazione), n. 5 (oneri accessori), n. 6 (indicizzazione ed adeguamento del corrispettivo), n. 7 (modalità di pagamento ed interessi di mora) n. 8 (accogliendo dei rischi e responsabilità a carico dell'utilizzatore), n. 9 (uso e manutenzione dell'immobile), n. 11 (assicurazione), n. 12 (cessione del contratto e dei relativi diritti), n. 13 (scritture aggiuntive, elezioni di domicilio e cambio di controllo o di partecipazione dell'Utilizzatore), n. 18 (spese imposte e tasse - servizi accessori - adempimenti integrativi), n. 21 (modifica unilaterale delle condizioni contrattuali) senza necessità di preventiva costituzione in mora.

2. Fermo restando quanto pattuito al precedente comma 1 della presente clausola, le Parti pattuiscono altresì il diritto della Concedente di recedere dal presente contratto, a mezzo semplice comunicazione scritta (anche a mezzo fax, telegramma, e-mail o semplice lettera) in caso di: - modificazione della forma societaria dell'Utilizzatore; - variazione del suo capitale sociale; - cambiamenti della sua compagine sociale; - cambiamenti dell'assetto organizzativo della società che siano tali da incidere negativamente sulla sua situazione patrimoniale, economica o finanziaria, ponendo in pericolo il soddisfacimento delle ragioni di credito della Concedente o rendendo insufficienti le garanzie di adempimento dello stesso Utilizzatore. Ed ancora, la Concedente avrà tale facoltà di recesso dal contratto nell'eventualità di: - radicale modificazione o cessazione dell'attività dell'Utilizzatore; - mutamento della sua situazione di controllo esistente alla data di stipula del presente contratto in assenza di preventiva autorizzazione della Concedente; - apertura di procedure concorsuali a carico del medesimo Utilizzatore, ovvero di: - mancata rispondenza a realtà delle situazioni, dati e conti da lui prospettati sia in sede di richiesta di contratto, sia successivamente, nonché: - in caso di protesti cambiari, sequestri, pignoramenti, iscrizioni di ipoteche giudiziarie, a carico dell'Utilizzatore o dei suoi beni.

3. La Concedente può altresì recedere dal presente contratto in caso di definitivo impedimento all'utilizzabilità dell'immobile ovvero al suo acquisto od alla conservazione della proprietà del medesimo per atto o fatto del Venditore o di terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, nonché in caso di perimento, distruzione o grave danneggiamento dello stesso a qualsiasi causa dovute anche per caso fortuito e forza maggiore, così come nel caso in cui l'Utilizzatore non offra alla Concedente sufficienti garanzie di adempiere al proprio obbligo contrattuale di sostenere in via esclusiva oneri fiscali che dovessero sopravvenire in forza di legge, regolamento o altro provvedimento dell'Autorità.

4. In tutti gli indicati casi in cui si verifica la risoluzione di diritto del contratto, così come il recesso da parte della Concedente, nelle ipotesi dianzi pattuite, troveranno applicazione gli effetti di cui alla successiva clausola n. 15 delle presenti condizioni generali di contratto.

5. E' comunque sempre riservata alla Concedente la facoltà di non avvalersi della risoluzione, né del diritto di recesso, ma di chiedere l'adempimento del presente contratto e di esigere anche coattivamente la sua esecuzione.

15. EFFETTI DELLA RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO E DEL RECESSO DELLA CONCEDENTE

1. La risoluzione del presente contratto, anche per uno soltanto dei motivi indicati dalla clausola precedente o per qualsiasi altro motivo, così come il recesso dal presente contratto, determinerà gli effetti di seguito specificati:

A) se la risoluzione anticipata o il recesso si verifica prima che la Concedente abbia acquistato la proprietà dell'immobile, la Concedente medesima avrà diritto a trattenere, a titolo di penale predeterminata, tutte le somme che l'Utilizzatore le abbia già corrisposto a titolo di canone anticipato, o per qualsiasi altro titolo; l'Utilizzatore, inoltre, in aggiunta a quanto sopra, sarà tenuto a rimborsare alla Concedente tutte le spese ed i costi, anche di carattere fiscale, che essa Concedente abbia sostenuto ovvero abbia ancora a sostenere in conseguenza del presente contratto, nonché degli impegni che per esso abbia eventualmente assunti nei confronti del Venditore o di terzi, maggiorati degli interessi di mora al tasso previsto dalla clausola n. 4 delle condizioni particolari del presente contratto, calcolati dal giorno dell'esborso di tali spese e costi da parte della Concedente sino al giorno del loro rimborso da parte dell'Utilizzatore; l'Utilizzatore è altresì tenuto a procurare alla Concedente la liberazione dai suddetti impegni per la parte in cui la medesima non abbia ancora provveduto al loro adempimento o non intenda provvedervi;

B) se, invece, la risoluzione anticipata o il recesso si verifica dopo che la Concedente abbia già acquistato la proprietà dell'immobile, l'Utilizzatore dovrà immediatamente rilasciare libero da persone e cose l'immobile oggetto del presente contratto, restituendolo alla Concedente completo di ogni accessorio e pertinenza di cui sia stato dotato fin dall'immissione in uso al medesimo ed in perfetto stato di conservazione e manutenzione, con consegna, altresì, della documentazione amministrativa e tecnica e certificazione di legge attestante l'avvenuta regolare manutenzione ordinaria degli impianti all'interno degli edifici durante il periodo di detenzione dell'immobile da parte dell'Utilizzatore; gli effetti della risoluzione o del recesso non si estenderanno alle prestazioni già eseguite e, pertanto, a seguito dell'anticipata risoluzione del contratto, tutti gli importi corrisposti dall'Utilizzatore o che comunque risultino già maturati a suo carico sino alla data di restituzione dell'immobile, per canoni di locazione finanziaria, interessi di mora, spese, o per qualsiasi altro titolo, resteranno definitivamente acquisiti dalla Concedente; in aggiunta a quanto sopra, l'Utilizzatore è altresì tenuto, a titolo anche di penale predeterminata fra le parti, a corrispondere alla Concedente in un'unica soluzione, anche un importo, attualizzato, pari a tutto il restante corrispettivo contrattualmente previsto a carico dell'Utilizzatore per tutta la durata del contratto, maggiorato dell'importo indicato alla clausola n. 3.d) delle Condizioni Particolari di contratto, detratto quanto la Concedente abbia ricavato, al netto di tasse e spese, con la vendita od il riutilizzo dell'immobile, ovvero per indennizzi assicurativi o risarcimenti da parte di terzi; al predetto fine il valore attuale del restante corrispettivo contrattualmente previsto a carico dell'Utilizzatore e dell'importo indicato alla clausola n. 3.d) delle condizioni particolari di contratto verrà calcolato nel modo che segue:

a) nell'ipotesi in cui sia stato convenuto di assoggettare il canone ad indicizzazione, ad un tasso pari al valore dell'indice di riferimento, di cui alla clausola n. 3.b) delle condizioni particolari di contratto, vigente alla data di risoluzione del contratto;

ALBA LEASING S.p.A.

Alba Leasing S.p.A.

LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.

Via Sile, 18 - 20139 Milano

051100 LUCCA

Tel. 0583.443110 - Fax 0583.991758

P. IVA 01969730462

L'Utilizzatore

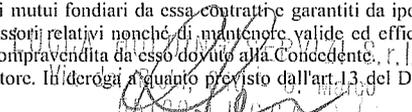
www.albaleasing.eu

- b) nell'ipotesi in cui non sia stato convenuto di assoggettare il canone ad indicizzazione, al tasso ufficiale di sconto vigente alla data di risoluzione del contratto.
2. In ogni caso è fatto salvo per la Concedente il diritto di chiedere il risarcimento dei maggiori danni.
3. Gli stessi effetti si produrranno qualora da parte della Concedente vi fosse l'accettazione della richiesta dell'Utilizzatore di risolvere anticipatamente il presente contratto.
4. La Concedente rende noto ad ogni effetto di legge all'Utilizzatore che successivamente all'eventuale intimazione da parte della medesima della risoluzione anticipata del contratto o dall'esercizio del diritto di recesso, in conseguenza di uno qualsiasi degli eventi indicati alla clausola n. 14 delle presenti condizioni generali di contratto, ogni e qualsiasi attività connessa al recupero bonario o coattivo dell'immobile ed al suo conseguente ricolloco a terzi, nonché connessa direttamente od indirettamente alla gestione degli insoluti, al recupero bonario dei crediti come dalla stessa dichiarati e documentati o come giudizialmente accertati, ed ulteriormente ogni attività volta in qualsiasi modo a comporre la controversia con l'Utilizzatore a mezzo di transazioni e/o conciliazioni svolte o da svolgersi in sede stragiudiziale, così come giudiziale, ed altresì ogni attività di gestione della procedura esecutiva svolta sempre al fine del recupero coattivo dell'immobile e del credito, potrà essere, a insindacabile discrezione della Concedente, eseguita e condotta non già dalla medesima - la quale mantiene comunque sempre la propria rappresentanza processuale - bensì da Soggetto Giuridico terzo, qui identificato come <<Il Procuratore>>, cui la Concedente ha e/o avrà preventivamente provveduto a rilasciare procura generale per tutte le suddette attività, ovvero speciale per il caso specifico. Le attività di cui sopra potranno essere esercitate dal nominato Procuratore, direttamente o anche per mezzo di soggetti terzi dal medesimo delegati. I costi dei summenzionati servizi verranno fatturati, a consuntivo, dal Procuratore alla Concedente medesima, la quale provvederà, a propria volta, subito dopo aver ricevuto le fatture di cui sopra, a rifatturare tali costi all'Utilizzatore, documentandoli con copia delle fatture ricevute.
5. L'Utilizzatore, nel riconoscere la facoltà della Concedente a delegare, a sua discrezione, al c.d. Procuratore, le attività meglio precisate al precedente comma ed ai fini ivi indicati, accetta inderogabilmente ed irrevocabilmente di accollarsi qualsiasi onere economico discendente da tali attività purchè regolarmente documentato.

16. RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE FACOLTA' ALTERNATIVE DELL'UTILIZZATORE AL TERMINE DEL CONTRATTO: PROROGA ED ACQUISTO

1. L'Utilizzatore dal termine del periodo previsto alla precedente clausola n. 2 delle condizioni particolari di contratto, per l'utilizzo dell'immobile, è tenuto a rilasciare il medesimo libero da persone e cose ed a restituirlo alla Concedente con ogni addizione, accessione e pertinenza, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, salvo il normale deterioramento per vetustà, e con esclusione di qualsivoglia spettanza dell'Utilizzatore per le eventuali migliorie o addizioni apportate, anche se autorizzate dalla Concedente. L'Utilizzatore dovrà altresì consegnare alla Concedente, al momento del rilascio dell'immobile, la documentazione amministrativa e tecnica e certificazione di legge attestante l'avvenuta regolare manutenzione ordinaria degli impianti all'interno dell'edificio durante il periodo di detenzione dell'immobile da parte dell'Utilizzatore.
2. E' inoltre diritto della Concedente di esigere che l'Utilizzatore provveda, prima della restituzione, alla rimessione in pristino dell'immobile a sue cure e spese.
3. All'atto della restituzione dell'immobile verrà redatto tra le parti, in loro reciproco contraddittorio, un verbale di consegna e constatazione, in cui verrà fatto constare lo stato di conservazione e di manutenzione del medesimo ed il rilascio da parte dell'Utilizzatore della documentazione tecnica e delle certificazioni di legge attestanti l'avvenuta regolare manutenzione ordinaria degli impianti all'interno dell'edificio durante il periodo di detenzione dell'immobile da parte dell'utilizzatore stesso.
4. L'Utilizzatore si impegna sin d'ora a risarcire alla Concedente gli eventuali danni che fossero riscontrati sullo stesso.
5. In alternativa alla restituzione dell'immobile l'Utilizzatore, semprechè abbia integralmente adempiuto tutti gli obblighi assunti nei confronti della Concedente, potrà esercitare una delle seguenti facoltà di scelta, dandone idonea comunicazione alla Concedente a mezzo di raccomandata che dovrà pervenire, a pena di decadenza, con un preavviso di 90 giorni rispetto alla scadenza del contratto:
- a) prorogare, per l'importo del valore dell'opzione fissato alla clausola 3d) I delle condizioni particolari di contratto, il rapporto di locazione finanziaria (leasing) per la durata di 1 anno. Il canone, che dovrà essere corrisposto in dodici versamenti mensili posticipati, sarà calcolato maggiorando di quattro punti percentuali l'Euribor 3 mesi per valuta il primo giorno del mese in cui il contratto entra in proroga. Tutte le quote di canone periodiche successive alla prima saranno assoggettate a periodica variazione, in aumento o in diminuzione, secondo quanto indicato alle precedenti clausole n. 4 e 6 delle condizioni generali di contratto.
- b) acquistare l'immobile oggetto del presente contratto nello stato di fatto in cui si troverà, con ogni suo accessorio e pertinenza, corrispondendo un importo pari al valore di stima all'uopo fissato alla clausola n. 3. d) I delle condizioni particolari di contratto, oltre a relativi oneri fiscali.
- A tal fine l'Utilizzatore accetta, sin d'ora, che la Concedente opti nell'atto di cessione per l'imposizione al regime I.V.A. dell'atto stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 1° comma n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 633/72, così come modificato dalla L. 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4.7.2006 n. 223. Pertanto, anche riguardo all'acquisto dell'immobile da parte dell'Utilizzatore, quest'ultimo assume a proprio esclusivo carico ogni conseguente onere fiscale e tributario a quella data vigente, così come previsto nel 3° comma della clausola 4 delle condizioni generali di contratto.
- Qualora il contratto sia stato prorogato, l'importo dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente per l'esercizio dell'opzione di acquisto al termine dell'anno di proroga sarà pari a quanto indicato alla clausola n. 3 d2 delle condizioni particolari di contratto, oltre a relativi oneri fiscali. In ogni caso il prezzo della compravendita deve essere corrisposto dall'Utilizzatore alla Concedente entro la data di scadenza del contratto, così come indicata alla clausola n. 2 delle sue condizioni particolari, ovvero alla scadenza della proroga, qualora il contratto sia stato prorogato.
6. Qualora l'Utilizzatore abbia omissso di esercitare la facoltà di scelta sopra prevista nei termini indicati nella presente clausola, e sia altresì in ritardo nella restituzione dell'immobile, l'Utilizzatore medesimo, impregiudicata la facoltà della Concedente di procedere al rilascio forzoso del suddetto immobile, dovrà corrispondere, su semplice richiesta della medesima, per ogni giorno di ritardo, un indennizzo pari al 5 per mille pro-die del valore d'opzione fissato alla clausola n. 3.d) I delle condizioni particolari di contratto, ferma restando l'osservanza da parte sua di ogni altro obbligo posto a suo carico dal presente contratto. Inoltre, decorsi 60 giorni dalla scadenza del contratto, senza che l'Utilizzatore abbia ancora provveduto ad esercitare l'opzione di acquisto od a restituire volontariamente l'immobile, la Concedente avrà la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di considerare il mancato rispetto di tale ultimo termine quale manifestazione della volontà dell'Utilizzatore di esercitare l'opzione di acquisto dell'immobile stesso, con conseguente obbligo del medesimo di provvedere al pagamento, oltre che dell'indennizzo dovuto per il ritardo nella restituzione dell'immobile, anche dell'importo all'uopo previsto alla clausola n. 3.d) I delle condizioni particolari di contratto, maggiorato di interessi, spese, imposte e tasse.
7. In ogni caso tutti gli obblighi e le responsabilità assunti dall'Utilizzatore verranno a cessare solo dopo che il medesimo abbia provveduto alla restituzione o all'acquisto dell'immobile ed abbia altresì corrisposto alla Concedente tutte le somme ad essa dovute, per canoni, spese, tasse e per qualsiasi altro titolo previsto dal presente contratto.
8. L'immobile verrà venduto dalla Concedente all'Utilizzatore libero da ogni vincolo di garanzia reale a favore di terzi, e qualora la Concedente avesse gravato l'immobile di vincoli ipotecari a garanzia di eventuali mutui fondiari, sarà in facoltà dell'Utilizzatore di chiedere, con la stessa raccomandata prevista per l'esercizio della facoltà di acquisto qui disciplinata, di subentrare in luogo e stato di essa Concedente nei mutui fondiari da essa contratti e garantiti da ipoteche sull'immobile, facendosi accollo passivo del pagamento dei capitali residui, degli interessi e degli accessori relativi nonché di mantenere valide ed efficaci le ipoteche suddette. Il debito così accollato dall'Utilizzatore sarà di conseguenza scomputato dal prezzo di compravendita da esso dovuto alla Concedente. r. l.
9. Nessun'altra garanzia, oltre quella di cui al precedente comma, è dovuta dalla Concedente all'Utilizzatore. In deroga a quanto previsto dall'art. 13 del Decreto


ALBA LEASING S.P.A.
Alba Leasing S.p.A.


Tel. 0583.43119 Fax 0583.991730
P. IVA (Utilizzatore) 0462
www.albaleasing.eu

Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n.37, in merito all'obbligo del venditore di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile oggetto della compravendita e del conseguente obbligo di allegare la documentazione relativa alla conformità o rispondenza, considerato che il predetto immobile è stato concesso in locazione finanziaria dalla Concedente venditrice all'Utilizzatore acquirente e per tutta la durata di questa e senza soluzione di continuità è rimasto nella totale ed esclusiva disponibilità materiale dell'Utilizzatore medesimo, il quale, anche in quanto datore di lavoro, ha piena conoscenza dello stato in cui versano i suddetti impianti, la Concedente venditrice dichiara che non è a conoscenza se i suddetti impianti siano conformi o meno alla normativa vigente.

Pertanto, anche in ragione della causa finanziaria del contratto di locazione finanziaria e la natura di mero intermediario finanziario della Concedente venditrice, l'Utilizzatore acquirente prende atto ed accetta espressamente che la Concedente venditrice non fornisce alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile oggetto della compravendita, nè tanto meno consegna la documentazione relativa alla loro certificazione di conformità.

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

11. Precisano espressamente le parti che, ai fini dell'attribuzione a favore dell'Utilizzatore della facoltà di acquisto sopra prevista, sono da considerare essenziali tutte le pattuizioni concordate con il presente contratto, suoi allegati e patti aggiuntivi, che contengano criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti dall'Utilizzatore, e che stabiliscano a suo carico correlativi obblighi di pagamento, di rimborsi spese, imposte, tasse, tributi, assunzioni oneri ecc. Pertanto, se anche una soltanto di tali pattuizioni non riceva integrale esecuzione, o qualora, ancora prima della sua applicazione, venga nei suoi effetti disconosciuta o contestata, anche se a motivo di un'asserita o dichiarata sua invalidità, deve intendersi annullata, inefficace e non esercitabile la facoltà di acquisto in parola, alle condizioni sopra indicate.

17. CONTRATTI ASSISTITI DA RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI OD AMMESSI A GODERE DI PARTICOLARI FORME DI FINANZIAMENTO - NORME APPLICABILI

1. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano esclusivamente a quei contratti in relazione ai quali, in forza di specifica normativa e di apposita domanda dell'Utilizzatore, ove necessaria, sia stata richiesta l'ammissione a godere di agevolazioni erogate da Enti, sia pubblici che privati, ovvero da Organismi Comunitari sulla base delle leggi vigenti, nonché dei rispettivi regolamenti attuativi e delle eventuali convenzioni stipulate dalla Concedente.

2. L'Utilizzatore dà atto che la validità ed efficacia del presente contratto non è in alcun modo subordinata alla richiesta o all'ottenimento di eventuali contributi agevolativi. Pertanto l'Utilizzatore riconosce espressamente che il mancato ottenimento, ovvero la ritardata erogazione, la sospensione, la decadenza o la revoca del o dei contributi non potranno legittimare alcuna interruzione o sospensione da parte sua nel pagamento dei canoni periodici alle scadenze contrattualmente stabilite, né costituire motivo di recesso dal contratto.

3. Qualora la richiesta di contributo debba essere presentata per il tramite della Concedente, l'Utilizzatore si impegna a fornire alla medesima, nel rispetto dei termini imposti dall'Ente erogante, tutta la documentazione necessaria per la corretta istruzione della pratica, garantendone la veridicità e la completezza e manlevando la Concedente da ogni responsabilità, salvo il caso di sua comprovata e grave negligenza, concernente la predisposizione e l'inoltro della domanda in merito al cui accoglimento l'Utilizzatore dichiara di assumersi ogni rischio.

4. L'Utilizzatore si impegna, inoltre:

a) ad accertare e comunicare alla Concedente quale tipo di contributo possa essere richiesto per il presente contratto, nonché a rispettare le specifiche norme che egli dichiara di ben conoscere, che regolano la concessione, la revoca, la sospensione e la decadenza del contributo;

b) a sottoscrivere, ove richiesto dalla Concedente, una specifica appendice integrativa relativa al contributo, fermo restando che le previsioni tutte contenute nella presente clausola rimarranno pienamente valide ed efficaci ove non espressamente derogate;

c) ad applicare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 L. 29 maggio 1970 n. 300, nei confronti del personale da lui dipendente condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria o della zona di appartenenza;

d) a comunicare tempestivamente alla Concedente ogni variazione nella proprietà dell'azienda, la cessazione dell'attività dell'impresa ovvero lo spostamento della sede legale o produttiva della medesima, nonché ogni altro fatto in genere rilevante sull'andamento dell'azienda che possa comportare un eventuale riesame dell'agevolazione concessa;

e) a garantire che i beni richiesti in locazione finanziaria sono di nuova fabbricazione e che non saranno da lui alienati o distolti dalla loro destinazione per l'intera durata del contratto;

f) a rispettare la legislazione nazionale e comunitaria vigente in materia di protezione dell'ambiente.

5. Al proposito, il Locatario (Utilizzatore) è a conoscenza del fatto che la Banca Europea per gli Investimenti (di seguito denominata BEI), per il tramite della Concedente, può finanziare l'acquisto di beni in locazione finanziaria in relazione ad investimenti da realizzarsi secondo i criteri definiti dalla BEI stessa. In tal caso, il Locatario (Utilizzatore) è altresì a conoscenza del fatto che la Concedente richiede alla BEI di mettere a disposizione finanziamenti destinati a coprire un massimo del 50% del valore dei beni oggetto della operazione di locazione finanziaria ed, in questa eventualità, i canoni di cui alla clausola n.3: "Corrispettivo" delle Condizioni Particolari di contratto tengono conto della provvista della BEI utilizzata dalla Concedente per far fronte al contratto di locazione finanziaria. Nella medesima eventualità il Locatario (Utilizzatore) si impegna a:

- non distogliere i beni locati dalla loro destinazione prevista durante la durata del rapporto di locazione finanziaria;

- far ricorso, ove applicabile, per gli appalti e le commesse di lavori, forniture, attrezzature e servizi, destinati all'esecuzione del progetto, per quanto possibile, ad una concorrenza internazionale estesa almeno ai Paesi firmatari dell'Accordo sullo spazio economico europeo ovvero nel rispetto delle direttive del Consiglio dell'Unione Europea in materia qualora il progetto rientri nell'ambito di applicazione delle direttive stesse;

- eseguire i lavori necessari alla realizzazione del progetto in conformità alla legislazione comunitaria, statale o locale applicabile in materia di protezione dell'ambiente, obbligandosi a fornire, su richiesta della BEI, direttamente o per il tramite della Concedente, la documentazione rilasciata dalle Autorità competenti comprovanti la suddetta conformità.

- consentire alle persone designate dalla BEI c/o dalla Concedente, di effettuare visite ed ispezioni dei luoghi, impianti e lavori compresi nel progetto, nonché tutte le verifiche che esse riterranno utili, agevolandone il loro compito;

- far sì che, fatto salvo ed impregiudicato quanto già previsto dal contratto di locazione finanziaria, le opere ed i macchinari costituenti il progetto e la responsabilità civile derivante dal loro possesso ed utilizzazione formino oggetto di adeguata copertura assicurativa presso primaria Compagnia c/o Mutua d'Assicurazione nella misura e secondo modalità abituali per tale tipo d'opera;

- far sì che, ove necessario e fatto salvo ed impregiudicato quanto già previsto dal contratto di locazione finanziaria, le opere, gli impianti ed i macchinari costituenti il progetto formino oggetto di lavori di manutenzione, di riparazione ed eventualmente di rifacimento o di revisione necessari per il mantenimento o il ripristino delle loro normali capacità di utilizzo.

LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.

Via dei Richi 340 - S. Marco

tel. 0585/400000
P. IVA 01969730462

18 SPESE, IMPOSTE E TASSE - SERVIZI ACCESSORI - ADEMPIMENTI INTEGRATIVI
1. Spese, imposte, tasse e tributi afferenti il presente contratto, nonché tutti gli oneri, le imposte, le tasse, i tributi, diretti ed indiretti, oneri e conseguenti anche in futuro alla sua conclusione, esecuzione o risoluzione, ivi compresi le spese, le imposte, le tasse ed i tributi relativi e conseguenti all'acquisto dell'immobile da

ALBA LEASING S.p.A.
Alba Leasing S.p.A.

L'Utilizzatore
www.albaleasing.eu

parte della Concedente od alla sua successiva vendita all'Utilizzatore, sono a carico dell'Utilizzatore anche se anticipati di fatto dalla Concedente. Le parti dichiarano che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 1° comma n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 633/72, così come modificato dalla L. 4.8.2006 n. 248 di conversione del D.L. 223/2006, la Concedente ha optato per l'imposizione al regime I.V.A. del presente contratto, fermo restando l'obbligo dell'Utilizzatore di sostenere altresì tutto quanto dovuto a titolo di imposta di registro applicabile al corrispettivo di locazione finanziaria.

2. Fermo restando quanto contrattualmente previsto dal comma 1 della presente clausola, è in diritto della Concedente richiedere e l'Utilizzatore è tenuto a corrispondere a semplice richiesta di quest'ultima, gli importi indicati nell'Allegato A) "Spese e Costi applicati al contratto" alle Condizioni Particolari e relativa I.V.A. oltre agli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento od altro provvedimento delle competenti Autorità, oltre al rimborso di ogni altro onere direttamente sostenuto dalla Concedente.

3. Per la prestazione di servizi di natura non finanziaria, relativi all'attività di amministrazione e gestione dell'immobile oggetto del contratto, cui sarà tenuta la Concedente, nella sua veste di proprietaria dello stesso, sarà facoltà della medesima, fermo restando l'accollo di ogni rischio e responsabilità in capo all'Utilizzatore secondo le previsioni del presente contratto, di addebitare al nominato Utilizzatore le "Spese relative all'attività della concedente in qualità di proprietaria del bene oggetto del contratto di leasing ed, in particolare, finalizzata all'amministrazione ed alla gestione del bene stesso" come indicato nell'Allegato A) "Spese e Costi applicati al contratto" alle condizioni particolari del contratto. Pertanto l'Utilizzatore, fermo restando quanto previsto dai precedenti commi del presente articolo, si impegna a corrispondere, a semplice richiesta della Concedente, le suddette "Spese relative all'attività della concedente in qualità di proprietaria del bene oggetto del contratto di leasing ed, in particolare, finalizzata all'amministrazione ed alla gestione del bene stesso" che si renderanno dovute, all'inizio di ogni anno di durata del contratto.

4. L'Utilizzatore ha l'onere di fornire alla Concedente o agli eventuali Enti richiedenti la documentazione richiesta dalla normativa tempo per tempo vigente in materia di Antiriciclaggio e di Antiterrorismo.

5. L'Utilizzatore autorizza la Concedente a comunicare i dati che lo riguardano e quelli relativi al presente contratto ed al suo svolgimento alla Centrale Rischi costituita dalle Società di Leasing associata ad Assilea.

19 INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO - SUA OPPONIBILITA' AI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

1. La Concedente e l'Utilizzatore convengono che il presente contratto, per le sue peculiari pattuizioni e per le speciali clausole che ne caratterizzano il contenuto, va interpretato in modo coerente alla sua natura di operazione finanziaria e non deve pertanto considerarsi sottoposto alle norme civili e fiscali che regolano la normale locazione immobiliare.

Il presente contratto obbliga le parti, a far data dalla sottoscrizione del medesimo e, in via tra loro solidale ed indivisibile, anche i loro successori ed aventi causa, a titolo generale o particolare, impregiudicata comunque la facoltà della Concedente di risolvere anticipatamente il contratto stesso ai sensi e per gli effetti delle clausole nn. 14 e 15 che precedono, in caso di modificazione o cessazione dell'attività dell'Utilizzatore. L'Utilizzatore, in caso di modificazione o cessazione della propria attività professionale, produttiva o commerciale, della propria struttura operativa e della propria ditta, oppure della propria forma sociale, deve darne tempestiva notizia alla Concedente a mezzo di lettera raccomandata. Tale notizia, peraltro, anche se comunicata preventivamente, non comporta in nessun caso liberazione degli eventuali soci a responsabilità illimitata.

20. FORO CONVENZIONALE

Salvi i casi in cui sia prevista dalla legge la competenza inderogabile di un diverso Foro, per la risoluzione di tutte le controversie derivanti dal presente contratto è competente, ove venga convenuta la Concedente, esclusivamente il Foro di Milano, con espressa esclusione di qualsiasi altro Foro alternativo. Ove l'azione sia promossa dalla Concedente, è competente, oltre al Foro di Milano, qualsiasi altro foro previsto dalla legge.

21. FACOLTA' DI MODIFICA UNILATERALE DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DA PARTE DELLA CONCEDENTE

1. Resta fra le Parti convenuto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 118 del D.Lgs. n. 385/93 (Testo Unico Bancario), così come modificato dalla L. 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, che sarà in facoltà della Concedente modificare unilateralmente sia gli importi dei costi e delle spese di cui all'Allegato A) delle Condizioni Particolari del contratto, sia i tassi, i prezzi e le altre condizioni del presente contratto, qualora sussista un giustificato motivo.

2. A semplice titolo esemplificativo, senza che si possa ritenere ingiustificata una modifica unilaterale che la Concedente dovesse apportare per casi diversi da quelli di seguito elencati, sussisterà tale giustificato motivo nel caso di: - nuove disposizioni normative che producano effetto sul presente contratto; - riduzione delle garanzie di adempimento delle proprie obbligazioni da parte dell'Utilizzatore; - situazioni di crisi dei mercati finanziari che determinino interventi straordinari della "Banca Centrale Europea", quali in via esemplificativa, l'immissione di liquidità nel sistema; - situazioni di crisi del mercato del credito, che alterino in maniera significativa le condizioni di accesso al credito stesso.

3. Ove la Concedente si avvalga di tale facoltà, avrà l'obbligo di inviare all'Utilizzatore, con un preavviso di 30 giorni, una proposta scritta di modifica delle condizioni contrattuali, qualora esse siano sfavorevoli al cliente rispetto a quelle precedentemente pattuite. L'Utilizzatore, entro 60 giorni avrà la facoltà di recedere dal contratto, corrispondendo alla Concedente in unica soluzione una somma pari ad ogni importo eventualmente già scaduto per canoni insoluti, interessi, oneri fiscali e qualsiasi altro titolo, maggiorata del valore attualizzato di tutto il restante corrispettivo contrattualmente previsto a carico dell'Utilizzatore per tutta la durata del contratto, ivi compreso l'importo previsto per l'esercizio dell'opzione d'acquisto dell'immobile. A seguito dell'avvenuto pagamento da parte dell'Utilizzatore di ogni importo come sopra dovuto, la Concedente provvederà a trasferire all'Utilizzatore la proprietà dell'immobile nello stato di fatto in cui si troverà, con esclusione di qualsiasi garanzia. Sino a quando non avrà provveduto all'integrale saldo dell'importo sopra indicato, nonché al pagamento di ogni altra somma dovuta alla Concedente, l'Utilizzatore sarà comunque tenuto a corrispondere il maggior corrispettivo da questa indicato.

4. Peraltro, resta altresì convenuto che qualora in conseguenza di circostanze non prevedibili alla data di stipula del presente contratto, influenti sui mercati finanziari si venissero ad alterare in misura considerevole, nel corso della vita del contratto, i costi di finanziamento sostenuti dalla Concedente per la raccolta della sua provvista, sarà in facoltà della Concedente medesima procedere ad un adeguamento del corrispettivo periodico dovutogli dall'Utilizzatore in misura sufficiente a compensarla di tali maggiori oneri finanziari, quali saranno dalla Concedente stessa certificati, in modo da salvaguardare e garantire l'originario equilibrio sinallagmatico delle prestazioni contrattuali. Uguale facoltà di procedere ad un adeguamento del corrispettivo periodico spetterà in ogni caso, alla Concedente qualora, tra la data di perfezionamento del presente contratto e la data di decorrenza dell'utilizzazione del bene da parte dell'Utilizzatore decorra un termine superiore a 30 giorni. Anche in questi casi, a seguito della proposta di modifica unilaterale delle nuove condizioni sfavorevoli al cliente, comunicata dalla Concedente all'Utilizzatore, con le stesse modalità di cui sopra, quest'ultimo avrà la facoltà di recedere dal contratto, subordinatamente alle condizioni sopra indicate.

22. RECLAMI ED EVENTUALI PROCEDURE DI COMPOSIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

L'Utilizzatore può presentare eventuali reclami alla Concedente, anche a mezzo lettera raccomandata a.r. o via e-mail.

A tal fine, qui di seguito sono indicati i recapiti cui inviare la comunicazione:

ALBA LEASING S.P.A.

Al Responsabile Ufficio Reclami

ALBA LEASING S.P.A.

Alba Leasing S.p.A.

LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.
Via del Bivio 840 - S. Marco
55100 LUCCA
Tel. 0581.44310 - Fax 0581.001750
P. IVA 01305790462
www.albaleasing.eu

_____, Via Sile, 18 - 20139 Milano n. fax: +39 02 36.71.62.00, n. tel: +39 02 36.71.61 e-mail:

Entro 30 giorni la Concedente dovrà riscontrare l'Utilizzatore.

Nel caso in cui, entro il suddetto termine, l'Utilizzatore non abbia ricevuto risposta da parte della Concedente oppure non sia soddisfatto del riscontro avuto, - qualora la controversia rientri tra le fattispecie previste dalla legge, dai regolamenti o da altre disposizioni vigenti - egli potrà, prima di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, ricorrere a:

- **Arbitro Bancario Finanziario** (ABF), seguendo le indicazioni consultabili nel sito internet www.arbitrobancariofinanziario.it. Infatti, per ricorrere all'ABF l'Utilizzatore può richiedere alla Concedente, ad una Filiale della Banca d'Italia, ovvero scaricare dal sito, sia la "Guida Pratica all'ABF", che l'apposito modulo;

- **Conciliatore Bancario Finanziario** (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede in Roma, via delle Botteghe Oscure, 54 Tel. 06.674821 sito internet: www.conciliatorebancario.it, ove potrà ricorrere: alla Conciliazione od all'Arbitrato. Infatti nel sito l'Utilizzatore potrà trovare gli appositi moduli ed i regolamenti che disciplinano i due servizi di risoluzione stragiudiziale delle controversie.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., l'Utilizzatore dichiara di espressamente accettare complessivamente e singolarmente le pattuizioni contenute nel presente contratto di locazione finanziaria immobiliare, approvando specificatamente quanto disposto dalle clausole qui appresso indicate: CONDIZIONI PARTICOLARI: Art.2 - DURATA; Art.3 - CORRISPETTIVO; Art.4 - TASSO DEGLI INTERESSI DI MORA; Art.5 - REGIME FISCALE - OPZIONE; Art.6 - SPESE E COSTI; CONDIZIONI GENERALI: Art.1 - ACQUISTO DELL'IMMOBILE; Art.2 - CONSEGNA-DECORRENZA; Art.3 - DESTINAZIONE; Art.4 - CORRISPETTIVO - SUO ADEGUAMENTO - ONERI DI PRELOCAZIONE; Art.6 - INDICIZZAZIONE ED ADEGUAMENTO CORRISPETTIVO; Art.7 - MODALITA' DI PAGAMENTO ED INTERESSI DI MORA; Art.8 - ACCOLLO DEI RISCHI E RESPONSABILITA' A CARICO DELL'UTILIZZATORE; Art.9 - USO E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE; Art.11 - ASSICURAZIONE; Art.13 - SCRITTURE AGGIUNTIVE; ELEZIONE DI DOMICILIO E CAMBIO DI CONTROLLO O DI PARTECIPAZIONE DELL'UTILIZZATORE; Art.14 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E DIRITTO DI RECESSO DELLA CONCEDENTE; Art.15 - EFFETTI DELLA RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO E DEL RECESSO DELLA CONCEDENTE; Art.16 - RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE - FACOLTA' ALTERNATIVE DELL'UTILIZZATORE AL TERMINE DEL CONTRATTO / PROROGA ED ACQUISTO; Art.17 - CONTRATTI ASSISTITI DA RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI OD AMMESSI A GODERE DI PARTICOLARI FORME DI FINANZIAMENTO - NORME APPLICABILI; Art. 18. - SPESE, IMPOSTE E TASSE - SERVIZI ACCESSORI - ADEMPIMENTI INTEGRATIVI Art.20 - FORO CONVENZIONALE; Art. 21 - FACOLTA' DI MODIFICA UNILATERALE DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DA PARTE DELLA CONCEDENTE.

LUCCA, li 30.04.2010

L'Utilizzatore

Il sottoscritto Utilizzatore LUCCA HOLDING SERVIZI S.R.L. - ABBREVIATA L.H. SERVIZI S.R.L.

Cod. Fisc./P.IVA 01969730462 / 1969730462

così come più compiutamente individuato e rappresentato nelle Condizioni Particolari di contratto, con la sottoscrizione di seguito apposta, conferma di aver ricevuto un esemplare del contratto di locazione finanziaria (leasing) numero 01000805/001, comprensivo delle Condizioni Particolari, delle Condizioni Generali e del suo Documento di Sintesi.

L'Utilizzatore conferma, altresì, di aver avuto a disposizione dalla Concedente, ovvero dai soggetti da essa incaricati, ogni documento previsto dalla normativa vigente per la fase pre-contrattuale, ivi compresi: - il documento denominato: "Principali diritti del cliente"; - il "Foglio Informativo" e la "Guida concernente l'accesso ai meccanismi di soluzione stragiudiziale delle controversie, previsti ai sensi dell'art.128-bis del T.U.B. (Arbitro Bancario Finanziario)"; - il documento contenente i "Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM), previsti dalla Legge n.108/1996 (c.d. legge antiusura)".

In LUCCA, li 30.04.2010

L'Utilizzatore


ALBA LEASING S.p.A.

Alba Leasing S.p.A.

LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.
Via dei Bichi, 340 - S. Marco
55100 LUCCA
Tel. 0583.443119 - Fax 0583.991758
P. IVA 01969730462

L'Utilizzatore

www.albaleasing.eu

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA N.01000805/001
DOCUMENTO DI SINTESI n.1 DEL 29/04/2010

Concedente: ALBA LEASING S.P.A.
Utilizzatore: LUCCA HOLDING SERVIZI S.R.L. - ABBREVIATA L.H. SERVIZI S.R.L.
Fornitore: "RESIDENCE MONTECARLO S.R.L."
Descrizione del bene: Vedi quanto riportato sulle Condizioni Particolari di Contratto

Condizioni economiche della locazione finanziaria

Costo d'acquisto del bene (IVA esclusa) : Euro 1.295.000,00

Durata Locazione Finanziaria (in mesi) : 216

Tabella tariffaria del corrispettivo dovuto (percentualmente calcolato con riferimento al costo di acquisto del bene, IVA esclusa)

<u>N.Vers.</u>	<u>Importo versamenti</u>	<u>Periodicita'</u>	<u>Descrizione</u>
001	20,0000% (pari a Euro 259.000,00 + IVA)	✓	Canone anticipato
215	0,3468% (pari a Euro 4.490,79 + IVA)	mensili	Canone periodico
001	30,0000% (pari a Euro 388.500,00 + IVA)	-	Opzione d'acquisto

Numero mesi intercorrenti tra la decorrenza della locazione finanziaria ed il pagamento del 1° canone periodico: 001 002 *vedi contratto*

Somma complessiva dei versamenti: 094,5575% (pari a Euro 1.224.519,85 + IVA) *OK*

Il contratto e':

indicizzato per il periodo che intercorre tra la firma del contratto ed il termine dello stesso;

Modalita' indicizzazione: Mediante ricalcolo della rata con arrotondamento dell'indice (per la metodologia completa di calcolo si veda quanto riportato sul Foglio Informativo e sulle Condizioni Generali di Contratto).

Indice di riferimento: P11 - euribor 365 1ml punt. x mensil

Valore iniziale indice di riferimento: 0,4040%

Tasso leasing: 2,4040%

spread 2%

Spese di contratto: Euro 900,00 + IVA

Spese di incasso canoni: Euro 5,00 + IVA

Spese gestione e calcolo indicizzazione: Euro 0,00 + IVA (per ogni canone periodico)

Spese invio comunicazioni periodiche: Euro 15,00 + IVA

Per tutti gli ulteriori oneri non identificabili all'atto della stipula, in quanto correlati ad eventuali facolta' (richiesta copia documenti, emissioni appendici contrattuali, ecc.) od obblighi (spese per insoluti, interessi di mora, ecc.) dell'Utilizzatore, rimandiamo a quanto indicato nel "Foglio Informativo" ovvero nelle "Condizioni Generali di Contratto".

LUCCA HOLDING SERVIZI S.r.l.

Via dei Bichi, 340 - S. Marco

Utilizzatore (Timbro e Firma)
Tel. 0583.443119 - Fax 0583.991758
P. IVA 01989790462