

Il documento contiene i seguenti allegati:

5) Contratti di locazione ed affitto in essere;

- a. Contratto affitto Forte dei Marmi;*
- b. Contratto di locazione Milano M. Febbraio 2021.;*
- c. Contratto affitto Riccione;*
- d. Contratto affitto Rimini;*
- e. Contratto affitto Santarcangelo.*

6) Contratto di leasing

- a. Contratto di leasing;*
- b. Documento di sintesi al 31-12-2019;*
- c. Leasing – conteggio alla firma;*
- d. Segnalazione sofferenze*

CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD USO DIVERSO
DA QUELLO DI ABITAZIONE

L'anno 2015 e questo di 16 del mese di DICEMBRE in FIRENZE con il presente contratto, da tenere e valere ad ogni effetto di ragione e di legge tra le parti sottoscritte:

Signor [REDACTED]

[REDACTED] il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società "S.P.A. IMMOBILIARE S.R.L." corrente in Santa Croce sull'Arno via San Tommaso n.5 (C.F. e P. IVA:02163750504)

locatrice

e

Yuma S.r.l., con sede legale in Rimini, Via Crimea 7/B, Capitale Sociale Euro 110.000,00 i.v., iscritta al Registro Imprese di Rimini e C.F. al N. 04140780406, in persona di legale rappresentante pro tempore Sig. [REDACTED]

[REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei necessari poteri ai sensi del vigente statuto della Società

conduttrice

1



PREMESSO

- che la società Spa Immobiliare S.r.l. é proprietaria dell'unitá immobiliare a destinazione commerciale sita a Forte dei Marmi (LU), via Mazzini, n. 15, piano terra di mq. 26 circa costituita come da planimetria catastale che si allega al presente contratto, Sub. 4 a formarne parte integrante e sostanziale,
- che al catasto fabbricati del Comune di Forte dei Marmi (LU), l'unitá immobiliare sopra descritta risulta censita nel giusto conto ed é destinata nel Foglio di mappa 13, Particella 222., Sub. 4, Cat. C/1, Classe 13 , Rendita catastale Euro 2.577,64, come da relativa visura catastale che parimenti si allega al presente contratto Sub. 4 a formarne parte integrante e sostanziale;
- che la società Yuma S.r.l. é intenzionata a condurre l'immobile citato, in locazione alle condizioni specificate in seguito;
- che la società Spa Immobiliare S.r.l. si impegna a consegnare all'atto di consegna delle chiavi alla società Yuma S.r.l. l'attestazione di prestazione energetica S.p.A. (APE) da allegarsi al presente atto.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto

SI CONVIENE E SI STIPULA

1) Oggetto della locazione

La società Spa Immobiliare S.r.l. come in epigrafe meglio individuata, concede in locazione alla società Yuma S.r.l., anche essa individuata in epigrafe, che a mezzo dei suoi legali rappresentanti accetta a tale titolo, l'unità immobiliare sita in Forte dei Marmi (LU), via Mazzini, n. 15, descritta in premessa e meglio identificata nella documentazione allegata Sub. 4 al presente contratto, che la stessa Yuma S.r.l. dichiara di trovare di suo completo gradimento.

2) Destinazione d'uso e modifica della stessa

Il contratto di locazione é concluso per esercitare, nell'unità immobiliare locata alla conduttrice esclusivamente l'attività di esercizio del commercio e della vendita di prodotti di genere "non alimentari".

Pertanto ogni mutamento parziale della destinazione d'uso dei locali oggetto del presente contratto di locazione dovrà essere preventivamente concordato dalle parti e comunque autorizzato in forma scritta dalla locatrice.

Resta inteso che il mancato rispetto di tale obbligazione da parte della conduttrice costituirá una grave violazione degli accordi tale da non consentire la prosecuzione del presente rapporto contrattuale che pertanto si riterrá risolto *ipso iure*

3) Durata del contratto

Il contratto di locazione ha durata di 6 anni a decorrere dal 01 FEBBRAIO 2016, che le parti individuano concordemente quale data di decorrenza dagli effetti giuridici del contratto di locazione, fino al

31 GENNAIO 2022, con rinnovazione automatica alla scadenza per ulteriori 6 anni a decorrere dal 1 FEBBRAIO 2022 fino al 31 GENNAIO 2028 e con rinuncia espressa dalla locatrice all'esercizio della facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto ex. Art. 29 Legge 392/78 e ss. mm..

È data facoltà alla conduttrice di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 27 comma 7 Legge 392/78, con l'osservanza del termine di preavviso di mesi 6 a mezzo di lettera raccomandata a.r. da far pervenire alla sede legale della locatrice.

In tal caso e comunque durante tutto il periodo di decorrenza del preavviso la conduttrice sarà obbligata a permettere alla locatrice o ai suoi incaricati la visita dei locali nei giorni feriali durante le ore lavorative fermo restando un congruo preavviso.

4) Consegna dell'immobile

La consegna alla conduttrice dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto avverrà il 01 GENNAIO 2016 fermorestando la decorrenza economica dal 01 FEBBRAIO 2016.

5) Determinazione ed aggiornamento del canone

L'importo del canone annuo di locazione é concordemente stabilito nella somma di Euro 55.200,00 (cinquantacinquemiladuecento/00) annui oltre IVA di legge che la conduttrice si obbliga a corrispondere, presso la sede legale della locatrice con le modalità che quest'ultima si riserva di comunicare, in 12 rate mensili anticipate di Euro 4.600,00 (quattromilaseicento/00) oltre IVA cadauna che

saranno pagate entro il giorno 10 di ogni mese di riferimento. Il primo canone di Euro 4.600,00 (quattromilaseicento/00) oltre IVA viene corrisposto a mezzo di assegno bancario alla firma del presente contratto.

Il mancato pagamento di due rate consecutive di canone, costituirá automaticamente la messa in mora della conduttrice senza necessitá di apposite diffide o richieste formali da parte della locatrice.

A partire dal secondo anno di locazione e cioé a far data dal 01 FEBBRAIO 2011, il canone annuale di Euro cinquemilaseicento (55.200/00) oltre IVA verrá aggiornato automaticamente, senza necessitá di alcuna previa od ulteriore richiesta in tal senso da parte della locatrice in misura pari al 75% degli indici dei prezzi a consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertato dall'ISTAT, secondo quanto stabilito dall'art. 32 comma 2 Legge 392/78.

6) Oneri accessori

Oltre al canone di locazione la conduttrice si assumerá l'obbligo di corrispondere direttamente dell'amministratore pro tempore del condominio la quota di propria spettanza degli oneri accessori condominiali come stabilito dall'art. 9 L. 392/78 che saranno di spettanza della conduttrice dalla data di efficacia del presente contratto.

A riguardo la conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni e qualsiasi responsabilitá anche con riferimento alla tempistivitá del pagamento di detti oneri accessori.

Il mancato pagamento del canone ovvero il mancato pagamento del canone e degli accessori che le parti riconoscono non imputabile alla compensazione di

YUMA SP

S.P.A. IMMOBILIARE S.R.L.

alcun credito eventualmente vantato dalla conduttrice, costituirá motivo di risoluzione automatica e di diritto del presente contratto di locazione.

7) Deposito cauzionale

La conduttrice costituirá entro 60 giorni dalla data di consegna delle chiavi dell'immobile, a propria cura e spese, il deposito cauzionale mediante consegna alla locatrice di fidejussione bancaria a prima richiesta, senza obbligo di preventiva escussione del debitore principale, dell'importo di Euro 27.600,00 (ventisettemilaseicento/00) pari a 6 mensilitá del canone a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto di locazione o in alternativa costituirá un deposito cauzionale in denaro di pari importo.

8) Obbligo di custodia e responsabilitá della conduttrice.

La conduttrice dichiara di ben conoscere lo stato dei luoghi e dell'unitá immobiliare oggetto del presente contratto di locazione, riconoscendone la piena idoneitá ai propri fini locatizi ed ai propri interessi economici ed imprenditoriali, anche in considerazione dell'attivitá di vendita al dettaglio di abbigliamento e accessori di cui questa é titolare.

La conduttrice si assumerá tutti i rischi e gli oneri derivanti da eventuali mancate autorizzazioni, licenze e nulla osta per l'esercizio della propria attivitá commerciale, rinunciando fin da ora a qualsiasi richiesta di risarcimento danni e/o di indennizzo e/o di rimborso di qualsiasi natura.

La conduttrice, costituita custode del bene concesso in locazione con il presente contratto, esonererá la locatrice da ogni responsabilitá civile e penale per danni diretti o indiretti, compresi quelli di spettanza della proprietá e/o dell'utilizzatore, che potessero derivare a terzi e da terzi in forza

VIMA S.p.A.

S.P.A. IMMOBILIARE S.R.L.

dell'utilizzazione dei locali e in forza dell'esercizio dell'attività commerciale, stipulando, a sua cura e spesa, a tal fine, idonea polizza assicurativa all risk per l'intera durata del contratto con primaria Compagnia di Assicurazione per un massimale di almeno Euro un milione (1.000.000 / 00) a copertura di ogni rischio diretto ed indiretto che potesse derivare dall'utilizzazione dei locali e degli impianti, dalle modifiche autorizzate ed eventualmente ad essi apportate.

Copia dell'originale della polizza sarà consegnata alla sublocatrice entro 20 giorni dalla data dell'atto di consegna delle chiavi dell'immobile.

La conduttrice resterà in ogni caso direttamente responsabile verso la locatrice e terzi di tutti i danni causati per sua colpa o ogni abuso e/o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

9) Spese di conduzione e di manutenzione ordinaria

Saranno interamente a carico della conduttrice le spese relative al riscaldamento, al condizionamento d'aria, al servizio di pulizia, al telefono, alla fornitura d'acqua, del gas, e dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine di servizio, alla raccolta dei rifiuti ed a quant'altro, nulla escluso, inserisce la conduzione dei locali concessi in locazione all'esercizio dell'attività commerciale.

La volturazione dei contratti con gli enti fornitori dei servizi sarà a totale cura e spese della conduttrice.

Saranno altresì interamente a carico della conduttrice le spese di manutenzione ordinaria dei locali e di tutti gli impianti.

Tutte le spese straordinarie di manutenzione del bene locato saranno invece a carico della parte locatrice.

10) Riparazioni

La locatrice potrà eseguire riparazioni, seppur non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo alla conduttrice nei limiti di 20 giorni di durata anche se questa per effetto di essa subisca incomodi, concordando preventivamente con la conduttrice i temi e le modalità degli interventi/riparazioni.

11) Rispetto di norme e regolamenti

La conduttrice sarà obbligata a rispettare tutte le norme relative all'esercizio di commercio, conformandosi alle concessioni ed alle autorizzazioni amministrative.

La conduttrice sarà altresì obbligata a rispettare il regolamento condominiale che dichiara di aver ricevuto e le sue eventuali successive variazioni intervenute secondo le modalità di legge, fermo restando che la locatrice sarà tenuta ad invitare la conduttrice a partecipare alle assemblee condominiali ove si discuteranno le modifiche del regolamento incidenti sull'attività commerciale della conduttrice.

12) Opere di adeguamento dei locali e degli impianti

Tutti gli interventi di miglioria, di modifica e/o di adeguamento dei locali e degli impianti esistenti ritenuti necessari dalla subconduttrice per la propria attività commerciale, saranno eseguite a propria cura e spese previa comunque autorizzazione scritta della locatrice.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti dalla conduttrice nel pieno rispetto della normativa urbanistica - edilizia delle regole dell'arte e dei regolamenti compreso quello condominiale, con esonero della locatrice da qualsiasi

responsabilità ed onere, impegnandosi pertanto la stessa conduttrice a garantire e manlevare la locatrice da ogni richiesta anche giudiziale che al riguardo fosse avanzata da terzi nei suoi confronti.

Resta inteso che la promittente locatrice, senza spese, oneri e/o responsabilità a suo carico, sottoscriverà dietro richiesta della conduttrice le istanze alle competenti Autorità necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni o dei permessi per la realizzazione di detti lavori d/o interventi. La locatrice potrà nominare un tecnico di propria fiducia per controllare la regolarità e l'esatto andamento dei lavori che la conduttrice fosse stata autorizzata ad eseguire.

Al termine dei lavori e degli interventi di cui sopra sarà redatto, alla presenza dei tecnici relativamente nominati, o semplicemente alla presenza delle parti, un verbale di accertamento che rappresenterà lo stato di fatto dei locali nel quale la conduttrice fin d'ora si obbliga a consigliarli al momento della cessazione della locazione.

Nel caso il verbale di accertamento evidenzi difformità tra i lavori e gli interventi autorizzati e il realizzato, non dovute a prescrizione di legge e/o a disposizioni delle Autorità competenti, la locatrice avrà diritto di chiedere la risoluzione del presente contratto per inadempimento della conduttrice.

Con le stesse modalità dovrà procedersi nel caso la conduttrice si trovi nella necessità di adeguare i locali e gli impianti all'emanazione di nuove disposizioni disciplinanti lo svolgimento dell'attività commerciale.

Tali adeguamenti saranno eseguiti, a totale cura e spese della conduttrice, anche per ciò che possa ritenersi imputabile alla locatrice ivi comprese opere di straordinaria manutenzione e/o di ristrutturazione edilizia nonché interventi di rinnovazione e/o sostituzione degli impianti.



13) Riconsegna dei locali

Al termine della locazione i locali dovranno essere restituiti alla locatrice completamente liberi da persone e/o cose nella conformazione che risulterà dopo l'esecuzione degli interventi di cui alla clausola sub. 12 che precede, dall'ultimo verbale di accertamento redatto dai tecnici rispettivamente nominati.

La locatrice avrà diritto di richiedere, prima della riconsegna dei locali, sia la riduzione in pristino totale o parziale di tutti gli eventi non previamente autorizzati per iscritto, sia la rimozione di tutte le attrezzature e arredi.

La conduttrice corrisponderà alla locatrice una penale di Euro 200,00 (duecento/00) concordemente riconosciuta congrua per ogni giorno accorso, oltre la scadenza del presente contratto di locazione, per la riconsegna dei locali in pristino stato e completamente liberi da persone e/o cose.

14) Parti condominiali ed insegne pubblicitarie

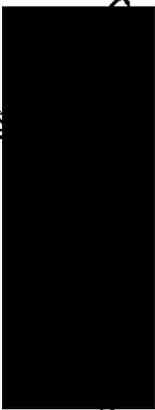
La conduttrice è espressamente edotta ed accetta, senza al riguardo avere nulla da richiedere e/o pretendere dalla locatrice, tutto quanto stabilito nel regolamento condominiale.

La conduttrice, senza arrecare pregiudizio alle perti condominiali ed al decoro estetico del complesso immobiliare, in conformità alle disposizioni regolamentari condominiali e comunali, avrà facoltà di collocare a propria cura e spese insegne pubblicitarie senza tuttavia poter vantare a riguardo alcunché nei confronti della locatrice.

15) Divieto di sublocazione e cessione del contratto

Saranno espressamente vietati la sublocazione, il comodato e la cessione del contratto a terzi, anche parzialmente senza il consenso scritto della locatrice ad eccezione di quanto previsto dall'art. 36 L. 392/78, salvo che la sublocazione, il comodato, o la cessione del contratto siano a società collegata o controllata dalla società conduttrice.

La violazione di detta pattuzione costituirá risoluzione di diritto del presente contratto.



16) Spese di registrazione

Le spese di registrazione del contratto definitivo, relative anche ai successivi rinnovi, nonché le spese relative alle quietanze faranno carico alle parti in eguale misura.

Sará cura della locatrice effettuare i versamenti annuali di cui sopra presso l'ufficio del Registro provvedendo poi al relativo conguaglio con la conduttrice.

17) Opzioni imposta sul valore aggiunto

Si precisa che i corrispettivi previsti dal presente contratto saranno soggetti ad IVA a seguito dell'opzione di cui art. 10 n. 8 - ter DPR n.633 del 1972 per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, in relazione alle locazioni di immobili strumentali.

18) Foro competente

Ogni eventuale controversia dovesse insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto e del contratto definitivo di locazione, o sia ad esso direttamente riconducibile sarà devoluta in via esclusiva al Tribunale di Lucca.

20) Rinvio

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente preliminare di contratto di locazione le parti richiamano la Legge 392/78 ed il Codice Civile.

Letto approvato e sottoscritto

FIRENZE 11/12/2015

S.P. IMMOBILIARE S.R.L.
La Locatrice
Via Grammaso, 5

La Condittrice

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti previa attenta e separata lettura di tutte le clausole che precedono dichiarano di approvarle specificamente, una per una, riconoscendone l'essenzialità.

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA
UFFICIO TERRITORIALE DI SASSU MARIATO

11 GEN. 2016

La Locatrice

La Condittrice

Registrato

28

SERIE 31

Data: 11/12/2015 - n. T250169 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollata n. LU0101572 del 11/12/2015

Planimetria di U.F.I. in Comune di Forte Dei Marmi

Via G. Mazzini

civ. 15/C

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 13
Particella: 222
Subalterno: 4

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

Scheda n. 1

Scala 1:100



MAPPALE 222 Sub. 9

MAPPALE 222 sub. 3



Via G. Mazzini

Via Risorgimento

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA
UFFICIO TERRITORIALE DI SAN MINIATO

11 GEN. 2016

Piano Terra
H 4.06

Registrato *28*
Allegato SERIE *3T*



Catasto dei fabbricati - Situazione al 1/1/2015 - Comune di FORTE DEI MARMI (PT/230) - Foglio 13 - Particella 222 - Subalterno 4 - VIA G. MAZZINI n. 15/C piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 11/12/2015 - n. T250169 - Richiedente: [REDACTED]

date schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

YUMA SRL

S.P.A. IMMOBILIARE S.R.L.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da tenere e valere in ogni miglior modo di ragione e di legge, fra:

- [REDACTED]
[REDACTED] i quali intervengono in qualità di legali rappresentanti della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale e partita iva [REDACTED] in seguito denominata parte proprietaria, da una parte, e:

- La società **Piccoli e Grandi Srl** con sede in Rimini (RN) in Via Crimea n.7/B, codice fiscale e partita iva 04140780406 c/o Curatore Dott.Ugo Morganti, autorizzato all'esercizio provvisorio con Decreto del Tribunale di Rimini del 25.02.2020 (procedura fallimentare 8/2020); di seguito nominata PARTE CONDUTTRICE, dall'altra

si conviene e si stipula quanto segue

premesse che

- La società [REDACTED] è a, a pieno titolo, proprietaria di un immobile, sito in Cervia (RA) in via Corsica n.27, distinto al N.C.E.U. di Ravenna, Comune di Cervia al foglio 17, mappale 601, sub 23, cat. C/1, rendita catastale € 5.539,00, e relativi servizi e pertinenze;
- Tra le parti è in essere un contratto di affitto di azienda firmato in data 07 maggio 2018 e registrato a Ravenna in data 22 maggio 2018 al n.4585 mod. 1 serie T, con scadenza 28 febbraio 2021;
- Tutti i beni ora contenuti all'interno dell'immobile, oltre che l'insegna ed i marchi distintivi, sono di proprietà della fallita e pertanto non vi sono ragioni per rinnovare ulteriormente l'affitto di azienda;
- La società [REDACTED] intende concedere in locazione l'immobile di cui sopra, alla Società Piccoli e Grandi Srl, la quale intende condurre lo stesso;
- Il curatore Dott. Ugo Morganti ha richiesto ed ottenuto dal Tribunale di Rimini con autorizzazione del 22/01/2021, di prendere in affitto temporaneamente i locali in oggetto alle condizioni pattuite con la parte proprietaria;

[REDACTED]

[REDACTED]

tanto premesso

la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto e deve intendersi qui interamente trascritta.

La società [REDACTED] dichiara di

Concedere in locazione

Alla società Piccoli e Grandi Srl, che, in persona del Curatore Dott. Ugo Morganti, dichiara di accettare di condurre l'unità immobiliare, meglio precisata in premessa.

1) Divieto di sublocazione

E' fatto divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto o in parte la cosa locata o di cedere, anche in comodato ad altri, in tutto od in parte il presente contratto a titolo oneroso o gratuito, fatto salvo quanto disposto dall'art.36 della legge 392/78.

2) Uso della cosa locata

L'immobile sopracitato sarà usato come negozio per lo svolgimento dell'attività di commercio di abbigliamento che la parte conduttrice si è impegnata a svolgere. E' vietata ogni altra destinazione, anche se riguarda attività svolta dalla parte conduttrice medesima sotto le stesse vesti e ragione sociale, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

3) Durata della locazione

La locazione avrà durata di mesi 10 (dieci) e, più precisamente, con inizio 01/03/2021 per terminare il 31/12/2021 con termine non prorogabile.

4) Prezzo della locazione

Il prezzo della locazione è stabilito in € 30.000,00 (trentamila) oltre IVA di legge.

Il canone verrà pagato in numero 10 (dieci) rate mensili anticipate pari ad euro 3.000,00 (tremila) oltre IVA di legge con scadenza entro il giorno 1 (uno) di ogni mese da pagarsi mediante bonifico bancario su c/c IT 77 Y 06270 23615 CC0150010912, intestato alla parte proprietaria. Il mancato pagamento del canone, decorsi 20 (venti) giorni dalle scadenze previste dal punto 4, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto.

[REDACTED] [REDACTED]

5) Oneri e spese accessorie

Oltre il prezzo della locazione sono a carico della parte conduttrice tutte le spese relative alle varie utenze, riguardanti, a titolo esemplificativo, acqua, luce, gas e tassa sui rifiuti.

Sono altresì a carico della parte conduttrice tutte le spese per riparazioni, inerenti ad ordinaria manutenzione, relative agli impianti elettrici, idraulici, ecc. nonché le riparazioni relative agli infissi ed alle parti mobili della cosa locata, se imputabili ad uso indiscreto od a negligenza della parte conduttrice.

Non provvedendovi la parte conduttrice, la parte proprietaria, previa visita, anche a mezzo di delegato, le farà eseguire a spese della parte conduttrice.

6) Esonero responsabilità della parte proprietaria

La parte conduttrice è responsabile verso i terzi ed i proprietari, dei danni causati per sua colpa da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e di ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata.

La parte conduttrice esonera la parte proprietaria da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti. La parte conduttrice si obbliga ad evitare le immissioni di elementi nocivi che possano dar luogo al ricorso dei vicini e comunque si obbliga a tenere indenne la parte proprietaria da ogni loro domanda, obbligandosi, inoltre, ad adottare tutte le provvidenze disposte dall'Autorità competente. Si obbliga inoltre a tenere indenne la parte proprietaria da ogni responsabilità, oneri e spese a qualsiasi titolo per danni diretti e indiretti, che potessero derivare dal fatto di terzi, obbligandosi, ad ogni effetto, ad agire esclusivamente contro gli autori del danno.

La parte proprietaria è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

7) Verbale di consegna dei locali

La parte conduttrice dichiara di costituirsi custode della cosa locata nonché di aver visitato i locali, verificato gli infissi e gli impianti e di prenderli in consegna, ad ogni effetto di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, esonerando la parte proprietaria da ogni responsabilità per vizi palesi od occulti anche se sopravvenuti nel corso della locazione. La parte conduttrice, al termine del contratto, si impegna a



consegnare i locali stessi puntualmente alla parte proprietaria nelle stesse condizioni, comprese l'imbiancatura dei locali, salvo il normale deterioramento d'uso.

8) Modifiche, innovazioni e trasformazioni

E' vietata qualunque modifica, innovazione e trasformazione della cosa locata e sue pertinenze, nonché degli impianti tutti, senza il consenso scritto della parte proprietaria.

In ogni caso la parte conduttrice non avrà diritto ad alcuna indennità, nel caso vi siano state innovazioni o modifiche, anche se vi è stato il consenso della parte proprietaria, la quale avrà diritto a ritenerle gratuitamente al termine della locazione, qualora non preferisca la rimessa in pristino a spese della stessa parte conduttrice.

Nei casi previsti dagli articoli 1583 e 1584 del c.c., la parte conduttrice non avrà, del pari, diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese nel caso che per riparazioni necessarie anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'interno dell'immobile o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della parte locata.

9) Carattere del contratto

Tutte le clausole del presente contratto, hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, così che per patto espresso, la violazione anche di una sola di esse darà luogo alla risoluzione del presente contratto, ipso iure, con la semplice constatazione del fatto e senza necessità della dichiarazione di cui all'articolo 1456 c.c. che si intende ora fatta per allora.

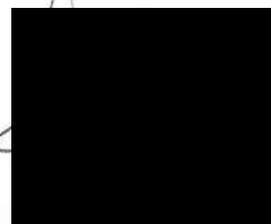
10) Regolarità dell'immobile

La parte proprietaria dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto la concessione di edificazione e licenza di agibilità, e con le norme vigenti in materia di impiantistica e di sicurezza sul lavoro.

11) Conformità degli impianti

A norma dell'art.13 del D.M. Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n.37:

- La parte proprietaria garantisce la conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti posti al servizio dell'immobile in oggetto;



- La parte proprietaria si obbliga a consegnare alla parte conduttrice la documentazione amministrativa tecnica (ivi compresi i libretti di manutenzione) relativa ai suddetti impianti;
- Entrambe le parti convengono di non allegare al presente atto le dichiarazioni di conformità ovvero di rispondenza degli impianti medesimi.

12) Uso dei locali

Ai fini di quanto previsto negli articoli 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/78, la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

13) Attestato di certificazione energetica

Ai sensi delle vigenti disposizioni normative sul rendimento energetico nell'edilizia, la parte locatrice consegna alla parte locataria l'Attestato di Prestazione/Certificazione energetica n.01856-127086-2014 rilasciato in data 17/10/2014 a firma Ing. [REDACTED], soggetto certificatore accreditato dal competente organismo regionale nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla normativa applicabile, con la precisazione che, a decorrere da tale data, non si sono verificate cause di decadenza (quali scadenza del termine di dieci anni dalla sua emissione, ovvero interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'edificio, ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica nei termini di legge). La parte conduttrice da pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

14) Foro competente

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà il Tribunale di Ravenna mentre la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato.

15) Clausola solve er repete

La parte conduttrice non potrà sospendere il pagamento del canone per alcun motivo e qualsivoglia eccezione potrà essere fatta valere dal medesimo solo dopo aver regolarmente corrisposto il canone pattuito.

16) Patti aggiunti



Qualunque modifica al presente contratto non può avere effetto e non può essere provata che mediante atto scritto e controfirmato dalle parti contraenti.

Ove la curatela non riuscisse nella cessione unitaria del compendio aziendale e fosse quindi costretta ad interrompere l'esercizio provvisorio attualmente in essere al fine di procedere alla dismissione dei singoli beni al contratto si applicheranno le norme di cui all'art.80 della Legge Fallimentare.

17) Registrazione del contratto

Le spese del presente contratto, della sua registrazione, dei bolli, delle eventuali rinnovazioni nonché della quietanza, sono a carico delle parti per giusta metà fra loro.

La parte proprietaria si impegna ad effettuare la registrazione del presente contratto e il pagamento dell'imposta conseguente entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. Si impegna altresì a fornire copia delle ricevute alla parte conduttrice.

L'eventuale tassa di registro e le spese per recesso anticipato del conduttore nonché la tassa di registro e le spese per risoluzione del contratto per inadempimento o morosità è a suo totale carico.

18) Domicilio della parte conduttrice

Per tutti gli effetti del contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza a giudicare, la parte conduttrice elegge domicilio presso i locali concessi in locazione.

19) Tentativo di conciliazione

Le parti convengono e si impegnano ad adire al tentativo di conciliazione presso la locale Camera di Commercio per le controversie che dovessero insorgere in relazione al contenuto di questo contratto di locazione commerciale o comunque a questo connesse o collegate.

Sede del tentativo di conciliazione è Ravenna.

20) Utilizzo dati sensibili



La parte conduttrice autorizza la parte proprietaria a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione commerciale.

Fatto, letto, confermato e sottoscritto.

Cervia, 01/02/2021

La parte proprietaria



La parte conduttrice



PICCOLTE GRANDI srl
Via Crimea 7/B - 47021 Rimini (RN)
P. IVA e Cod. Fisc. 04.140.780.406
Tel. 0541.740666 - Fax 0541.741217

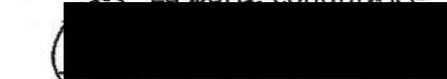
A norma degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1 (divieto di sublocazione), 2 (uso della cosa locata), 3 (durata della locazione) 4 (prezzo della locazione), 5 (oneri e spese accessorie), 6 (esonerazione responsabilità della parte proprietaria), 7 (verbale di consegna dei locali), 8 (modifiche, innovazioni e trasformazioni), 9 (carattere del contratto), 10 (regolarità dell'immobile), 11 (conformità degli impianti), 12 (uso dei locali) 13 (attestato di certificazione energetica), 14 (foro competente), 15 (clausola solve et repete), 16 (patti aggiunti), 17 (registrazione contratto), 18 (domicilio della parte conduttrice), 19 (tentativo di conciliazione) e 20 (utilizzo dati sensibili) approvano espressamente le stesse.

Cervia, 01/02/2021

La parte proprietaria



La parte conduttrice



PICCOLTE GRANDI srl
Via Crimea 7/B - 47021 Rimini (RN)
P. IVA e Cod. Fisc. 04.140.780.406
Tel. 0541.740666 - Fax 0541.741217

**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 12/02/2021 alle ore 10:11 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo [REDACTED] il file

[REDACTED]
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : [REDACTED]
cognome e nome : [REDACTED]

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 332,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 12/02/2021



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di RAVENNA

Codice Identificativo del contratto [REDACTED]

In data 12/02/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo [REDACTED] la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [REDACTED] e trasmessa da
[REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 12/02/2021 al n. 001343-serie 3T
e codice identificativo [REDACTED]

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]
Durata dal 01/03/2021 al 31/12/2021 Data di stipula 01/02/2021
Importo del canone 30.000,00 n.pagine 7 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 [REDACTED]	A	001 04140780406	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 332,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata
Imposta di registro 300,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 5539,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CERVIA Prov. RA
VIA CORSICA 27

Li, 12/02/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : ██████████

NOME DEL FILE : ██████████

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	██████████	-----

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice esemplare, da valere e tenere a tutti gli effetti di legge tra le parti e loro aventi causa, i sottoscritti:

██████████ in forza della cessione di credito (che si allega al presente contratto all "A") dei proprietari ██████████ come da atto del 18/04/2003, d'ora in avanti più brevemente denominata "locatrice" da una parte

E

Yuma S.R.L., partita iva n. 04140780406, con sede a Rimini Via Crimea n.7/a in persona del legale rappresentante p.t., ██████████ ora in avanti dall'altra parte più brevemente denominata "conduttrice"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1) **OGGETTO:** La locatrice concede in locazione alla conduttrice, che accetta, il seguente immobile: n.1 locale con tre vetrine più servizio al piano terra ad uso negozio, nello stato in cui si trova, sito a Riccione in Viale Virgilio n°5, identificato al NCEU di detto Comune al Foglio 11 Part. 1612 Sub. 13 Cat. C/1 Classe 10 rendita catastale € 4.911,04 nella conformazione come interlineato con colorazione evidenziata nell'allegata planimetria (Allegato "B") sottoscritta dalle parti e formante parte integrante e sostanziale del presente contratto, alle condizioni di seguito pattuite, E' inteso che il negozio e la sua conduzione devono conservare l'impronta di operatività ed eleganza che la sua collocazione ed il suo valore economico richiedono.

2) **DURATA:** la locazione in oggetto avrà durata di anni 6 (sei), con inizio dal 01.02.2015 e termine il 31.01.2021. L'eventuale rinnovo è regolato dalle disposizioni della L. 392/78 e successive modifiche.

3) **CANONE:** il corrispettivo della locazione è di comune accordo pattuito in:

- € 50.000,00 (euro cinquantamila virgola zero zero) per il primo anno
- € 50.000,00 (euro cinquantamila virgola zero zero) per il secondo anno
- € 54.000,00 (euro cinquantaquattromilamila virgola zero zero) per il terzo anno
- € 54.000,00 (euro cinquantaquattromilamila virgola zero zero) per il quarto anno
- € 54.000,00 (euro cinquantaquattromilamila virgola zero zero) per il quinto anno
- € 54.000,00 (euro cinquantaquattromilamila virgola zero zero) per il sesto anno

Da pagarsi in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo di bonifico bancario sul C/C presso la ██████████ con le seguenti coordinate bancarie ██████████ intestato alla Signora ██████████

Il canone pattuito verrà aggiornato ogni anno, ed a partire dal 01/02/2016 in base al 100% della variazione ISTAT, verificatasi nell'anno precedente. La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione nei termini previsti e non potrà far valere alcuna azione o condizione se non dopo avere eseguito il regolare pagamento del canone.

4) **FIDEJUSSIONE:** Le parti concordano che il presente contratto è subordinato alla condizione risolutiva, costituita dal rilascio di una fidejussione a prima richiesta, da parte di un Istituto di Credito Bancario a favore del locatore nell'interesse del conduttore pari a 6 mensilità, ovvero pari a:

€ 4166,66 mensili

€ 25.000 (euro venticinquemila virgola zero zero) per il primo anno
€ 25.000 (euro venticinquemila virgola zero zero) per il secondo anno
€ 27.000 (euro ventisettemila virgola zero zero) per il terzo anno
€ 27.000 (euro ventisettemila virgola zero zero) per il quarto anno
€ 27.000 (euro ventisettemila virgola zero zero) per il quinto anno
€ 27.000 (euro ventisettemila virgola zero zero) per il sesto anno
per la durata di anni 1 (UNO) con obbligo da parte dell'istituto bancario del rinnovo irrevocabile di anno in anno per anni sei, tale fidejussione dovrà essere rinnovata e consegnata alla parte proprietaria sei mesi prima della scadenza contrattuale dei primi sei anni.

Si precisa che in caso di recesso da parte dell'affittuario la fidejussione dovrà coprire il periodo dei sei mesi di preavviso (es. disdetta comunicata a dicembre, l'istituto bancario dovrà rilasciare la fidejussione minimo fino a maggio dell'anno successivo).

5) RECESSO DELLA CONDUTTRICE: La conduttrice potrà recedere dal contratto con preavviso alla locatrice mediante lettera raccomandata a.r. da spedirsi almeno sei mesi prima della scadenza annuale.

6) PAGAMENTI: La decorrenza dei pagamenti è fissata, alle stesse condizioni, a far data dal 01/03/2015. Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione e/o delle quote ulteriori di cui all'art. 3, entro i termini stabiliti dal presente contratto, produrrà, ipso iure, la risoluzione del contratto, costituendo la presente clausola risolutiva espressa, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto, oltre al risarcimento del danno in favore della locatrice, a norma dell'art. 1456 c.c.

7) OBBLIGHI DELLE PARTI:

a) Il locale si concede per attività commerciale in conformità alle disposizioni statali e locali, La conduttrice dà atto di avere già verificato il libero esercizio delle attività che si propone di svolgere.

b) E' vietato alla conduttrice di trasferire a terzi, totalmente o parzialmente, a titolo oneroso o gratuito, il godimento dell'immobile, fatte salve le ipotesi espressamente previste dall'art. 36 della L. 392/78 e fatto salvo l'ipotesi di cessione del presente contratto ad altra società la cui compagine sociale sia riconducibile esattamente alla compagine sociale della società conduttrice e sia rappresentata dalle medesime persone.

c) La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, e di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi svolge la propria attività, e si obbliga a custodirli con la diligenza del buon imprenditore ed a riconsegnarli, alla fine del contratto, nello stesso stato. L'immobile viene locato con corpi illuminanti diffusi e funzionanti, riscaldamento e raffreddamento completo con pompe di calore, vetrine antisfondamento integre, faretti, specchi e controsoffittatura che danno al locale una immagine elegante e decorosa.

d) In caso di ritardo nell'adempimento per la riconsegna dei locali affittati alla scadenza prevista contrattualmente indipendentemente dall'eventuale termine accordato ex L. 392/78, è posta a carico della conduttrice una penale di €. 200,00 (duecento virgola zerozero) per ogni giorno di ritardo, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1382 c.c. e di ciò si è tenuto conto in sede di determinazione del canone con il quale costituisce un tutt'uno inscindibile.

e) La conduttrice si impegna a gestire l'immobile con cura e diligenza in modo da non ridurre il valore, decoro e prestigio del complesso ove è situato, in particolare, si obbliga a tenere aperto l'esercizio per tutto l'anno e l'illuminazione esterna reclamizzante l'attività sempre accesa (crepuscolare).

f) La conduttrice non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio; può esporre insegne a muro relative alla propria attività compatibilmente con l'estetica del fabbricato ed in

osservanza delle norme comunali e condominiali in materia.

8)MIGLIORIE: La conduttrice non può, senza il consenso scritto della locatrice, eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere e, ove eseguite, anche se con il consenso della locatrice, rimarranno ad esclusivo vantaggio di questa, senza onere alcuno di rimborso e/o indennizzo. Resta inteso che in caso di addizioni autorizzate dalla proprietà la conduttrice avrà facoltà di asportarle senza pregiudizio per l'immobile. In deroga a quanto previsto dal comma precedente vengono fin d'ora autorizzati i seguenti lavori (vedi allegato "C")

9)ASSICURAZIONE: La conduttrice è responsabile sia verso la locatrice che verso terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, in particolare per incendio, scoppio, ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizia, spandimento di acqua, fughe di gas etc.. La conduttrice si impegna entro 15 giorni dalla data del definitivo, a sottoscrivere congrua polizza con una primaria compagnia di assicurazioni, al fine di cautelare la sua attività ed i terzi - vicini dai rischi di incendio ed accessori (esplosione o scoppio, combustione spontanea ecc), compreso il ricorso terzi, con adeguato massimale non inferiore al valore a nuovo della porzione di edificio concessa in locazione e delle porzioni di edificio confinanti. Viene convenuto tra le parti che in caso di sinistro, il risarcimento danni causati ai beni di proprietà della locatrice dovrà essere liquidato direttamente alla locatrice medesima. Non potranno avere luogo diminuzioni di somma assicurata, storno o disdetta senza il consenso della locatrice. Copia della polizza e delle relative quietanze dovranno essere annualmente visionate dalla locatrice per le opportune verifiche.

10)MANUTENZIONE: Le riparazioni e manutenzioni avente carattere ordinario, quali quelle da eseguirsi ai pavimenti, rivestimenti, infissi, piastrelle, impianti, ecc, sono a carico della conduttrice, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto della locatrice di sostituirsi in caso di inadempienza alla conduttrice con diritto dell'integrale rimborso delle spese sostenute. La locatrice potrà effettuare riparazioni urgenti e qualunque opera di restauro, interna ed esterna, o di abbellimento dei locali, senza corrispondere alcuna indennità alla conduttrice, anche purchè la durata di tali lavori non comporti la chiusura dell'esercizio per più di sette giorni.

11)VISITA DELL'IMMOBILE: Durante la locazione, la locatrice od un suo incaricato, potranno visitare l'immobile locato per constatarne le modalità d'uso, o per le verifiche degli impianti almeno una volta all'anno previo avviso di 24 ore. In caso di messa in vendita dell'immobile, la conduttrice si obbliga a consentire la visita della stessa da parte degli aspiranti acquirenti, almeno due volte alla settimana, dalle ore 16.00 alle ore 18.00, in giorni da stabilire con la conduttrice, e così in caso di fine locazione.

12)MODIFICHE CONTRATTUALI: Ogni ulteriore modifica o variante ai patti del presente contratto dovrà sempre risultare da atto scritto.

13)SPESE: L'imposta di registro, nonché le spese di redazione del contratto sono a carico, per metà, di ciascuna delle parti.

14)CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA: In caso di violazione degli obblighi previsti dagli art.5), 7/a)7/d)7/e) e 9). La locatrice avrà diritto di chiedere la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., costituendo quelle richiamate clausole risolutive espresse.

15)CONTROVERSIE: Per ogni controversia, le parti riconoscono la giurisdizione del Tribunale di Rimini

16)Certificazione Energetica: Ai sensi dell'art. 6, D.lgs 19.08.2005 n. 195, si precisa che le porzioni immobiliari sono dotate di Attestato di Certificazione Energetica n. 04249-009807-2015 rilasciato in data 30/01/2015 a firma dell'Arch. [REDACTED], che viene consegnata in copia in data odierna alla conduttrice, la quale dichiara di averla ricevute e prese in visione.

17)RINVIO: Le clausole della presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non verranno derogate/modificate da leggi speciali in materia di locazioni. Per quanto qui non espressamente convenuto, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge, in quanto applicabili.

Riccione li...30.01.15

La locatrice

[Redacted signature area]

La conduttrice

[Redacted signature area]

APPROVAZIONE SPECIFICA.

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, dopo attenta rilettura degli articoli citati, dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute nei seguenti articoli: da art 1) ad art. 17)

Riccione li.....

La locatrice

30.01.15

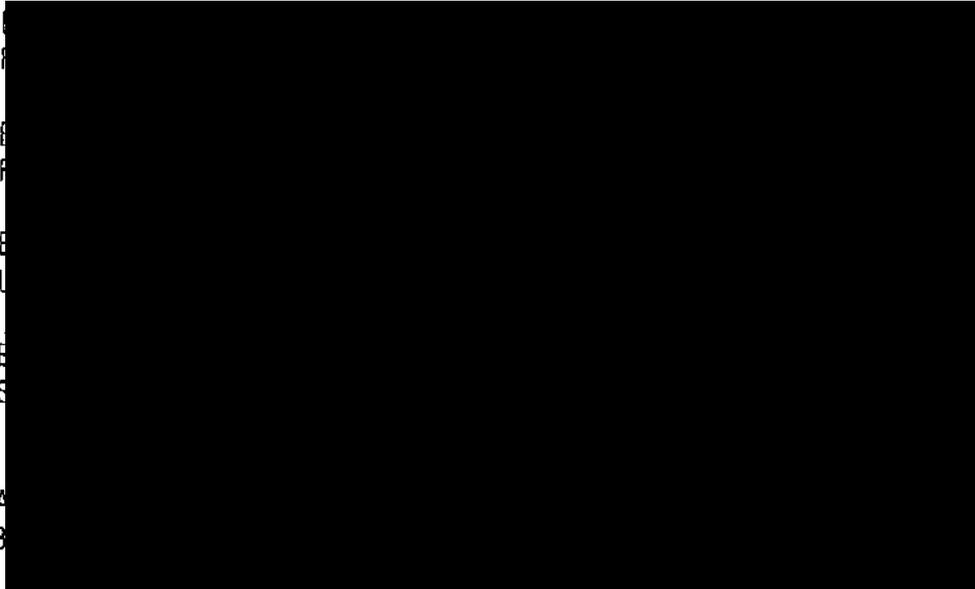
[Redacted signature area]

La conduttrice

ALLEGATO "A"

1993 2003 2004

Con la presente scrittura signor



premessi

che i Sigg. [redacted] sono creditori della signora [redacted]

[redacted], delle somme derivanti dall'ammontare del canone di locazione in relazione ai contratti di seguito specificati:

- a) contratto di locazione stipulato in data 20.06.2000, registrato a Rimini il 20.06.2000 al n. 3038 Mod. III, per la durata di anni sei dal 01.06.2000 al 31.05.2006, avente per oggetto porzione di fabbricato sito in Riccione Via Virgilio, 7-9, piano terra, censito al N.C.E.U. di Riccione al n. 2822 di mappa, cat. C/1; contratto sottoscritto dai Sigg. [redacted] (comproprietari), e la Sig.ra [redacted] (conduttrice);
- b) contratto di locazione stipulato in data 29.12.1999, registrato a Rimini il 29.12.1999 al n. 4138 Mod. III, per la durata di anni sei dal 11.12.1999 e scadenza al 10.12.2005, avente per oggetto un vano ad uso negozio sito in Riccione Via Virgilio, 5; atto sottoscritto dai Sigg. [redacted] (comproprietari) e la Sig.ra [redacted] (conduttrice) - canone contratto lettera a) pari a Euro 14510,33 (01.06.02 al 31.05.03) - lettera b) Euro 6826,70 (11.12.02 al 10.12.03)

quanto sopra premesso

le parti sottoscritte

convergono e stipulano quanto segue:

5. SC-GL - Emble ceduto a la Sig.ra ANITA GIUSEPPINA - che accetta il credito derivante dall'ammontare dei carboni derivanti da contratti di cessione storia persone che avevano verso la Sig.ra [redacted] ceduto

Tale trasferimento avviene a titolo meramente gratuito con effetto utile dall'atto della sottoscrizione del presente contratto

La parte cedente consegna alla cessionaria tutta la documentazione originale comprovante detto credito

2. GARANZIA

La parte cedente garantisce la sussistenza del credito ma non la solvenza del debitore ceduto.

3. SPESE

Le spese inerenti la presente cessione sono a carico delle parti in giusta misura

4. ACCETTAZIONE

La sig.ra [redacted] come sopra generalizzata, debitore ceduto, dichiara di accettare la cessione come sopra stipulata tra [redacted] [redacted], per gli effetti di cui agli artt. 1264 e 1248, primo comma, cod.civ.

Letto, approvato e sottoscritto a Riccione il ... 18/10/03

ANITA GIUSEPPINA

Per accettazione

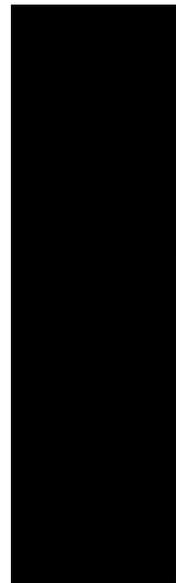
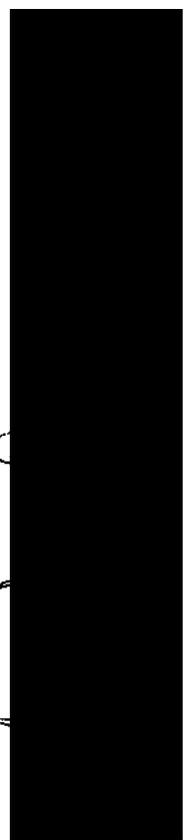
SC-GL - ANITA GIUSEPPINA

Beato... 14. 13
3

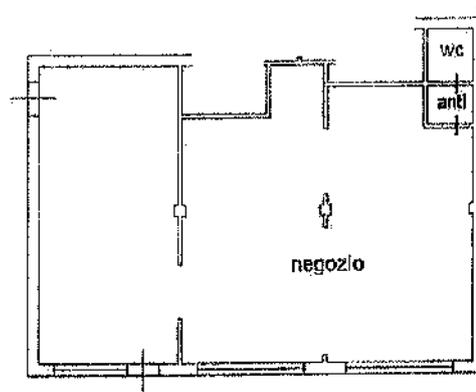
7 214

05.05.03
edna
fold

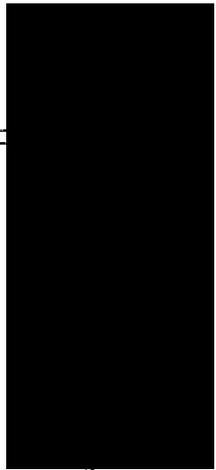
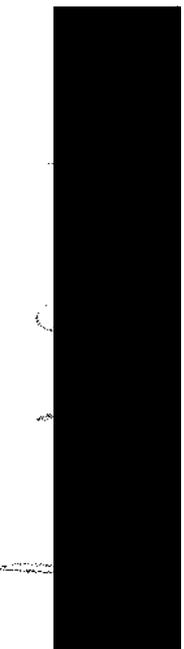
LAB/Scortello
26.10



PIANO TERRA H=3.12



ALLEGATO "B"



ALLEGATO "C"

Con il presente Allegato "C" che è parte integrante del contratto di locazione sottoscritto tra la Signora [REDACTED] e la Società Yuma Srl, meglio identificate nel suddetto contratto sottoscritto in data 30/01/2015 si precisa che la Signora [REDACTED] in qualità di parte locatrice autorizza la Società Yuma Srl in qualità di parte conduttrice ad eseguire i seguenti lavori:

- rimozione delle tre lastre di vetro interne purchè non si rovini il soffitto che ad oggi nasconde l'uscita del riscaldamento e dell'aria condizionata oltre a contenere l'impianto di illuminazione coi suoi corpi illuminanti (tali corpi illuminanti possono essere rimossi secondo le necessità della parte conduttrice , ma a fine locazione il locale deve avere una completezza anche per quanto riguarda tali parti).
- rimozione di alcune parti in cartongesso, con ripristino del pavimento sottostante. L'attuale pavimento dove verrà rimosso il cartongesso, dovrà essere completato e se sotto il cartongesso il pavimento fosse mancante, sono a disposizione 5 lastre di pietre nell'antibagno per tale eventuale uso.
- Posa di parquet flottante in legno di rovere sbiancato. Tale operazione viene autorizzata dalla parte locatrice fermo restando che la parte conduttrice dovrà avere cura di non alterare le condizioni del pavimento attuale sottostante a quello che verrà posato.
- La parte locatrice autorizza la parte conduttrice a modificare, ovvero a rialzare di circa 1.5 cm la porta d'ingresso a condizione che alla riconsegna dell'unità immobiliare tale porta dovrà risultare perfettamente funzionante.

Letto, approvato e sottoscritto

Riccione 30/01/2015

Parte Locatrice

[REDACTED]

Parte Conduttrice

[REDACTED]

RILASCIATO IL 30/01/2015
VALIDO FINO AL 30/01/2025

N°04249-009807-2015

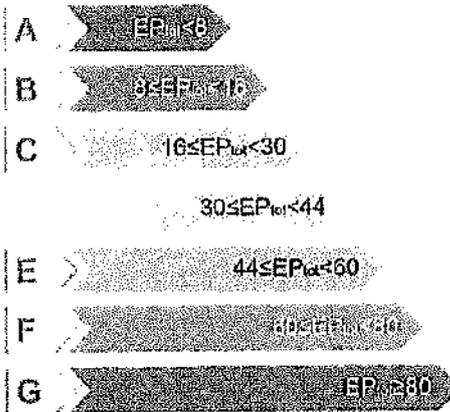
DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: H274 RICCIONE (RN)
- » Indirizzo: VIA VIRGILIO N.5
- » Piano-Interno: T
- » Foglio-Particella-Sub: (11-1612-13)
- » Proprietario: -vedi foglio 3-
- » Destinazione d'uso: E5 - Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2148,00
- » Volume lordo riscaldato: 361,40 m³
- » Superficie utile riscaldata: 89,34 m²
- » Superficie disperdente: 273,42 m²
- » Rapporto S/V: 0,76

D



$EP_{tot} = 40,15$
kWh/m²/anno

INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m ² /anno)	LIMITE (kWh/m ² /anno)
TOTALE ($EP_{iniv} + EP_{tot} + EP_{acc} + EP_{est}$)	EP_{tot} 40,15	$EP_{tot-lim}$ 19,16
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP_{iniv} 40,15	$EP_{iniv-lim}$ 19,16
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP_{acc} 0,00	$EP_{acc-lim}$ 0,00
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP_{est} 0,00	$EP_{est-lim}$ 0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP_{ill} 0,00	$EP_{ill-lim}$ 0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ² /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (kg/m ² /anno)
Coibentazione strutture Opache verticali	10	-	-
Sostituzione serramenti	10	-	-

SOGGETTO CERTIFICAZIONE

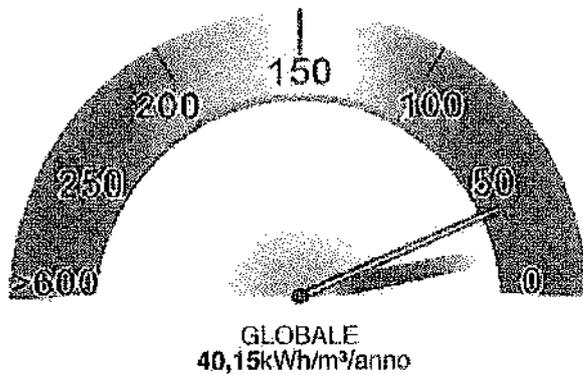
TECNICI PREPOSTI

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

RILASCIATO IL 30/01/2015
VALIDO FINO AL 30/01/2025



DATI DI BASE

- » Metodologia di Calcolo Utilizzata: Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (mediante procedure di rilievo e diagnostiche sull'edificio (all.8 punto 2.2 lett.a e 3.2 lett.a))
- » Origine Dati: Planimetria catastale
- » Software di calcolo utilizzato: TerMus V.14.00e(06/07/2009) N. 49

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » Involucro Edilizio (reg.Inv.): 15378,31 kWh/anno
- » Involucro Edilizio (reg.Est.): 4914,39 kWh/anno
- » Classe di Prestazione Involucro Edilizio: 55,00 kWh/m²/anno Classe V - Prestazioni Medie
- » Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili: 0,00 kWh/anno
- » Produzione di Aes: 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » Tipologia Edilizia: Costruzione isolata - Villetta mono/bi/plurifamiliare
- » Impianti Alimentati da FER:
 - Pompa di calore: Aerotermica / Elettrica EER: COP:4,00 0,00 kWh/anno
- » Caratteristiche Involucro Edilizio: Muratura portante più struttura in CA
 - Chiusure verticale opache: Muratura in mattoni pieni o semipieni / 1,98 W/m²K - Media 1,92 W/m²K
 - Chiusure di copertura opache: Verso ambiente riscaldato / W/m²K - Media W/m²K
 - Chiusure di basamento: Solai in laterocemento / 0,65 W/m²K - Media 0,65 W/m²K
 - Chiusure trasparenti: vetro singolo con profilo in acciaio / 5,70 W/m²K - Media 5,70 W/m²K
- » Sistema di controllo e regolazione (BACS):
- » Sistema edificio/impianti (Invernale): LG MB18AH - Energia elettrica - 11,60 kW
Rendimento: 4,00 D: Solo aria; unità monoblocco o split R: Termostato di zona E: Sistemi ad aria canalizzata
- » Sistema edificio/impianti (Estivo): LG MB18AH - Energia elettrica - 10,54 kW
Rendimento: 4,20 D: Solo aria; unità monoblocco o split R: Termostato di zona E: Sistemi ad aria canalizzata
- » Altri Dispositivi e Usi Energetici: Nessuno

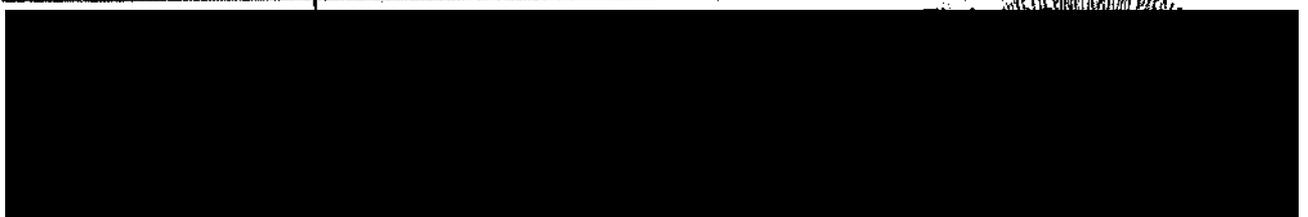
NOTE RELATIVE ALLA EMISSIONE, REGISTRAZIONE E TRASMISSIONE DELL'APE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE, il Soggetto Certificatore assume le responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

SOGGETTO CERTIFICATORE



N°04249-009807-2015

ATESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

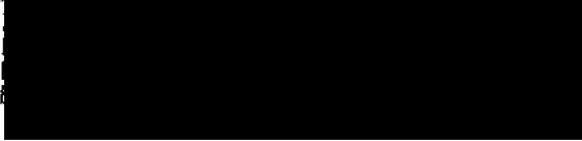




Regione Emilia-Romagna

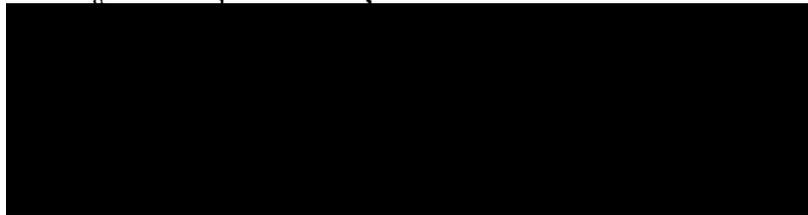
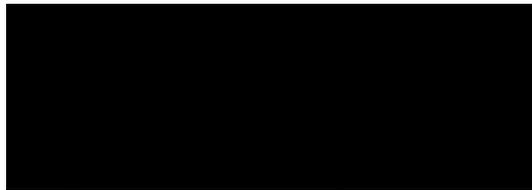
SISTEMA DI
CERTIFICAZIONE
ENERGETICA

PROPRIETARIO



RILASCIATO IL 30/01/2015
VALIDO FINO AL 30/01/2025

SOGGETTO CERTIFICATORE



ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA
N°04249-009807-2015

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATE

CONSEGUIMENTO DI AVVENUTO PRELEVAMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI Mod. REE11

In data 05/02/2015 alle ore 17:36 il sistema informativo dell'Agenda
delle Entrate ha acquisito con protocollo 15020517341534756 il file
RLI12000000000728102

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : 03369860402
denominazione : MARC REAL ESTATE SRL

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 1.217,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 06/02/2015

Invio - Conferma ricezione

Il sistema ha ricevuto il file **RLI12000000000728102** di dimensione **432724** bytes

L'invio è stato protocollato con il numero **15020517361534756** in data **05/02/2015** alle ore **17:36:15.899364**.

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

[Stampa](#)

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

SEZIONE I
Registrazione

Impegno alla registrazione
 Contratti successivi
 Contratti unici

Ufficio provinciale: **RIMINI** Tipo di contratto: **S1**

Data: **01/02/2015** Durata: **31/01/2015** a **02/02/2015** Durata in mesi: **4** Durata in giorni: **1**

Numero canone: **1** Importo canone: **50000.00** Durata in giorni: **31/01/2015**

Importo canone di riserva: **25000.00** Codice fiscale del locatore: **01153230360**

Tipo di garanzia: **1** Codice fiscale del locatario: **1**

SEZIONE II
Adempimento successivo

Adempimenti successivi
 Contratti successivi
 CDC

Riferimenti del contratto: **1**

SEZIONE III
Richiedente

Tipo soggetto: **2**

Ragione sociale e forma sociale: **MARC REAL ESTATE SRL** Nome: _____

Codice fiscale del richiedente: **03369860402** Numero di partita IVA: **1**

Firma del richiedente o del rappresentante: _____

Rappresentante legale

Cognome: _____ Nome: _____

Codice fiscale: **1**

Delega

Il richiedente la registrazione delega alla presentazione del modello:

Codice fiscale del delegato: _____ Firma del delegato: _____

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica:

Codice fiscale dell'intermediario: **03369860402** Impegno alla presentazione in via telematica: **2**

Data dell'impegno: **31/01/2015** Firma dell'intermediario: _____

Imposte	IMPOSTA DI REGISTRO	1200.00	IMPOSTA DI BOLLO	17.00
	SANZIONI	0.00	INTERESSI	0.00

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE	1	H 2 7 4		U	I	R I C C I O N E		6 1 2		1 3		
		RICCIONE										RN
NUMERO IMMOBILE		G 1	4911.04	VIALE		VIRGILIO				5		
NUMERO IMMOBILE												
NUMERO IMMOBILE												

QUADRO D - LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	NO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	NO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	NO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	NO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI	NO

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale		Firma	

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE
AD USO COMMERCIALE**

Con la presente scrittura privata, tra

I Sig.ri

(d'ora innanzi locatori);

è

Società **My Closet s.r.l.** con sede a Rimini (RN), P.ta Agabiti 6/7, iscritta al registro delle imprese di Rimini al R.E.A. RN - 305227, codice fiscale e partita iva 03713990400 in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore Sig.ra
esercente l'attività di commercio al dettaglio di articoli di abbigliamento (d'ora innanzi conduttore)

si conviene e stipula quanto segue:

1. **Oggetto:** I Sig.ri concedono in locazione alla Società "My Closet s.r.l." l'unità immobiliare ad uso negozio sita in Rimini (RN), alla Via Mentana n 1 angolo Piazza Tre Martiri n. 34, contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al foglio 74 particella 1133, subalterno 24, Categoria C1, ^{2.C. 1} classe energetica ⁶, ~~il tutto come da planimetria allegata al presente contratto.~~ ^{HQ. 41} ^{R.C. € 6.361,99}
2. **Destinazione d'uso:** L'immobile viene locato per essere adibito a negozio destinato a commercio e rivendita al dettaglio di generi di abbigliamento ed accessori. E' vietato il mutamento di destinazione da parte del conduttore senza il preventivo consenso scritto dei locatori.
3. **Durata:** La locazione ha la durata di anni sette, con inizio in data il 01.04.2014 e scadenza 31.03.2021. Il presente contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 (sei) anni, e così di seguito qualora non venga inviata da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno (dodici) mesi prima della scadenza della locazione.
4. **Recesso del conduttore:** A decorrere dal 01.04.2016 è concessa facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso non inferiore a sei mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.
5. **Canone:** Il canone annuo di locazione viene tra le parti concordato ed accettato in Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00), che la parte conduttrice si impegna a pagare in rate

mensili anticipate di € 2.000,00 (duemila/00) entro il giorno 5 di ogni mese. In considerazione dei lavori che la società conduttrice deve affrontare per l'allestimento del locale concessole in locazione e del tempo necessario per ottenere un adeguato avviamento commerciale per l'attività svolta nel predetto locale, le parti concordano che, per il primo anno, la società conduttrice versi l'importo di Euro 19.800,00 (diciannovemilaottocento,00) in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 di ogni mese, di Euro 1.800,00 (milleottocento/00) dal mese di maggio 2014 e, per il secondo anno, il canone di Euro 21.600,00 (ventunmilaseicento/00) in rate mensili anticipate di Euro 1.800,00 (milleottocento/00) entro il giorno 5 di ogni mese a decorrere dal mese di aprile 2015, dal terzo anno in poi parte conduttrice verserà il canone di Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) con gli aggiornamenti ISTAT nel frattempo intervenuti in rate mensili anticipate di € 2.000,00 (duemila/00) entro il giorno 5 di ogni mese a decorrere dal mese di aprile 2016 e così via fino al termine della locazione. Tutti i pagamenti verranno eseguiti a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla locatrice [REDACTED] ed acceso presso l'istituto [REDACTED] - [REDACTED]

6. Aggiornamento del canone: A partire secondo anno (ovvero da aprile 2015), il canone di locazione sarà annualmente aggiornato al 100%, in relazione alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente, gli aggiornamenti decorreranno automaticamente e senza necessità di ulteriori comunicazioni o richieste da parte dei locatori. Quanto sopra in ossequio all'art. 32 della legge 392/78 nella nuova formulazione di cui all'art. 1 comma 9/sexies della legge n.118/1985 e così come novellato dal decreto legge n. 207 del 30.12.2008 (c.d. mille proroghe).

7. Oneri Accessori: Sono interamente a carico del Conduttore, nelle proporzioni millesimali stabilite dal regolamento del fabbricato, le spese per le prestazioni accessorie che comprendono, in specie e pro quota, la fornitura del riscaldamento centrale e la manutenzione ordinaria del relativo impianto, il servizio di pulizia e la raccolta e lo sgombero dei rifiuti solidi nonché lo spurgo della rete fognaria, l'illuminazione degli enti comuni, la fornitura dell'acqua e servizio di fognatura. Più in generale tutte le prestazioni ed i servizi di gestione e di ordinaria manutenzione degli impianti, enti e vani di uso comune ivi comprese le spese di amministrazione afferenti la fornitura e la gestione dei servizi menzionati nonché di assicurazione che vada a garantire e/o limitare la copertura dei rischi e/o responsabilità di parte conduttrice. L'importo degli oneri condominiali dovrà essere direttamente versato all'Amministratore dell'immobile ove è ubicata l'unità

immobiliare concessa in locazione

8. Consegna: Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile, di averlo trovato di suo gradimento ed idoneo all'uso convenuto. La consegna delle chiavi verrà effettuata entro e non oltre la data del 01.04.2014, giorno in cui la società conduttrice prenderà in consegna i locali divenendo detentrica e custode degli stessi. Il conduttore si impegna a custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia ed a restituirlo alla fine della locazione nelle medesime condizioni in cui l'ha ricevuto.

9. Opere di adeguamento iniziale: I Locatori si impegnano a sostenere per intero le spese iniziali per l'adeguamento dei locali all'uso convenuto, contattando e remunerando maestranze di propria fiducia, che provvederanno ad eseguire le seguenti opere: realizzazione del servizio igienico sanitario, smaltimento degli arredi ed infrastrutture esistenti, eliminazione del collegamento tra i locali concessi in locazione ed il piano superiore, tinteggiatura delle pareti. Tali opere dovranno essere realizzate entro e non oltre la data del 30.04.2014;

10. Manutenzione ed innovazioni: Il Conduttore si impegna a custodire l'immobile locato con diligenza osservando il regolamento di condominio. Il conduttore non potrà apportare modifiche, innovazioni o trasformazioni all'immobile senza il consenso da parte dei locatori, ed in ogni caso sono vietati tutti quegli interventi che comportino danni irreparabili all'immobile locato o che non consentano la rimessione in pristino. Sono a carico del conduttore le spese per l'adeguamento dei locali all'esercizio dell'attività ed in generale tutte le opere di ordinaria manutenzione. Sono a carico dei locatori le riparazioni di straordinaria manutenzione ed in generale quelle previste dall'art. 23 L. 392/78. Qualora nel corso della locazione si rendessero necessarie opere o riparazioni di competenza della parte locatrice il conduttore ne darà tempestiva comunicazione, consentendo loro, anche attraverso incaricati di loro fiducia, l'accesso agli immobili locato per la verifica e l'esecuzione delle riparazioni necessarie.

11. Uso e divieto di cessione e sublocazione: Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatto diretto con il pubblico degli utenti e consumatori. Non è concesso al Conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali anche gratuitamente a società controllate o associate, senza permesso scritto del Locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

12. Responsabilità: Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei

danni causati per colpa o negligenza nello svolgimento della propria attività. Il Conduttore si impegna a stipulare polizza assicurativa con primaria compagnia a favore del Locatore per rischio incendi, esplosioni e allagamenti e altri danneggiamenti sull'immobile ricevuto in locazione per l'intera durata del contratto di locazione. Il Conduttore dovrà consegnare al Locatore copia della suddetta polizza nonché di tutte le quietanze annuali per attestare l'avvenuto pagamento del premio.

13. **Fidejussione:** A garanzia del pagamento del canone di locazione stabilito al punto 5) Il Conduttore si impegna a consegnare al Locatore, entro e non oltre trenta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, una fidejussione bancaria e/o assicurativa dell'importo di Euro 24.000,00 la quale dovrà rimanere in vigore per tutta la durata del contratto. Il mancato rilascio della fidejussione costituirà motivo di risoluzione dello stesso da parte dei locatori.

14. **Deposito cauzionale:** A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto il Conduttore versa ai locatori la somma infruttifera di Euro 4.000/00 (quattromila/00). Tale garanzia sarà mantenuta in vita fino alla riconsegna dell'immobile locato nello stato in cui oggi il Conduttore lo prende in consegna, immune quindi da danni, ed all'accertato adempimento del Conduttore di tutte le obbligazioni sorgenti con il presente contratto. Al termine della locazione, verificato l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, tale somma verrà restituita a parte conduttrice.

15. **Spese:** Le spese vive indispensabili per la registrazione del contratto di locazione verranno ripartite al 50% (cinquanta per cento) tra le parti mentre quelle di bollo e quietanza sono a carico di parte conduttrice.

16. **Legge applicabile:** Per quanto non previsto dal presente contratto, si applicheranno le disposizioni di cui alla Legge 392/78 e successive sue modifiche e integrazioni, del codice civile alla legge, nonché gli usi e consuetudini in materia di locazione.

17. **Foro competente:** Per qualunque contestazione che potesse insorgere nell'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, il foro competente sarà quello del Tribunale di Rimini.

Rimini li
MY CLOSET S.r.l.

Il Conduttore n. 6/7

I Locatori

011-7711449-037-10-330-100

A norma dell'articolo 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole 3 (durata), 4 (recesso del conduttore), 5 (canone di locazione), 6 (aggiornamento del canone), 8

(consegna dell'immobile), 9 (opere di adeguamento iniziale), 12 (responsabilità) 13 (fidejussione) 14 (deposito cauzionale) 17 (Foro competente) dichiarano di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Rimini, il 07/06/2014

Il Conduttore
MY CLOSET S.r.l.
P.ta Ag. [redacted] n. 6/7
47900 [redacted] (RN)
C.F./P.IVA: [redacted] 990 400

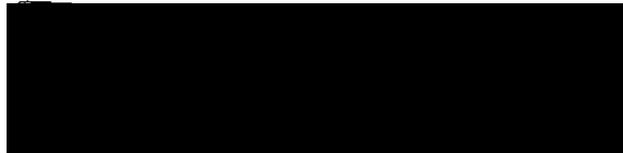
I Locatori



La società conduttrice dichiara di aver ricevuto dai locatori le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica N. 02641-040736-2014 rilasciato il 20/03/2014, dal tecnico 02641 Ing. [redacted], che si allega.

Il Conduttore
MY CLOSET S.r.l.
P.ta Ag. [redacted] n. 6/7
47900 [redacted] (RN)
C.F./P.IVA: [redacted] 713 990 400

I Locatori



Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Rimini (TG3)
il 15 APR. 2014 al n. 1475 serie 3T
e riscossi euro 396,00 con F24/F23 del

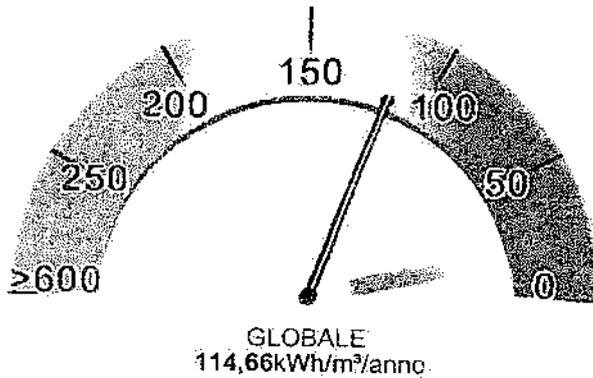
IL DIRETTORE [redacted] ALE





GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

RILASCIATO IL 20/03/2014
VALIDO FINO AL 20/03/2024



DATI DI BASE

- Metodologia di Calcolo Utilizzata: Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (per analogia costruttiva e metodo di calcolo analitico (all.8 punto 2.2 lett. b e 3.2 lett. a))
- Origine Dati: Rilievo in sito
- Software di calcolo utilizzato: Namrial Termo V 2(26/07/2012) N. 29

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- Involucro Edilizio (reg. Inv.): 13445,00 kWh/anno
- Involucro Edilizio (reg. Est.): 985,35 kWh/anno
- Classe di Prestazione Involucro Edilizio: 22,93 kWh/m²/anno Classe III - Prestazioni: Media
- Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili: 0,00 kWh/anno
- Produzione di ACS: 0,00 kWh/anno

PARAMETRICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- Tipologia Edilizia: Edificio a blocco - fino a 32 U.I.
- Caratteristiche Involucro Edilizio: Muratura portante.
 - Chiusure verticali opache: Muratura in mattoni pieni o semipieni / 1,68 W/m²K - Media 1,85 W/m²K
 - Chiusure di copertura opache: Verso ambiente riscaldato / W/m²K - Media W/m²K
 - Chiusure di basamento: Basamento su terreno / 1,50 W/m²K - Media 1,50 W/m²K
 - Chiusure trasparenti: Metallo + vetro singolo / 5,74 W/m²K - Media 5,74 W/m²K
- Sistema di controllo e regolazione (BACS): Controllo e regolazione sulla base della temperatura esterna tramite sonda climatica in centrale
- Sistema edificio/impianti (Invernale): Caldaia con bruciatore ad aria soffiata - Gas metano - 186,00 kW
Rendimento: 0,93 D: Impianto centralizzato a colonne montanti R: Sonda climatica in centrale E: Radiatori a colonna
- Altri Dispositivi e Usi Energetici: Nessuno
- Caratteristiche Impianto Illuminazione: Impianto tradizionale

N°02641-040736-2014

SOGGETTO CERTIFICATORE

[Redacted Name]

Il sottoscritto, in qualità di [Redacted], con la presente dichiara di aver redatto il presente certificato di certificazione energetica dell'edificio, in conformità con le norme tecniche di riferimento, e di aver verificato l'accuratezza dei dati forniti dal proprietario dell'edificio. Il sottoscritto è consapevole che il presente certificato ha valore di documento informativo e non costituisce garanzia di accuratezza dei dati. Il sottoscritto si riserva il diritto di modificare o annullare il presente certificato in qualsiasi momento, senza alcun preavviso, in caso di variazioni dei dati o di nuove informazioni. Il sottoscritto si riserva inoltre il diritto di agire in giudizio per la tutela dei propri diritti e interessi legittimi.



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta tra:

la Sig.ra [REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED] di seguito denominato "locatore o locatrice",

da una parte

e

società Piccoli e Grandi s.r.l., con sede legale in Rimini (RN), Via Crimea n. 7/B, iscritta al Registro Imprese di Rimini con Codice Fiscale e Partita Iva 04140780406, nella persona dei co-amministratori e legali rappresentanti [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di seguito denominato "conduttore o conduttrice"

dall'altra

PREMESSO CHE

- la locatrice è proprietaria dell'immobile sito nel comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Saffi n. 4, costituito da locale ad uso negozio al piano terra, con disimpegno e servizi sanitari posti al piano interrato, distinto al NCEU del comune di Santarcangelo di Romagna (RN) al Foglio 19, particella 45, sub. 42, cat. C/1, classe 6, della superficie complessiva di mq 21 circa, rendita catastale € 733,16, come evidenziata in colore giallo nella planimetria allegata al presente contratto, che ne costituisce parte integrale e sostanziale (allegato A);
- la conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività di vendita al dettaglio di abbigliamento;

- all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

**TUTTO CIÒ PREMESSO LE PARTI STIPULANO E CONVENGONO QUANTO
SEGUE**

1. Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2. Oggetto del contratto

La Sig.ra [REDACTED] cede in locazione alla società Piccoli e Grandi S.r.l., che accetta, l'immobile sito a Santarcangelo di Romagna (RN), Via Saffi n. 4, della superficie di circa mq. 21, meglio descritto in premessa e nella piantina allegata alla presente. L'immobile viene concesso in locazione per lo svolgimento e l'uso previsto dalla destinazione urbanistica ed in particolare per lo svolgimento dell'attività di commercio al dettaglio, con divieto di sublocazione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione senza l'autorizzazione scritta del locatore, salvo quanto disposto dall'art. 36 della legge 392/1978.

La locatrice, conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia di certificazione energetica degli edifici, dichiara che l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica (00287-076372-2014, rilasciato il 10/06/2014 e valido fino al 10/06/2024) che, in originale, al presente atto si allega sotto la lettera "B", per formarne parte essenziale e sostanziale, dichiarando la locatrice di aver consegnato un esemplare del suddetto attestato alla parte conduttrice.

3. Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 11.09.2019 e il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della l. n. 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa dalla parte conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

4. Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 18.000,00 (diciottomila /00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) a partire dal mese di Ottobre . La conduttrice si impegna a versare detti canoni, **entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese**, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla locatrice, al seguente indirizzo IBAN:

[REDACTED]

Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

5. Aggiornamento periodico del canone di locazione

Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011, denominata "cedolare secca", così come dalla legge di Bilancio 2019 anche per le locazioni commerciali. Pertanto la registrazione fiscale di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT.

Ai sensi dell'articolo 32 della l. n. 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

6. Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

7. Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

È onere della parte conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si obbliga a sostenere le relative spese economiche.

8. Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppur in parte, le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso ed a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

9. Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In caso di recesso anticipato per giusta causa, si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 l. n. 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

10. Polizza Assicurativa

La conduttrice esonera espressamente la promittente da ogni responsabilità per danni diretti, od indiretti, che potessero derivare da fatto od omissione suoi e/o di terzi verso beni o cose altrui. La conduttrice inoltre terrà indenne espressamente la locatrice contro il rischio di incendio, scoppio, furto e di tutti i danni che dovesse subire l'immobile concesso in locazione.

A tal fine, la conduttrice si impegna a stipulare idonea assicurazione a copertura di tutti i rischi e responsabilità verso i terzi, presso primaria Compagnia di Assicurazione. Ogni diritto derivante da detta assicurazione sarà di spettanza

della locatrice e tale vincolo dovrà risultare dalla relativa polizza. La conduttrice si impegna a consegnare alla Concedente copia di detta assicurazione, appena stipulata.

11. Deposito cauzionale

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare la somma di € 4.500,00, pari al canone dovuto per un trimestre, a titolo di deposito cauzionale, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, ivi compreso il pagamento dei canoni. Tale somma sarà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali.

12. Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o a suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

13. Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto, non contestati dall'altra parte, saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

14. Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il locatore a Santarcangelo di Romagna (RN), Via Pascoli, n. 11;

il conduttore presso la sua sede legale in Rimini (RN), Via Crimea n. 7/B.

15. Foro competente

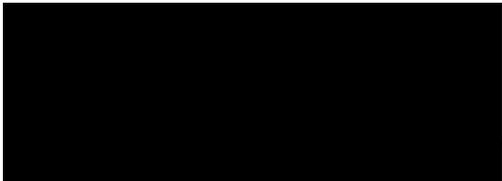
Ai sensi dell'articolo 447-bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Rimini.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del c.c. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 11) Deposito cauzionale; 12) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Santarcangelo di Romagna, li 11/03/19

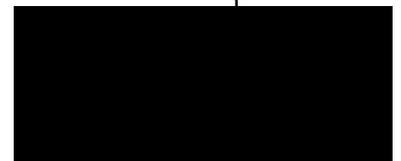
La locatrice

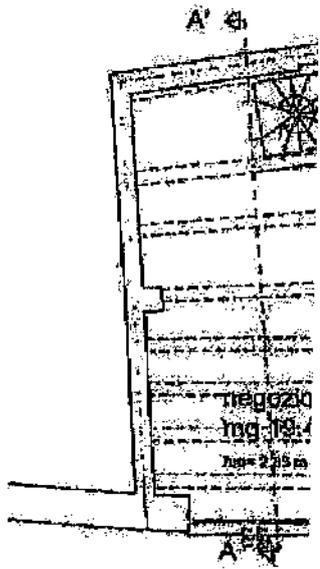


La conduttrice

PICCOLI E GRANDI srl
Via Crimea 7/B - 47921 Rimini (RN)
P.IVA e Cod. Fisc. 04430720478
Tel. 0541.740698 - Fax 0541.747217

Piccoli e Grandi S.r.l.

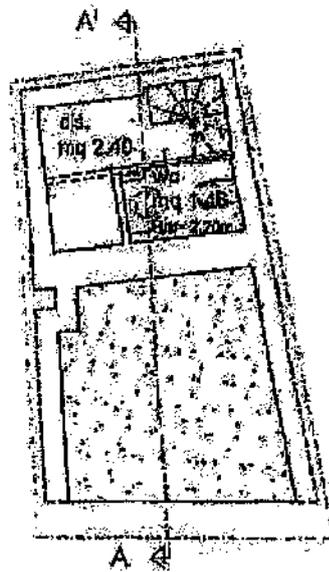




PIANO TERRA MQ. 19,44
 w INT. MQ. 388
 TOT. MQ. 23,32

Via A. Saffi

PIANO TERRA MQ. 23



Via A. Saffi

PIANO INTERRATO MQ. 6

mq. 19,44

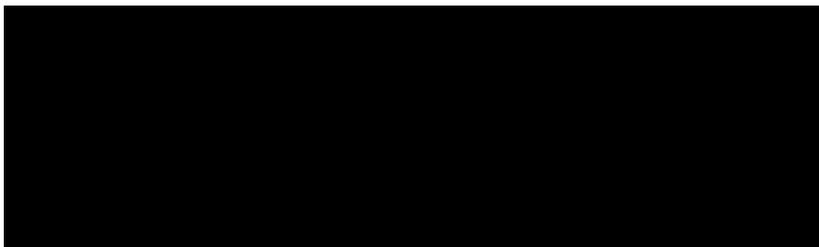
CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER

IMMOBILE

N. 11/160506

DOCUMENTO DI SINTESI

Concedente :



Utilizzatore : GOLDEN BOYS SRL

Cod. Utilizzatore: 227199

Fornitore : IEFTE S.R.L.

Descrizione bene: IMMOBILE INDUSTRIALE SITO IN VIA CRIMEA 7B RIMINI

Durata e decorrenza della locazione finanziaria: pari a n° 144 mesi decorrenti dal primo giorno del mese dell'avvenuta consegna, anche parziale, dei beni, quale risulta dal verbale di consegna.

Condizioni economiche della locazione finanziaria

Il costo del leasing, suddiviso nel canone alla firma, se previsto, e nei successivi canoni periodici, dipende – tra gli altri - dal prezzo di acquisto del bene, dal tasso e dalla durata del contratto, e da tutte le spese, oneri e tasse, inclusa l'IVA sui singoli canoni e sul prezzo finale di acquisto del bene. Il "tasso" concretamente praticato al cliente sulla specifica operazione, evidentemente funzione fra l'altro del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa, viene espressamente indicato in contratto.

Il "tasso del contratto di locazione finanziaria (anche detto "tasso leasing")" è definito nelle Istruzioni della Banca d'Italia come "il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi".

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

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

COSTI E ONERI APPLICATI O APPLICABILI ALL'OPERAZIONE

- **Importo finanziato:** Euro 1.095.210,00 + IVA;
- **Spese di istruttoria e contrattuali** (compresa imposta di bollo - pag. virtuale, aut. n° 506/8.2.96 D.RG.SS):
Euro 4.000,00 + IVA;
- **SPESE INCASSO RID (4,50 EURO):** Euro 4,50 + IVA;
- **Spese notarili:** dovranno essere corrisposte direttamente al Notaio dell'Utilizzatore

Corrispettivo della locazione finanziaria

- **Tasso leasing applicato:** 3,191 %
- **Canone alla stipula:** Euro 165.000,00 + IVA, (pari al 15,066% dell'importo finanziato)
- **Canone periodico:** Euro 7.493,00 + IVA, per n° 143 canoni mensili scadenti
rispettivamente il primo giorno di ciascun mese
da cui decorre la valuta di addebito
- **Corrispettivo totale:** Euro 1.236.499,00 + IVA;
- **Prezzo dell'opzione finale di acquisto:** Euro 54.760,50 + IVA;
- **Interessi di mora:** 11,75 %
- **Spese per assicurazione:** Euro 220,00 + IVA per 144 canoni;

Penale per la risoluzione anticipata: importo pari ai canoni scaduti, e non pagati fino al momento della risoluzione, ed ai canoni a scadere attualizzati al tasso indicato nelle Condizioni Particolari, maggiorati del prezzo per l'opzione finale di acquisto e dedotto quanto ricavato dalla vendita del bene.

Tasso di attualizzazione per penale: 1,00%

Indennizzo dovuto per sinistri: importo pari all'attualizzazione dei canoni ancora a scadere, al tasso indicato nelle Condizioni Particolari, e del prezzo stabilito per l'acquisto dei beni stessi al termine del rapporto, detratti eventuali indennizzi.

Tasso di attualizzazione per indennizzo: 1,00%

Modalità di pagamento:

- Autorizzazione permanente R.I.D. per addebito in conto corrente a fronte delle richieste di incasso effettuate dal Concedente;
- Banca d'appoggio:

Indicizzazione:

Il corrispettivo è indicizzato al variare del parametro EURIBOR/360 3 MESI M/MESE PREC, media del mese precedente, il cui valore è pari a 0,081% alla data del 10/12/2014.

Modalità di adeguamento dei canoni: il Concedente rileva le quotazioni del parametro indicato (media mensile) come pubblicate dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e determina la media ponderata per i giorni di competenza finanziaria di ciascun canone (Tp). Al termine di ogni trimestre solare, il Concedente calcola la misura della variazione di ogni canone compreso in tale trimestre in base alla seguente formula:

$VAR_n = (CR * (T_p - T_r) * g) / 360$, dove:

- VAR_n** è la misura della variazione del canone n-esimo rispetto al canone calcolato all'atto della stipula del contratto;
- CR** è pari al capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n - 1 (se n - 1 è pari a zero, si deve intendere il canone alla firma);
- T_p** è il tasso medio ponderato;
- T_r** è il tasso concordato all'atto della stipula del contratto;
- g** è il numero di giorni di competenza del canone n-esimo.

Altri Eventuali Oneri ed Accessori:

Spese chiusura pratica	Euro	500,00 + iva
Spese di gestione eventi e atti riguardanti i beni finanziati	Euro	5.000,00 + iva
Spese di inoltro contravvenzioni	Euro	20,00 + iva oltre importo contravvenzione
Spese per gestione sinistro	Euro	500,00 + iva per singolo evento
Spese per ritorno insoluti	Euro	20,00 + iva
Spese per invio estratti conto	Euro	20,00 + iva su richiesta del cliente
Spese per rilascio dichiarazioni liberatorie	Euro	85,00 + iva
Spese per variazioni anagrafiche	Euro	35,00 + iva (es. modifica indirizzo, ecc.)
Spese per conteggio riscatto anticipato	Euro	250,00 + iva
Spese amministrative per pratiche con più di un ordine	Euro	5.000,00 + iva
Spese amministrative	Euro	250,00 + iva
Spese contrattuali per attivazione e gestione leggi agevolative	Euro	5.000,00 + iva
Spese per rilascio documentazione (per documento)	Euro	35,00 + iva
Spese rivalsa visure catastali e ipotecarie		al costo
Oneri di registrazione contrattuali	Euro	20,00 + iva oltre al costo
Spese per recupero del credito		10% su importo dello scaduto + interessi di mora
Oneri di prelocazione		tasso leasing determinato alla stipula del contratto + 2,000000 punti
Spese amministrative per imposta di registro	Euro	150,00 + IVA
Recupero spese perizia beni	Euro	1.375,00 + iva
Spese per esame polizza assicurativa del cliente	Euro	500,00 + iva
Spese per comunicazioni in forma elettronica	Euro	15,00 + iva
Imposta di bollo su documentazione contrattuale e, se richiesta, su garanzie :		importo previsto dalla normativa vigente (pag. virt. aut. n° 506/08.02.96 D.RG.SS)
Spese per subentro/cessione	Euro	30.000,00 + iva
Spese per proroga, rinnovo e/o modifica pratica deliberata, scaduta e/o stipulata	Euro	30.000,00 + iva
Spese di verifica/gestione per singolo SAL senza certificazione	Euro	1.000,00 + iva
Spese di verifica/gestione per singolo SAL con certificazione	Euro	1.000,00 + iva + 2 per mille calcolato sul singolo SAL
Spese spedizione ordinaria	Euro	5,00 + iva
Spese per autorizzazione e gestione proroga prelocazione	Euro	10.000,00 + iva
Spese per atti tecnici (es. servitù, convenzioni, cessioni d'area, espropri)	Euro	1.000,00 + iva
Spese per rilascio autorizzazione alla sublocazione/noleggio in deroga	Euro	500,00 + iva
Spese gestione oneri ed insoluti consortili e condominiali/rilascio deleghe	Euro	1.000,00 + iva
Spese per sopralluogo e gestione immobile da recuperare/recuperato	Euro	10.000,00 + iva
Spese per autorizzazioni all'esecuzione di migliorie/ristrutturazioni beni	Euro	1.000,00 + iva
Spese per autentiche di firma	Euro	100,00 + iva
Spese gestione e/o assistenza per contestazione fra cliente e terzi	Euro	10.000,00 + iva
Spese di arrangement e/o di allestimento pool e/odi subentro/cessione contratto in pool		5% importo dell'operazione, con un minimo di euro 50.000,00
Spese per liquidazione contributi agevolativi e rimborsi vari (per singola erogazione)	Euro	100,00 + iva
Spese per rilascio comunicazione IRAP (per singola comunicazione)	Euro	25,00 + iva
Spese per gestione oneri di prelocazione	Euro	100,00 + iva per singola fattura

Spese per richiamo effetti ed assegni (per singolo titolo)	Euro	100,00 + iva oltre costi vivi
Spese gestione fattura fornitori per Stati di Avanzamento Lavori (SAL) per fattura	Euro	100,00 + iva
Spese gestione indicizzazione (per singolo calcolo)	Euro	50,00 + iva
Spese per comunicazioni periodiche	Euro	15,00 + iva
Spese per comunicazioni su supporto cartaceo	Euro	35,00 + iva

Ogni altro costo documentato, per oneri o imposte, sostenuto da Sardaleasing sarà addebitato al cliente a pari costo in aggiunta agli importi sopra indicati.

RECLAMI

I reclami vanno inviati per lettera raccomandata A/R, insieme alla documentazione associata, alla Sardaleasing, utilizzando e compilando in ogni sua parte il modulo reclami reperibile sul sito della società [redacted] al seguente indirizzo: [redacted], oppure, via mail, all'indirizzo: [redacted].

La società di leasing deve rispondere entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere al giudice, può rivolgersi a:

[redacted]. Per sapere come rivolgersi all' [redacted] si può consultare il sito [redacted], chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure consultare la Guida concernente l'accesso all' [redacted], disponibile sul sito [redacted] alla pagina "Reclami".

Il presente documento si compone di n° 4 pagine numerate progressivamente da 1 a 4

CONTRATTO DI LEASING N. 11/160506 _____, li _____ L'Utilizzatore

**CONDIZIONI PARTICOLARI DEL
CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA N. 11/160506**

L'anno 2014, addì 11 del mese di dicembre, presso gli uffici SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)

Fra i sottoscritti

1) GOLDEN BOYS SRL con sede in RIMINI (RN) VIA CRIMEA 7A , codice fiscale/partita IVA 03815020403, iscritta al R.E.A. della C.C.I.A.A. di RIMINI, al n. 0309769, in persona di:

2) _____ il/la quale
interviene al presente atto nella sua qualità di PROCURATORE della _____
_____ sede legale in Sassari, _____
_____ iscritto all'Albo dei Gruppi Creditizi presso la Banca d'Italia,
codice 5387.6, iscritta nell'Elenco Generale ex articolo 106 del D. Lgs 385/1993 al n°15790, codice fiscale/partita IVA _____ munito dei
necessari poteri ed autorizzato alla stipula del presente contratto con Provvedimento adottato da DIRETTORE GENERALE, in data 18/11/2014;

PREMESSO

- che la Ditta/Società GOLDEN BOYS SRL , d'ora innanzi chiamata anche Utilizzatore, nell'intento di acquisire per la sua attività un immobile appartenente a terzi, si è rivolta alla _____, d'ora innanzi chiamata anche Concedente, affinché questa, previo ogni necessario negozio ed opportuna pattuizione, le concedesse in locazione finanziaria per un canone determinato e determinabile il complesso immobiliare di cui necessita;
- che l'Utilizzatore ha concordato con il venditore il prezzo indicato al Concedente e ha verificato la totale assenza di formalità, pesi, vincoli o servitù pregiudizievoli all'acquisto da parte della _____;
- che l'Utilizzatore dichiara di ben conoscere l'immobile in ogni sua caratteristica e di giudicarlo come pienamente rispondente alle proprie esigenze e del tutto consona all'attività che vi dovrà svolgere per tutta la durata del contratto;
- che la _____, in base ad esplicita domanda dell'Utilizzatore e subordinatamente all'ottenimento delle garanzie che avrà eventualmente richiesto, si renderà acquirente dell'immobile più avanti descritto, alle condizioni poste dal venditore e ben note all'Utilizzatore, che ha individuato e scelto l'immobile ed il venditore con il quale ha concordato le condizioni tutte della compravendita;
- che l'immobile è stato individuato e scelto dall'Utilizzatore che, pertanto, da _____, "ogni opportuna garanzia relativamente all'integrità e all'estensione dei diritti trasferiti e da trasferire dalla parte venditrice nella misura in cui questa vi è tenuta, alla libertà del bene da ogni vincolo o privilegio, presente o futuro, per fatto del venditore o del quale questo dovesse comunque rispondere, alla congruità del prezzo richiesto rispetto al valore di mercato dell'immobile;
- che il bene di cui al presente contratto è coperto da assicurazione, secondo modalità e condizioni stabilite nell'art. 11 delle allegate Condizioni Generali.

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e stipula quanto segue.

ARTICOLO 1

L'antifesi premessa costituisce parte integrante del presente contratto e le parti intendono uniformare la regolamentazione dei loro rapporti alle finalità nella stessa dichiarate.

ARTICOLO 2

Resta convenuto che il rapporto oggi instaurato sarà disciplinato tra le parti dalle presenti condizioni particolari e, ove da queste non derogate esplicitamente o implicitamente, dalle Condizioni Generali di Locazione Finanziaria, richiamate come Condizioni Generali che, sottoscritte dalle parti, vengono allegate alla presente scrittura della quale fanno parte integrante ed essenziale, sotto la lettera A).

ARTICOLO 3

La _____ e la Ditta/Società GOLDEN BOYS SRL, nella rispettiva qualità di Concedente ed Utilizzatore, stipulano un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto il seguente immobile:

DESCRIZIONE CATASTALE (per Unità Immobiliare)

Comune:	RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione:	VIA CRIMEA N.7B ()
Categoria catastale:	A10 - UFFICE STUDI PRIVATI
Sezione/Foglio/Numero/Subalerno:	/64/31/9
Consistenza catastale:	11
Rendita:	Euro 3.080,25
Comune:	RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione:	VIA CRIMEA N.7B ()

Categoria catastale: D/7 - FABBRICATI PER ATTIVITA' INDUSTRIALE
 Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/24
 Consistenza catastale: 1250
 Rendita: Euro 7.076,00

Comune: RIMINI
 Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B ()
 Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
 Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/36
 Consistenza catastale: 10
 Rendita: Euro 40,80

Comune: RIMINI
 Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B ()
 Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
 Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/37
 Consistenza catastale: 10
 Rendita: Euro 40,80

Comune: RIMINI
 Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B ()
 Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
 Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/38
 Consistenza catastale: 10
 Rendita: Euro 40,80

Comune: RIMINI
 Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B ()
 Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
 Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/39
 Consistenza catastale: 10
 Rendita: Euro 40,80

Comune: RIMINI
 Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B ()
 Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
 Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/42
 Consistenza catastale: 10
 Rendita: Euro 40,80

Comune: RIMINI
 Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B ()
 Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
 Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/50
 Consistenza catastale: 12
 Rendita: Euro 48,96

Comune: RIMINI
 Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B ()
 Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
 Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/51
 Consistenza catastale: 11
 Rendita: Euro 44,88

Comune: RIMINI
 Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B ()
 Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
 Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/52
 Consistenza catastale: 12
 Rendita: Euro 48,96

Comune: RIMINI
 Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B ()
 Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/53
Consistenza catastale: 12
Rendita: Euro 48,96

Comune: RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B (I)
Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/54
Consistenza catastale: 12
Rendita: Euro 48,96

Comune: RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B (I)
Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/55
Consistenza catastale: 12
Rendita: Euro 48,96

Comune: RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B (I)
Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/56
Consistenza catastale: 12
Rendita: Euro 48,96

Comune: RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B (I)
Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/59
Consistenza catastale: 0
Immobile sprovvisto di rendita

Comune: RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B (I)
Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/60
Consistenza catastale: 10
Rendita: Euro 40,80

Comune: RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B (I)
Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/80
Consistenza catastale: 10
Rendita: Euro 40,80

Comune: RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B (I)
Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/81
Consistenza catastale: 10
Rendita: Euro 40,80

Comune: RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B (I)
Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/82
Consistenza catastale: 10
Rendita: Euro 40,80

Comune: RIMINI
Indirizzo/CAP Ubicazione: VIA CRIMEA N.7B (I)
Categoria catastale: C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Sezione/Foglio/Numero/Subalterno: /64/31/83

Consistenza catastale: 10
Rendita: Euro 40,80

1 - IMMOBILE INDUSTRIALE SITO IN VIA CRIMEA 7B RIMINI

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile oggetto del presente contratto si rimanda all'atto di compravendita che verrà stipulato in data odierna, a rogio notaio [REDACTED], tra la [REDACTED] e la Ditta/Società IEFER S.R.L.

Qualora l'immobile, oggetto del presente contratto, faccia parte di un condominio, l'Utilizzatore si obbliga ad osservare il relativo regolamento, nonché tutte le norme vigenti in materia di condominio. Lo stesso Utilizzatore viene delegato a partecipare alle assemblee condominiali, con obbligo di tenere informata di ogni decisione che verrà adottata la [REDACTED], che è manlevata da qualunque responsabilità inerente la gestione condominiale.

ARTICOLO 4

Il presente contratto è efficace dal momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita; da quel momento l'Utilizzatore prende in consegna l'immobile. Esso avrà la durata di mesi 144 (CENTOQUARANTAQUATTRO) dalla presa in consegna come sopra stabilita.

Il corrispettivo della locazione finanziaria, a fronte di un prezzo di acquisto dell'immobile di Euro 1.095.210,00 (UNMILIONENOVANTACINQUEMILADUECENTODIECI/00), oltre oneri, dovrà essere corrisposto come segue:

Euro 165.000,00 (CENTOESSANTACINQUEMILA/00), oltre IVA, pari al primo canone, vengono versati in data odierna;

N. 143 canoni mensili di Euro 7.493,00 (SETTEMILAQUATTROCENTONOVANTATRE/00) oltre IVA dovranno essere corrisposti in via anticipata far tempo dal giorno 1 del mese di gennaio del 2015 e, così, di seguito con scadenza mensile. L'ultimo canone dovrà, quindi, essere pagato il giorno 1 del mese di novembre del 2026, mentre il contratto avrà scadenza l'ultimo giorno del mese medesimo.

Resta convenuto che ove, indipendentemente dalla formale risoluzione per inadempimento del presente contratto, per qualsiasi ragione il contratto stesso non avesse regolare completa esecuzione fino al suo ultimo termine qui previsto, per fatti estranei alla volontà del Concedente, questi avrà il diritto di acquisire o di mantenere acquisito definitivamente l'importo oggi versato a titolo di compenso del servizio prestato in relazione all'intera operazione ed ai connessi impegni economici e finanziari e, comunque, a titolo di risarcimento del danno subito dal Concedente, che l'Utilizzatore si assume fin d'ora, salvo prova da parte del Concedente medesimo di un credito superiore.

Si allega, previa sottoscrizione, il piano finanziario e l'elenco degli oneri accessori, sotto la lettera "B".

ARTICOLO 5

Si dà atto che il canone di locazione è soggetto alle variazioni del costo del denaro. Il Concedente procederà all'adeguamento del canone e degli anticipi di corrispettivo tenendo come riferimento il parametro indicato nella scrittura allegata al presente atto sotto l'appendice "A" per farne parte integrante e sostanziale. Pertanto il canone stesso e gli anticipi di corrispettivo potranno subire variazioni in aumento od in diminuzione in misura direttamente proporzionale alla variazione di detto indice di riferimento.

ARTICOLO 6

Le parti confermano che la somma da versare dall'Utilizzatore a fine rapporto, ove intenda avvalersi della facoltà di acquisto del bene, indicata nell'articolo 9 delle allegato Condizioni Generali è pari a Euro 54.760,50 (CINQUANTAQUATTROMILASETTECENTOESSANTA/50) oltre oneri.

Peraltro, per considerando unitario il corrispettivo fissato per l'eventuale trasferimento del bene a fine rapporto, ove un ulteriore onere, prima non previsto o previsto solo parzialmente, sorgesse dopo il trasferimento del bene, la cifra dovuta o già corrisposta sarà soggetta a revisione od integrazione.

Quanto sopra potrebbe verificarsi per situazioni determinate da nuove norme (ad esempio istituendo nuovi tributi) od anche da norme diversamente interpretate rispetto ad oggi o da qualunque altro motivo.

Si precisa che, qualora al momento del trasferimento del bene non fosse possibile conoscere con sufficiente approssimazione l'entità degli oneri che potessero incombere a carico della [REDACTED] così da non poterne determinare a quel momento l'equo corrispettivo, dovrà essere fornita, se richiesta, idonea garanzia alla medesima per quanto potesse esserle ulteriormente dovuto.

ARTICOLO 7

La [REDACTED] dichiara di optare per il regime IVA sui canoni di locazione finanziaria. Dichiara, inoltre, che il contratto di compravendita dell'immobile di cui sopra, i canoni del presente contratto, nonché l'atto di vendita che verrà stipulato a seguito dell'esercizio dell'opzione finale di acquisto saranno sottoposti alla disciplina di cui alla Legge 4 Agosto 2006, n. 248 e successive modificazioni ed integrazioni.

In base a quanto previsto nella suddetta Legge si dichiara che il presente contratto è soggetto al pagamento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ed al pagamento della tassa di registro in misura fissa, che verrà addebitata all'Utilizzatore.

Il presente documento si compone di n° 4 pagine numerate progressivamente da 1 a 4

SANTARCANGELO DI ROMAGNA, 11/12/2014

[REDACTED]

L'UTILIZZATORE

ALLEGATO "A"

CONDIZIONI GENERALI DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI IMMOBILI

Le seguenti **Condizioni Generali** di locazione finanziaria disciplinano, ove non espressamente derogate per iscritto, ogni contratto di locazione finanziaria che la ██████████, di seguito chiamata **Concedente**, stipulerà con la propria clientela ed avente ad oggetto beni immobili.

Per locazione finanziaria si intende l'operazione nella quale il **Concedente** attribuisce al **Richiedente**, di seguito chiamato **Utilizzatore**, un diritto personale di utilizzare, per un tempo determinato e dietro versamento di un corrispettivo periodico, un bene immobile strumentale all'esercizio della sua attività. Il **Concedente** acquista il bene su scelta dell'**Utilizzatore**, che ne assume tutti i rischi anche di totale o parziale distruzione, e ne può infine acquistare la proprietà alla scadenza del contratto regolarmente eseguito con il pagamento di un prezzo prestabilito.

1. ACQUISTO E MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

La ██████████ acquisterà, in base ad esplicita richiesta dell'**Utilizzatore**, l'immobile descritto nelle Condizioni Particolari ed esplicitamente indicato dall'**Utilizzatore**. L'acquisto viene effettuato al solo scopo di concedere l'immobile in locazione finanziaria al medesimo **Utilizzatore**, il quale, con il presente contratto, lo accetta, per sé e per i suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, in via solidale tra loro, e dichiara: 1) di avere scelto l'immobile ed il venditore; 2) di avere concordato con lo stesso venditore le condizioni di vendita e le modalità di consegna; 3) di garantire la congruità del prezzo rispetto al valore di mercato dell'immobile; 4) di garantire, con promessa di incondizionata rilevazione, che le opere svolte o da svolgere sull'immobile, come pure quanto costruito o eventualmente da costruire, non hanno dato né daranno luogo a violazione di alcuna norma, diritto o interesse legittimo esistente a favore di terzi. Ciò anche per quanto attiene alla tutela dei cosiddetti beni immateriali, frutto della creazione intellettuale (quali, fra gli altri, il diritto di autore, brevetti industriali, modelli di utilità od ornamentali, ecc.) e la disciplina della concorrenza, con riguardo, perciò, a progetti, tecniche costruttive, impianti speciali, modalità di installazione e, in genere, a tutto quanto si riconnette all'immobile.

La decorrenza della locazione finanziaria avrà inizio con la consegna dell'immobile, che verrà effettuata dal venditore a diretto favore dell'**Utilizzatore**, che è tenuto a riscontrare, prima della consegna, se l'immobile stesso corrisponde esattamente, anche come stato, condizioni e caratteristiche, a quello richiesto e dovuto, e a riferirne senza indugio al **Concedente**.

Resta espressamente convenuto ed accettato tra le parti che l'immobile verrà consegnato all'**Utilizzatore** nelle condizioni di fatto e di diritto in cui esso si troverà al momento della stipulazione del contratto di compravendita e si intenderà accettato dallo stesso **Utilizzatore** senza obiezioni o riserve.

2. PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

La locazione finanziaria avrà la durata precisata nelle Condizioni Particolari. Tale durata decorrerà dalla presa in consegna dell'immobile, come sopra stabilita.

Il corrispettivo della predetta locazione finanziaria sarà ripartito in canoni anticipati, secondo quanto meglio specificato nelle Condizioni Particolari.

L'importo di ciascun canone sarà maggiorato delle relative aliquote IVA, di ogni altro tributo, onere fiscale, spese di incasso e di ogni altro importo pagato dall'**Utilizzatore**, anche in pendenza di contestazioni o vertenze tra le parti o con terzi. In caso di mancato pagamento di ogni somma dovuta, l'**Utilizzatore** si considererà senz'altro costituito in mora per espresso patto convenuto.

Ogni altra somma dovrà essere pagata entro la data di volta in volta indicata dal **Concedente** o convenuta tra le parti. Qualora sussistessero più obbligazioni a carico dell'**Utilizzatore**, il **Concedente** sarà libero di stabilire a

quali di esse dovranno essere imputati i pagamenti che l'Utilizzatore effettuerà e ciò con riferimento anche ad obbligazioni eventualmente nascenti da contratti diversi da quello per cui il pagamento è stato effettuato.

Dal canto suo l'Utilizzatore, ove il Concedente non si pronunziasse al riguardo, non potrà pretendere che tali pagamenti si considerino imputati secondo criteri diversi da quelli indicati dal primo periodo del secondo comma dell'art. 1193 cod.civ. In caso di ritardo nei pagamenti come contrattualmente previsti, all'Utilizzatore verrà addebitato, senza necessità di altro avviso per la costituzione in mora, un interesse di mora giornaliero al tasso indicato nelle Condizioni Particolari, salvo ogni altro diritto del Concedente conseguente al ritardo.

Il mancato pagamento anche di un solo corrispettivo periodico comporterà la risoluzione di diritto del contratto, come previsto nell'articolo 12 delle presenti Condizioni Generali.

3. REVISIONE DEL CORRISPETTIVO

La misura del corrispettivo dovuto dovrà essere, in corso di rapporto, adeguata, in proporzione al costo che il Concedente sopporterà per acquistare il bene. Pertanto, qualora si verifichi una variazione degli elementi e voci che formeranno l'onere globale a carico del Concedente relativamente all'operazione, quali indicati nelle Condizioni Particolari, il canone ivi indicato si dovrà adeguare in funzione dell'avvenuta variazione. In particolare, se il pagamento al venditore avvenisse, anche parzialmente, su richiesta dell'Utilizzatore prima della messa a disposizione del bene, saranno a carico dell'Utilizzatore stesso gli anticipi di corrispettivo, da calcolarsi, nella misura indicata nelle Condizioni Particolari, dal giorno del suddetto pagamento sino a quello in cui avrà decorrenza la locazione finanziaria. Detti anticipi di corrispettivo dovranno essere corrisposti dall'Utilizzatore con le modalità indicate nelle condizioni particolari.

Pertanto, le cifre indicate nel piano finanziario allegato alle condizioni particolari sono state calcolate sulla base dei soli elementi di costo noti o presumibili e, pertanto, non sono da considerarsi definitive, dato che altri elementi potranno in futuro incidere sul costo. Ove tali sopravvenienze si manifestassero, il Concedente potrà chiedere il versamento immediato del maggior corrispettivo dovuto, ovvero distribuirne il carico economico finanziario nei restanti canoni ancora da scadere, attenendosi agli stessi criteri finanziari di sua prassi, a quel momento, per la formazione dei canoni.

4. ASSUNZIONE DEI RISCHI

Le parti precisano che, data la natura del contratto ed i principi ai quali è assoggettato, l'Utilizzatore non avrà né potrà far valere, per espressa rinuncia, alcuna azione od eccezione nei confronti del Concedente, qualora si verificasse, in qualunque momento, taluno dei seguenti eventi, anche se ne conseguisse un mancato o ridotto godimento dell'immobile per un periodo superiore ad un sesto della durata dell'intero rapporto, qualunque ne sia la causa purché indipendente dal fatto del Concedente (come persona, eventi, anche se da caso fortuito o forza maggiore, ecc.) e l'entità delle sue conseguenze e quindi anche se ne derivasse un'assoluta inidoneità dell'immobile all'uso previsto da esso Utilizzatore, che, pertanto, si assume ogni rischio e conseguenza al riguardo:

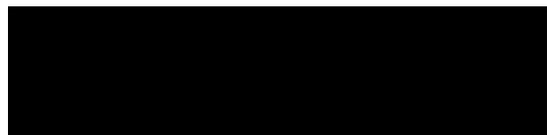
a) ritardi nella consegna del bene o diverse inadempienze da parte di chi abbia trasferito o fornito al Concedente l'immobile e gli impianti o abbia concorso nella loro costruzione, fabbricazione ecc., o da parte di qualunque altro terzo;

b) irregolarità nelle licenze di costruzione, nelle autorizzazioni o legittimazioni alla costruzione o all'uso da parte di qualsiasi autorità pubblica o di privati o loro difetto;

c) manifestarsi di vizi palesi od occulti, iniziali o sopravvenuti, difetti di costruzione, di qualità o di funzionamento. L'Utilizzatore dovrà avvertire immediatamente il Concedente, con raccomandata della constatazione (e della relativa immediata denuncia al costruttore o ad altro responsabile) di vizi nei beni locati, mancanza di qualità, difetti di funzionamento di impianti o simili, come del deterioramento irregolare, avaria, distruzione del materiale, dei danneggiamenti eventualmente subiti, come pure di qualsiasi danno o incidente che dalle cose stesse o dalla loro utilizzazione possa essere derivato a terzi, nonché infine di qualsiasi pretesa di terzi di cui abbia comunque notizia. E, in genere, rispetto al bene locato ed al suo impiego, l'Utilizzatore dovrà tempestivamente informare il Concedente di ogni altro atto od evento capaci comunque di arrecare a questo qualsiasi pregiudizio anche se limitato solamente all'Utilizzatore;

d) danneggiamenti, deterioramenti, distruzioni (salvo quanto previsto nel successivo punto 8) necessità di manutenzione, sostituzioni, riparazioni, ecc..

L'Utilizzatore garantisce:

- 
- l'integrità e l'estensione dei diritti trasferiti e da trasferire dal venditore nella misura in cui questo vi è tenuto;
 - la libertà da ogni vincolo o privilegio, presente o futuro, per fatto del venditore o del quale questo dovesse comunque rispondere, compresi oneri tributari conseguenti alla vendita;
 - ogni altra ipotesi in cui l'Utilizzatore non potesse disporre del bene o di seguito utilizzarlo per qualsivoglia motivo ivi compresi perciò scioperi, occupazioni, pretese di terzi, provvedimenti dell'autorità giudiziaria o amministrativa, revocatoria ordinaria, fallimentare, evizione, esproprio per pubblica utilità e per ogni altra ipotesi anche se derivante da caso fortuito o forza maggiore.

In detti casi ed in ogni altro analogo l'Utilizzatore resterà obbligato al pagamento dei canoni ed al rispetto di ogni altra obbligazione posta a suo carico dal contratto, assumendosi egli, per espresso ed essenziale patto, ogni alea e rischio al riguardo.

Tutto ciò indipendentemente dallo svolgimento delle azioni a tutela dei diritti inerenti l'immobile, dagli obblighi della rimessa in pristino, della manutenzione e di quant'altro cui l'Utilizzatore è tenuto, in base al presente contratto.

5. OBBLIGAZIONI DELL'UTILIZZATORE

Per tutta la durata del contratto e, comunque, fino alla riconsegna dell'immobile al **Concedente**, anche in caso di risoluzione anticipata, l'Utilizzatore è tenuto a:

a) osservare nell'uso del bene le vigenti normative e la necessaria diligenza, effettuando ogni opportuna denuncia e munendosi delle dovute autorizzazioni, anche agli effetti della rispondenza dell'immobile e degli impianti alle norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Egli si obbliga in ogni caso a controllare, anche in avvenire e, se necessario, ad aggiornare a sua cura e spese la conformità degli stessi alle norme vigenti o future in materia. Se l'aggiornamento comportasse una modifica, essa dovrà essere autorizzata anticipatamente dal **Concedente**, salvo casi di obiettiva indifferibilità, per i quali dovrà essere data contemporanea comunicazione al **Concedente**. Del pari l'Utilizzatore osserverà e farà osservare le norme che in argomento siano emanate circa l'uso dei beni, e provvederà a sua cura e spese ad ottenere tempestivamente ogni autorizzazione e licenza che si rendesse necessaria.

Ogni modifica così apportata, pur se autorizzata, sarà acquisita dal **Concedente**, senza obbligo di indennizzo, anche se comportasse una miglioria del bene.

Qualunque modifica o variante all'immobile (anche se non avesse necessità di autorizzazione da parte dei competenti organi e uffici) dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dal **Concedente**.

Qualora, in corso di locazione, venissero apportate modifiche, addizioni o comunque varianti rispetto all'attuale stato e consistenza dell'immobile senza il consenso scritto del **Concedente**, questi potrà, salvo ogni altro diritto, pretendere l'eliminazione a spese dell'Utilizzatore, e la restituzione dell'immobile nello stato in cui gli è stato consegnato. Ove il **Concedente**, sempre impregiudicato ogni altro suo diritto, preferisse mantenere le varianti in parola queste resteranno a lui acquisite senza dare diritto a compensi o indennità di sorta, neppure in via di compensazione;

b) farsi carico di ogni cura e spese riguardanti il bene (ivi comprese quelle condominiali anche pregresse e quelle per controllare l'adempimento degli obblighi che possano riguardarlo da parte di terzi), nonché di quelle connesse all'impiego, alla manutenzione, sia ordinaria che straordinaria (nella sua accezione più ampia, comprendente copertura, parti esterne ed interne, affissi ed infissi, impianti, ecc.), alla custodia e conservazione del bene;

c) rimettere in pristino, in deroga ad ogni diversa norma, in caso di distruzione anche parziale dei beni (salvo gli effetti della disciplina di cui al successivo punto 8); eseguire le riparazioni rese necessarie a seguito di caso fortuito o forza maggiore o dovute a normale logorio o vetustà; provvedere ad ogni altra opera o modifica anche se prescritta da future disposizioni di legge o amministrative necessarie perché il bene possa in tutto o in parte essere utilizzato dall'Utilizzatore stesso;

d) tenere indenne e sollevato il **Concedente** da ogni spesa e onere contributivo attinenti all'immobile ed al suo uso a chiunque dovuti (e quindi a pubbliche amministrazioni, consorzi, enti privati, ecc.), come anche ogni connessa cura. Saranno a carico dell'Utilizzatore, inoltre, gli oneri e le spese relativi a:

- imposte reali nonché eventuali imposte patrimoniali anche a carico del proprietario;
- le spese, comprese quelle notarili, ed i tributi occasionati dagli atti notarili, che comprendono non solo quello d'acquisto, ma anche tutti gli atti che dovessero porsi in essere ove, a fine rapporto, il bene fosse trasferito a

[REDACTED]

favore dell'Utilizzatore secondo la facoltà di acquisto a lui attribuita (compresa quindi l'imposta di registro dovuta in via principale, complementare e suppletiva);

- ogni onere fiscale comunque assolto dal **Concedente** anche per l'ipotesi in cui lo stesso non risultasse dovuto od erroneamente corrisposto in luogo d'altro. In tal caso l'Utilizzatore dovrà tenere indenne la [REDACTED] [REDACTED] anche da ogni conseguente pregiudizio finanziario. L'Utilizzatore avrà comunque in tal caso la facoltà di chiedere al **Concedente** di essere surrogato nei suoi diritti nei confronti di chiunque in quanto gli stessi siano ancora validamente esistenti ed esercitabili;

e) tenere indenne il **Concedente** da ogni danno o pregiudizio che, qualunque sia l'occasione o il motivo (e quindi, ad esempio, anche se causati da difetti di costruzione o di materiale, mancata manutenzione e comunque da caso fortuito, forza maggiore, fatto lecito o illecito anche di terzi), possa derivare a persone o cose dal bene locato e dal suo uso. Salva ogni azione verso terzi;

f) porre in essere e coltivare - anche per evitare decadenze e prescrizioni - a propria cura e spese, ogni iniziativa, anche processuale, perché siano tempestivamente tutelati nei confronti di qualsiasi terzo, ragioni o diritti aventi per oggetto il bene locato, la sua disponibilità ed il suo godimento, od occasionati, nel loro nascere, dall'uso di esso, né potrà chiedere che vi provveda il **Concedente**. Ciò sempre che l'Utilizzatore per legge o per negozio con chiunque concluso, abbia potere di esercitare direttamente i diritti medesimi a qualunque titolo.

Ove non disponesse di detto potere, ma il **Concedente** glielo conferisse, a mezzo procura o altro negozio, tali obblighi permarranno ugualmente a carico dell'Utilizzatore.

Si precisa però al riguardo che l'Utilizzatore non potrà assumere, senza l'intervento o il consenso del **Concedente**, atteggiamenti o avanzare istanze giudiziali o stragiudiziali, che possano avere riflessi sulla integrità ed estensione dei diritti sul bene locato, sul loro contenuto e sulla consistenza del bene stesso. L'Utilizzatore dovrà contemporaneamente tenere informato il **Concedente** di ogni attività svolta. Quanto sopra viene pattuito con riferimento a qualunque fatto, atto o evento, anche se avesse avuto origine anteriormente al presente contratto. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, con riguardo a qualunque diritto connesso all'acquisto dell'immobile e degli impianti, loro costruzione e consegna, anche se già effettuate, da parte dei costruttori e venditori, ai collaudi, ai diritti derivanti da eventuali vizi, mancanza di qualità, difetti di funzionamento degli impianti (con l'obbligo di provvedere alle relative denunce nei tempi prescritti), alle azioni da svolgere a seguito di danneggiamenti o comunque di pregiudizi arrecati ai beni ed alle ragioni e diritti che vi si collegano, e con riguardo, infine, sempre a titolo esemplificativo, alla difesa contro pretese di terzi per pregiudizi da essi lamentati, la cui origine, reale od asserita, si ricollegli comunque con il bene o con il suo uso.

Il **Concedente**, rispetto alla situazione sopra considerata, mantiene la facoltà di svolgere per suo conto ogni azione, autonoma o meno.

Le parti convengono che ove il **Concedente**, per inadempienza, al riguardo, dell'Utilizzatore o carenza di potere di questi, dovesse svolgere a sua cura taluna delle attività sopra indicate in luogo dell'Utilizzatore, la relativa spesa dovrà far carico a quest'ultimo;

g) avvertire immediatamente il **Concedente**, in ogni caso di mutamento della propria ragione sociale o forma societaria, delle persone ed organi che hanno il potere di rappresentarle e della propria compagine sociale;

h) destinare il bene esclusivamente allo svolgimento della propria attività. Tale destinazione non potrà essere variata nemmeno in parte senza il consenso scritto del **Concedente**;

i) non dare in godimento o affidare a terzi, a qualunque titolo, l'immobile.

6. DIVIETO DI CESSIONE

L'Utilizzatore non potrà cedere il presente contratto, nemmeno in caso di cessione dell'azienda, né potrà dare il bene in godimento o in uso a terzi a qualunque titolo, senza il consenso scritto del **Concedente**.

7. FACOLTÀ DEL CONCEDENTE

Il **Concedente** ha facoltà:

a) di fare ispezionare il bene senza bisogno di particolari formalità o di preavvisi, per controllare l'osservanza di tutti gli obblighi assunti in data odierna (o che di seguito potranno essere assunti). L'Utilizzatore esibirà, se richiesta, ogni opportuna documentazione;

b) di cedere a terzi, in ogni fase del rapporto, il contratto e ciò senza necessità di espressa accettazione dell'Utilizzatore. La cessione avrà effetto con il ricevimento, da parte dell'Utilizzatore, di comunicazione di volersi avvalere di detta facoltà;


c) indipendentemente da quanto previsto nel precedente articolo 4), il **Concedente** può risolvere il contratto di compravendita di sua esclusiva iniziativa in caso di mancato o ritardato adempimento di obblighi da parte del venditore, con automatica risoluzione, in tal caso, del contratto di locazione finanziaria. Parimenti, il **Concedente** si riserva la facoltà di risolvere, anche parzialmente, il contratto di compravendita, con automatica parziale risoluzione del contratto di locazione finanziaria, limitatamente a quelle porzioni dell'immobile in relazione alle quali non fossero state rispettate per qualsiasi motivo le pattuizioni con il venditore.

8. DISTRUZIONE E PERDITA DEL BENE

Qualora il bene sia distrutto per fatti estranei alla responsabilità, anche obiettiva, dell'**Utilizzatore**, oppure qualora venisse disposto, a favore ed a richiesta di qualsiasi terzo, il rilascio totale o parziale dell'immobile, a seguito di pronuncia dell'Autorità Giudiziaria, revocatoria ordinaria o fallimentare, evizione, o di procedura di esproprio per pubblica utilità, requisizione o di analoghi provvedimenti dell'autorità amministrativa, il contratto, è da intendersi risolto totalmente o parzialmente (in caso, rispettivamente, di perdita totale o parziale) con effetto dal momento della distruzione o della perdita della detenzione. L'**Utilizzatore** dovrà in tal caso versare al **Concedente** un importo, determinato con riferimento al momento della risoluzione, pari alla differenza tra:

- a) il valore attualizzato, al tasso indicato nelle condizioni particolari, dei canoni ancora da scadere e del prezzo stabilito per l'acquisto dei beni stessi al termine del rapporto, maggiorato di interessi in misura pari a quelli moratori dalla data della risoluzione fino alla data del definitivo saldo;
- b) quanto ricevuto dal **Concedente** a titolo di indennizzo da terzi, maggiorato di quanto eventualmente ricavato dalla vendita del loro diritto di proprietà o di ogni loro diverso diritto di natura reale su quanto residua dell'immobile.

Resta comunque salva la facoltà del **Concedente**, in caso di perdita parziale, di richiedere ogni maggior danno, per l'ipotesi in cui i fatti sopra previsti siano riconducibili alla responsabilità anche obiettiva dell'**Utilizzatore**, suoi dipendenti o aventi causa a qualsiasi titolo. Ogni somma, bene o prestazione che potessero conseguire all'**Utilizzatore** da diritti fatti valere per indennità o altro, nei confronti di enti pubblici, privati o persone fisiche, dovrà essere direttamente destinata, in primo luogo, a soddisfare le obbligazioni derivanti all'**Utilizzatore** dal contratto di locazione finanziaria eventualmente non adempiute.

9. SCADENZA DEL CONTRATTO

Giunto il contratto alla scadenza pattuita, l'**Utilizzatore** avrà facoltà, purché siano da lui adempiuti tutti gli obblighi contrattuali, di esercitare l'opzione di acquisto (riscatto del bene), mediante comunicazione scritta, che dovrà essere inviata al **Concedente**, a pena di decadenza, almeno sessanta giorni prima della scadenza del presente contratto. Più precisamente, l'**Utilizzatore** potrà:

- acquistare il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia da parte del **Concedente**, corrispondendo in unica soluzione, a pena di decadenza entro e non oltre la data di scadenza ordinaria del presente contratto e con le modalità che il **Concedente** indicherà, un importo pari a quello indicato nel piano finanziario allegato alle condizioni particolari come opzione finale di acquisto, maggiorato delle spese amministrative indicate nello stesso piano finanziario.

In caso di ritardo nella corresponsione dell'importo dell'opzione finale di acquisto, verranno conteggiati su detto importo interessi di mora, per ogni giorno di ritardo, al tasso previsto nelle Condizioni Particolari. L'atto di compravendita sarà redatto da notaio e le spese relative, così come ogni altra inerente e conseguente, saranno a carico dell'**Utilizzatore**, che dovrà procurare, a propria cura e spese, ogni necessaria documentazione. Nella comunicazione, con la quale l'**Utilizzatore** informa il **Concedente** di voler esercitare l'opzione di acquistare il bene, deve essere contestualmente indicato il nome del notaio, al quale dovrà essere inviata la necessaria documentazione per la stipulazione del relativo atto pubblico. Detto atto pubblico dovrà essere stipulato entro trenta giorni dalla scadenza ordinaria. In caso di ritardo nella stipula di detto atto pubblico, dovrà essere corrisposta una penale pari all'1% dell'intero importo finanziato, salva la prova di un maggior danno.

- non acquistare il bene, non esercitando l'opzione sopra indicata. In tal caso, l'**Utilizzatore** ha l'obbligo di restituire l'immobile, alla scadenza contrattuale a propria cura e spese, libero da persone e da cose, in buono stato di manutenzione, salvo il normale deterioramento per l'uso ed in condizioni tali da poter essere immediatamente utilizzato. Eventuali migliorie o addizioni rimarranno acquisite al **Concedente** con esclusione di qualsiasi spettanza a favore dell'**Utilizzatore**. Il **Concedente** avrà comunque diritto di esigere che l'**Utilizzatore** provveda, prima della restituzione, alla rimessa in pristino dell'immobile a sua cura e spese.

Qualora l'Utilizzatore non comunichi, entro il termine sopra stabilito - cioè almeno sessanta giorni prima della data di scadenza del contratto - le proprie determinazioni in ordine all'esercizio dell'opzione sopra indicata, dovrà provvedere alla restituzione dell'immobile come sopra stabilito. Resta salvo il diritto del Concedente di chiedere il risarcimento di eventuali danni relativi al ritardo nella restituzione dei beni. L'Utilizzatore è tenuto ad osservare ogni obbligo previsto dal presente contratto fino a quando non avrà provveduto alla restituzione dell'immobile od alla stipulazione del contratto di acquisto dello stesso.

Rispetto alla sussistenza dell'opzione di acquisto è da considerare essenziale ogni pattuizione concordata, in questa o in separata sede, che contenga criteri per la determinazione dei corrispettivi, che stabilisca obblighi correlativi di pagamento, di rimborsi spese, tributi, assunzione oneri.

Pertanto, anche se una sola di tali pattuizioni non venisse eseguita nella sua interezza, ovvero, ancor prima che si concretizzi l'esigenza della sua applicazione, venisse nei suoi effetti disconosciuta o rifiutata, anche se a motivo di un'asserita o dichiarata sua invalidità, dovrà intendersi annullata e non esercitabile la facoltà di acquisto alle condizioni suddette.

Prima di detti negozi, il diritto di proprietà dovrà risultare libero da ogni vincolo reale, che non sussistesse al momento in cui il Concedente ne sia divenuto titolare. Qualora questo lo avesse nel frattempo gravato di garanzie reali a favore di terzi, l'Utilizzatore, ove lo abbia richiesto con la stessa raccomandata prescritta per l'esercizio della facoltà di acquisto in parola, potrà mantenerle, assumendosi il debito relativo fino a concorrenza di ogni suo dare verso il Concedente corrispondendogli eventuali somme a saldo totale del suo debito per l'esercizio della facoltà di cui sopra.

10. SPESE IMPOSTE E TASSE

Saranno ad esclusivo carico dell'Utilizzatore tutte le spese, tasse ed imposte relative al contratto, nonché qualsiasi onere o tributo, diretto ed indiretto, presente o futuro o dovuto retroattivamente, inerente o conseguente alla conclusione del contratto stesso, alla sua esecuzione e risoluzione, ovvero inerente alla proprietà o all'utilizzo dei beni.

L'Utilizzatore si obbliga, inoltre, a tenere indenne il Concedente e, quindi, a risarcirlo, dietro sua semplice richiesta, di tutte le spese di carattere legale o giudiziale, ivi compresi gli onorari ed i compensi di qualsiasi natura spettanti ad avvocati, consulenti anche tecnici e professionisti in genere, agenzie specializzate nel recupero dei crediti, che il Concedente medesimo dovesse sostenere in relazione sia alla conclusione, esecuzione o risoluzione del presente contratto sia al recupero dei crediti, sia all'acquisto, alla proprietà, all'utilizzo o alla restituzione dell'immobile, ed in dipendenza di iniziative, anche giudiziali, assunte sia nei confronti o da parte di terzi sia nei confronti o da parte dello stesso Utilizzatore.

L'Utilizzatore risponderà in proprio anche per tutte le eventuali infrazioni alle norme di legge e regolamentari che possano riguardare il bene ed il suo uso e, pertanto, si accollerà tutte le conseguenze civili, penali, amministrative e patrimoniali di dette infrazioni.

L'Utilizzatore, quindi, sarà obbligato a tenere indenne il Concedente da tutti gli oneri sopra elencati, mediante il versamento, in via anticipata, delle somme occorrenti, salva la facoltà di esercitare, a suo completo rischio, oneri e spese, le azioni di opposizione o quelle volte al loro recupero. In ogni caso, l'Utilizzatore sarà tenuto a rimborsare al Concedente tutte le somme di cui questi, anche in forza di precisi obblighi normativi, avesse anticipato il pagamento.

Per tutta la durata del contratto l'erogazione di acqua, energia elettrica, gas, servizi telefonici, servizi di fognatura, scarichi industriali, trasporto immondizie e tutte le altre eventuali spese relative all'immobile saranno a carico dell'Utilizzatore (indipendentemente da qualsiasi diversa intestazione dei relativi contratti), così come qualunque spesa condominiale (nell'ipotesi in cui l'immobile faccia parte di un condominio). Il Concedente si riserva la facoltà di richiedere all'Utilizzatore ulteriori rimborsi a fronte di adempimenti particolari non previsti nelle presenti condizioni generali di contratto o che dovessero essere concordati con l'Utilizzatore a seguito di esplicita richiesta dello stesso.

11. ASSICURAZIONI

Il bene dovrà essere assicurato, a spese dell'Utilizzatore, dal momento della consegna, come sopra stabilita, fino al momento dell'acquisto o della restituzione (come previsti al precedente art. 9) contro ogni rischio corrente per i danni che il bene stesso potesse arrecare o subire, o che abbiano, comunque, possibile fonte nella sua utilizzazione.


Il bene potrà essere assicurato o tramite la polizza-convenzione stipulata dal **Concedente** oppure tramite apposita polizza stipulata direttamente dall'**Utilizzatore**, a sue totali cure e spese, secondo quanto qui di seguito meglio specificato:

a) **POLIZZA-CONVENZIONE**

L'**Utilizzatore** prende atto che il **Concedente** ha stipulato con primaria Compagnia di Assicurazione una polizza – Convenzione conosciuta dall'**Utilizzatore** al quale viene consegnata tutta la documentazione informativa prevista dalla vigente normativa.

L'importo del premio assicurativo, al cui pagamento provvederà direttamente il **Concedente**, verrà da questo addebitato all'**Utilizzatore**, maggiorato di ogni spesa ed accessorio.

Qualora l'**Utilizzatore** ritenga che la copertura assicurativa non offra sufficiente o completa tutela rispetto ai rischi di danni che il bene possa subire o arrecare, ed alla loro entità, dovrà provvedere, a sua cura e spese, ad ampliare la copertura assicurativa stipulando altra polizza, rispetto alla quale varranno le stesse disposizioni qui convenute.

Qualora l'**Utilizzatore** non accetti che i beni vengano assicurati tramite la polizza – convenzione stipulata dal **Concedente** dovrà provvedere direttamente, a sua cura e spese, alla stipula di un contratto di assicurazione, relativamente ai beni oggetto del presente contratto, contro i rischi ed alle condizioni indicati dal **Concedente** con separata lettera. In ogni caso, dovrà essere previsto il vincolo a favore dello stesso **Concedente**.

L'**Utilizzatore** conferma sin da ora il suo impegno ad osservare in avvenire tutti quei comportamenti che la legge e le condizioni generali e particolari di polizza pongono a carico del contraente e dell'assicurato, prendendo ogni iniziativa opportuna, anche processuale. Ciò vale soprattutto per quanto riguarda la tempestività, forma e contenuto di eventuali denunce e comunicazioni alla Compagnia Assicuratrice e l'adempimento di tutte le diverse prestazioni ed operazioni attinenti, anche indirettamente, all'ente assicurato e quant'altro possa condizionare il diritto all'indennizzo e la corresponsione dello stesso.

L'**Utilizzatore** dovrà mantenere indenne il **Concedente** da qualsiasi danno o pregiudizio, anche indiretto, che a qualsiasi titolo potesse a quest'ultimo derivare ove non si conformasse a quanto sopra dichiarato.

Nonostante la convenuta polizza assicurativa, resta ferma la responsabilità dell'**Utilizzatore** in ogni ipotesi verificabile per tutti i danni, o quella parte di essi, effettivamente risentiti dal **Concedente**, che per qualsiasi motivo (quindi anche per l'applicazione della franchigia o di qualunque altro articolo previsto dalle condizioni di assicurazione) non venissero rifiuti o completamente rifiuti dalla Compagnia di Assicurazione.

b) **POLIZZA UTILIZZATORE.**

Qualora l'**Utilizzatore** non accetti che i beni vengano assicurati tramite la polizza-convenzione stipulata dal **Concedente** dovrà provvedere direttamente, a sua cura e spese, alla stipula di un contratto di assicurazione, relativamente ai beni oggetto del presente contratto, contro i rischi ed alle condizioni indicati dal **Concedente** con separata lettera. In ogni caso, dovrà essere previsto il vincolo a favore dello stesso **Concedente**.

Stante la completa assunzione dei rischi da parte dell'**Utilizzatore** nei confronti del **Concedente**, e degli obblighi specifici che ne derivano, resta confermato che gli indennizzi corrisposti dalla Compagnia di Assicurazione al **Concedente** saranno accreditati all'**Utilizzatore**, al netto delle spese sostenute e senza interessi, previa idonea dimostrazione da parte di quest'ultimo di avere regolarmente adempiuto a tutte le obbligazioni a lui contrattualmente facenti carico in relazione all'evento cui gli indennizzi si riferiscono e, in particolare, fra le altre, quelle di cui agli articoli 5 (obblighi dell'**Utilizzatore**) e 8 (distruzione e perdita del bene). L'**Utilizzatore** dovrà riconoscere agli assicuratori diritto di rivalsa nei suoi confronti per ogni ipotesi in cui gli assicuratori avessero ugualmente corrisposto l'indennizzo al **Concedente**, nonostante le inadempienze dell'**Utilizzatore** rispetto agli obblighi assunti. Per quanto necessario, si precisa infine che il **Concedente** avrà facoltà di trattenere le somme di cui sopra a compensazione o garanzia, anche parziale, di ogni suo credito.

**12. INADEMPIENZA DELL'UTILIZZATORE – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA -
DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE**

A. In ogni caso di mancato o ritardato adempimento, anche parziale, di uno o più degli obblighi assunti dall'**Utilizzatore**, con le seguenti clausole del presente contratto: 2 (pagamento del corrispettivo), 3 (revisione del corrispettivo), 4 (assunzione dei rischi), 5 (obbligazioni dell'**Utilizzatore**), 6 (cessione del contratto), 10

[REDACTED]

(spese, imposte, tasse), II (assicurazioni), il **Concedente**, senza necessità di preventiva costituzione in mora, avrà alternativamente facoltà di:

I) dichiarare la risoluzione del contratto e, quindi:

- a) determinare di diritto e quindi con effetto immediato, la risoluzione di contratto ai sensi dell'art. 1456 codd.civ., mediante dichiarazione da inviare a mezzo raccomandata con a.r. Il **Concedente** può risolvere anticipatamente il presente contratto, sempre a proprio insindacabile giudizio, senza necessità di preventiva costituzione in mora, anche in caso di radicale modificazione o cessazione dell'attività dell'**Utilizzatore**, apertura di procedure concorsuali a carico del medesimo, ovvero di mancata rispondenza a 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, altre manifestazioni di suo stato di difficoltà economica, tanto temporanea quanto definitiva;
- b) chiedere all'**Utilizzatore** l'immediato pagamento di qualunque somma che risulti maturata a suo carico per canoni insoluti, interessi di mora, spese, ecc. Tali somme, unitamente a qualunque importo già corrisposto a qualsiasi titolo dall'**Utilizzatore**, resteranno definitivamente acquisite al **Concedente**, a titolo anche di penale;
- c) chiedere, in aggiunta a quanto sopra, a titolo di penale, anche il valore attuale - calcolato al tasso indicato nelle condizioni particolari e con riferimento alla data di risoluzione - di tutto il restante corrispettivo contrattualmente previsto a carico dell'**Utilizzatore**, nonché dell'importo determinato nelle condizioni particolari per l'esercizio della facoltà di opzione d'acquisto, e detratto quanto il **Concedente** abbia ricavato, al netto di tasse e di spese, con la vendita o con il riutilizzo dell'immobile, per indennizzi assicurativi o risarcimenti da parte di terzi. Sulla somma così calcolata graveranno, dalla data della risoluzione fino al saldo, gli interessi di mora al tasso indicato nelle condizioni particolari. In ogni caso è fatto salvo il diritto del **Concedente** di chiedere il risarcimento dei maggiori danni.

Nel caso in cui, a seguito dell'imputazione di cui al precedente punto c), residui un'eccedenza del ricavo netto conseguito dal **Concedente** rispetto alle somme a lui complessivamente dovute dall'**Utilizzatore**, per canoni insoluti, interessi di mora, risarcimento del danno, rimborsi spese o per qualsiasi altro titolo previsto dal contratto, tale eccedenza sarà regolarmente retrocessa all'**Utilizzatore**. Le parti convengono che ove, per un qualsiasi motivo, si dovesse giungere alla risoluzione del presente contratto prima della consegna dell'immobile che ne forma oggetto, l'**Utilizzatore**, in aggiunta a tutte le somme che abbia già corrisposto al **Concedente** a titolo di canone anticipato, deposito cauzionale, o per qualsiasi altro titolo, sarà tenuto a tenere indenne il **Concedente** da ogni onere da questi sopportato corrispondendogli, tra l'altro, l'intero ammontare degli acconti di prezzo eventualmente versati al venditore, maggiorato di interessi nella misura precisata nelle condizioni particolari, da calcolarsi dalla data del versamento fino al momento della restituzione.

Ottenuto tale rimborso, il **Concedente** trasferirà all'**Utilizzatore** ogni suo diritto nei confronti di chiunque, se ed in quanto esistente ed ancora esercitabile, e senza prestare alcuna garanzia o assumere alcuna responsabilità al riguardo.

II) In alternativa alla risoluzione contrattuale e nelle stesse ipotesi in cui si potrebbe ricorrere ad essa, il **Concedente** avrà facoltà di considerare l'**Utilizzatore** decaduto dal beneficio del termine e, quindi, chiedere l'immediato versamento di un importo pari a tutti i canoni ancora a scadere, attualizzati al tasso indicato nelle Condizioni Particolari, fermo restando ogni altro obbligo e diritto di parte e ferma l'acquisizione, in capo al **Concedente** di tutto quanto da questi già ricevuto da parte dell'**Utilizzatore**. La richiesta di cui sopra dovrà essere avanzata dal **Concedente** a mezzo di lettera raccomandata con a.r. e dalla sua data decorreranno, sulla cifra complessiva così dovuta, gli interessi di mora, al tasso indicato nelle Condizioni Particolari.

B. Inoltre, il **Concedente**, nel caso in cui oggetto del contratto sia un immobile da costruire o da modificare/ristrutturare, avrà facoltà di risolvere anticipatamente il presente contratto, senza obbligo di preventiva messa in mora e mediante invio di raccomandata con a.r., qualora, entro il termine previsto nelle Condizioni Particolari, l'immobile stesso non sia stato ultimato, non sia stato rilasciato il certificato di agibilità e non sia stato consegnato all'utilizzatore.

13. EFFETTI DELLA RISOLUZIONE

[REDACTED]

L'Utilizzatore in ogni caso di risoluzione anticipata del contratto, per le ipotesi di cui alla lett. A del precedente art. 12 e salva l'ipotesi di cui al punto 8 (distruzione o perdita del bene), dovrà immediatamente:

- a) restituire al **Concedente** l'immobile, libero da persone e da cose, a propria cura e spese;
- b) nell'ipotesi di risoluzione del contratto per inadempienze del venditore o di terzi, l'Utilizzatore sarà tenuto a rilevare indenne il **Concedente** da ogni onere da questi sopportato corrispondendogli immediatamente, tra l'altro, l'intero ammontare degli acconti di prezzo eventualmente versati al venditore, maggiorati di interessi al tasso indicato nelle condizioni particolari, a far tempo dalla data del versamento. Ottenuto tale rimborso, il **Concedente** trasferirà all'Utilizzatore ogni suo diritto derivante dai fatti che abbiano dato luogo alla risoluzione nei confronti di chiunque, se ed in quanto esistenti ed ancora esercitabili, e senza prestare alcuna garanzia, o assumere alcuna responsabilità al riguardo.

In caso di risoluzione del contratto per le ipotesi di cui alla lett. B del precedente art. 12, lo stesso Utilizzatore sarà tenuto, in aggiunta a tutte le somme che avrà già corrisposto al **Concedente**, a qualsiasi titolo – che rimarranno acquisite dallo stesso **Concedente** a titolo anche di penale predeterminata tra le parti – a rimborsare al medesimo **Concedente**, al netto di eventuali indennizzi assicurativi da questa già riscossi – tutte le spese ed i costi, anche di carattere fiscale, che esso **Concedente** abbia sostenuto, ivi compresi costi ed oneri relativi all'eventuale acquisto dell'area destinata all'edificazione dell'immobile con gli enti eventualmente su di essa già esistenti, nonché quelli derivanti da impegni che lo stesso **Concedente** possa avere assunto con terzi in relazione al presente contratto, maggiorati degli interessi di mora al tasso previsto nelle Condizioni Particolari, calcolati dal giorno dell'esborso di tali spese e costi da parte del **Concedente** sino al saldo da parte dell'Utilizzatore e detratti gli importi degli anticipi di corrispettivo che fossero stati già corrisposti dallo stesso Utilizzatore al **Concedente** secondo quanto previsto nelle Condizioni Particolari. L'Utilizzatore, inoltre, è tenuto a procurare al **Concedente** la liberazione dei suddetti impegni per la parte in cui essa non abbia ancora adempiuto.

L'Utilizzatore è tenuto ad adempiere a quanto sopra entro trenta giorni dalla richiesta del **Concedente** che, a seguito dell'adempimento, trasferirà allo stesso Utilizzatore ogni proprio diritto relativo all'immobile descritto nelle Condizioni Particolari, per quella parte, contenuto ed oggetto di fatto sussistenti e disponibili, insieme con ogni inerente diritto ed obbligo nei confronti del venditore dell'area, di fornitori e di terzi in genere.

Nel caso in cui l'Utilizzatore non adempia a quanto sopra previsto, entro il termine sopra indicato, il **Concedente** avrà facoltà di vendere a terzi l'immobile per quella parte, contenuto ed oggetto di fatto sussistenti e disponibili, imputando il relativo ricavo a deconto di quanto dovutogli dall'Utilizzatore stesso. Nel caso in cui, a seguito di tale imputazione residui un'eccedenza del ricavo netto conseguito dal **Concedente** rispetto alle somme a lui complessivamente dovute dall'Utilizzatore, sulla base di quanto previsto nel presente contratto, tale eccedenza sarà regolarmente retrocessa allo stesso Utilizzatore.

14. RECLAMI

I reclami vanno inviati per lettera raccomandata con a.r. insieme alla documentazione associata, alla [REDACTED] utilizzando e compilando in ogni sua parte il modulo reclami reperibile sul sito della società [REDACTED], al seguente indirizzo: [REDACTED]

La società di leasing deve rispondere entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere al giudice, può rivolgersi a:

- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure consultare la Guida concernente l'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario, disponibile sul sito www.sardaleasing.it alla pagina "Reclami".

15. ADEMPIMENTI INTEGRATIVI - INSERIMENTO DATI B.D.C.R. – ASSILEA – CRIF - CERVED

L'Utilizzatore consente espressamente che i dati riportati nel presente contratto e quelli riguardanti il suo successivo svolgimento siano inseriti e trattati, nonché acquisiti nell'archivio storico della "Banca Dati Centrale Rischio Assilea", della CRIF S.p.A., della CRIF Servizi S.p.A. e della Cerved Group S.p.A.. Previa espressa richiesta dell'Utilizzatore, il **Concedente** fornisce su supporto cartaceo i dati relativi alla posizione complessiva dell'Utilizzatore medesimo nelle suddette Banche Dati.

Qualora l'Utilizzatore rilevi inesattezze nei dati che lo riguardano, ne dà notizia al **Concedente**, il quale le comunica alla società che gestisce la Banca Dati interessata, per l'accertamento dell'esattezza delle segnalazioni

[REDACTED]

pervenute e per le eventuali modifiche o integrazioni. L'Utilizzatore dichiara di avere ricevuto, in sede di presentazione della richiesta contrattuale, idonea informativa sul trattamento dei propri dati personali.

16. ELEZIONE DI DOMICILIO

L'Utilizzatore elegge domicilio - ad ogni effetto - presso l'indirizzo indicato nelle condizioni particolari.

Eventuali variazioni del domicilio dell'Utilizzatore non hanno effetto nei confronti del Concedente e non possono comunque essergli opposte fino a che questo non abbia ricevuto la relativa comunicazione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

17. FORO COMPETENTE

Il Foro di Sassari è competente in via esclusiva per la risoluzione di ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione al presente contratto o, comunque, ad esso collegata o connessa, ogni altro Foro escluso.

L'esclusività del Foro di Sassari di cui sopra è pattuita nel solo interesse del Concedente, il quale ha facoltà di non avvalersene e di adire in via alternativa il Foro competente in ragione della sede legale dell'Utilizzatore.

18. MEDIAZIONE FINALIZZATA ALLA CONCILIAZIONE

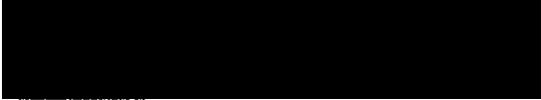
Le parti, per esperire il tentativo di mediazione di cui al Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28 ed al fine di procedere alla risoluzione stragiudiziale delle controversie che dovessero tra loro sorgere dal presente contratto, possono ricorrere alternativamente:

- al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, Finanziarie e Societarie - ADR, Organismo di Conciliazione Bancaria, iscritto nel Registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede in Roma, via delle Botteghe Oscure n. 54. Il regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito <http://www.conciliatorebancario.it> oppure chiesto all'intermediario;
- oppure all'Organismo di Mediazione della C.C.I.A.A. di Cagliari, iscritto nel Registro degli Organismi deputati alla gestione delle conciliazioni tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede in Cagliari, Largo Carlo Felice n. 66. Il regolamento dell'Organismo può essere consultato sul sito <http://www.ca.camcom.gov.it> oppure chiesto all'intermediario.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la mediazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

L'UTILIZZATORE

IL CONCEDENTE



Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 cod. civ., si approvano specificatamente le pattuizioni contenute nelle seguenti clausole:

2. canone ed imputazione pagamenti; risoluzione di diritto in caso di mancato pagamento di un solo corrispettivo periodico;
3. rivedibilità del canone;
4. assunzione a carico dell'**Utilizzatore** dei rischi per inadempienze del venditore o di terzi; assunzione a carico dell'**Utilizzatore** dei rischi per vizi ed inidoneità dei beni o per fatti che comunque ne impediscano l'uso; garanzia per integrità ed estensione dei diritti trasferiti e da trasferire dal venditore, congruità prezzo;
5. assunzione a carico dell'**Utilizzatore** dei rischi per danni a terzi, cura, manutenzione e spese inerenti i beni locati anche derivanti da disposizioni di legge o amministrative, tutela ragioni inerenti i beni locati; assunzione pagamento oneri e spese, imposte, tributi anche a carico del proprietario e anche se non dovuti ed erroneamente corrisposti;
6. divieto di cessione;
8. risoluzione del rapporto e risarcimento a carico dell'**Utilizzatore** in caso di perdita dei beni;
11. obblighi inerenti la copertura assicurativa;
12. clausola risolutiva espressa - decadenza dal beneficio del termine; risarcimento del danno, disciplina somme versate;
13. effetti della risoluzione;
16. elezione di domicilio;
17. foro competente;
18. mediazione finalizzata alla conciliazione.

L'UTILIZZATORE

Il presente documento si compone di n. 11 pagine numerate progressivamente da 1 a 11.

DICHIARAZIONE DI RICEVUTA DEL CONTRATTO

Il sottoscritto Utilizzatore dichiara di aver ricevuto, in data odierna, copia completa del presente contratto, comprensiva di:

- documento di sintesi;
- condizioni particolari del contratto;
- condizioni generali di locazione finanziaria;
- eventuali allegati contrattuali.

DATA

L'UTILIZZATORE

APPENDICE "A" AL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA N. 11/160506

Con la presente, che costituisce parte integrante del contratto di locazione finanziaria in oggetto, si conviene che, in relazione all'andamento del costo del denaro, il corrispettivo della locazione finanziaria e gli eventuali anticipi di corrispettivo siano ricalcolati tenendo conto delle variazioni intervenute rispetto all'indice di riferimento.

Si stabilisce quale indice di riferimento il EURIBOR/360 3 MESI M/MESE PREC. media del mese precedente.

Tale indice è assunto in data odierna nella misura del 0,081% (ZERO/ZEROOTTANTUNO) e costituisce l'indice base di riferimento.

Si conviene, tuttavia, che il ricalcolo in diminuzione sarà eseguito sino ad un massimo di zero,cinquanta punti percentuali rispetto all'indice base di riferimento.

Le quotazioni del predetto indice di riferimento andranno rilevate dal quotidiano Il Sole 24 Ore o, in alternativa, da altri quotidiani economico-finanziari o, in ultima analisi, da pubblicazioni ufficiali di Enti o Istituti abilitati ad emettere quotazioni in materia.

Qualora la variazione dell'indice di riferimento, calcolato come sotto riportato, dia luogo ad un adeguamento del canone di indicizzazione (in più o in meno) inferiore a Euro 15,49 (QUINDICI/49) non si darà luogo ad emissione di note di addebito o di accredito.

Tale importo non verrà inoltre recuperato nel trimestre successivo.

Resta inteso che per il calcolo dell'adeguamento successivo si procederà alla determinazione della variazione dell'indice di riferimento con le modalità sotto riportate, a partire cioè dall'indice base di riferimento.

L'adeguamento dei canoni e degli eventuali anticipi di corrispettivo verrà effettuato con cadenza fissa alla fine dei mesi di Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre di ogni anno (trimestre solare), tenendo conto della variazione dell'indice di riferimento determinata come differenza tra l'entità dell'indice base di riferimento 0,081% e la media ponderata dell'indice di riferimento, relativa al periodo scaduto, sulla base del numero dei giorni dell'anno commerciale, prendendo in considerazione solamente le rilevazioni dell'indice di riferimento a partire dal giorno successivo alla data di decorrenza del contratto.

L'adeguamento verrà pertanto conteggiato anche su frazioni di canone.

La [redacted] provvederà ad emettere la relativa nota di addebito o di accredito entro i quindici giorni successivi alla data di adeguamento del canone e degli anticipi di corrispettivo.

La corresponsione dell'adeguamento dei canoni e degli eventuali anticipi di corrispettivo da parte dell'utilizzatore o della [redacted] deve essere effettuata entro i quindici giorni successivi alla data di emissione di tali note.

Le somme fatturate dalla medesima [redacted] all'utilizzatore a titolo dell'adeguamento di cui sopra sono pagabili a ricevimento fattura secondo le stesse modalità dei canoni e degli anticipi di corrispettivo.

Il mancato pagamento delle stesse, nonché ogni ritardo nei pagamenti, determina gli stessi effetti del mancato pagamento o del ritardato pagamento dei canoni, in particolare per quanto riguarda la facoltà di risoluzione del contratto da parte della [redacted] in conformità a quanto previsto nelle condizioni generali.

Il presente documento si compone di n. 1 pagina

L'Utilizzatore

ALLEGATO "B": PIANO FINANZIARIO DEL
CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER
IMMOBILI
N. 11/160506

Utilizzatore : GOLDEN BOYS SRL

Cod. Utilizzatore: 227199

Fornitore : IEFRE S.R.L.

Durata e decorrenza della locazione finanziaria: pari a n° 144 mesi decorrenti dal primo giorno del mese dell'avvenuta consegna, anche parziale, dei beni, quale risulta dal verbale di consegna.

Condizioni economiche della locazione finanziaria

COSTI E ONERI APPLICATI O APPLICABILI ALL'OPERAZIONE

- Importo finanziato:	Euro	1.095.210,00 + IVA;
- Spese di istruttoria e contrattuali (compresa imposta di bollo - pag. virtuale, aut. n° 506/8.2.96 D.RG.SS):	Euro	4.000,00 + IVA;
- SPESE INCASSO RID (4,50 EURO):	Euro	4,50 + IVA;
- Spese notarili:	dovranno essere corrisposte, direttamente al Notaio, dall'Utilizzatore	
- Spese chiusura pratica:	Euro	0,00 + IVA;
Corrispettivo della locazione finanziaria		
- Tasso leasing applicato:		3,191 %
- Canone alla stipula:	Euro	165.000,00 + IVA, (pari al 15,066% dell'importo finanziato)
- Canone periodico:	Euro	7.493,00 + IVA, per n° 143 canoni mensili scadenti rispettivamente il primo giorno di ciascun mese da cui decorre la valuta di addebito;
- Corrispettivo totale:	Euro	1.236.499,00 + IVA;
- Prezzo dell'opzione finale di acquisto:	Euro	54.760,50 + IVA;
- Interessi di mora:		11,75 %
- Spese per assicurazione:	Euro	220,00 + IVA per 144 canoni;

Penale per la risoluzione anticipata: importo pari ai canoni scaduti, e non pagati fino al momento della risoluzione, ed ai canoni a scadere attualizzati al tasso indicato nelle Condizioni Particolari, maggiorati del prezzo per l'opzione finale di acquisto e dedotto quanto ricavato dalla vendita del bene.

Tasso di attualizzazione per penale: 1,00%

Indennizzo dovuto per sinistri: importo pari all'attualizzazione dei canoni ancora a scadere, al tasso indicato nelle Condizioni Particolari, e del prezzo stabilito per l'acquisto dei beni stessi al termine del rapporto, detratti eventuali indennizzi.

Tasso di attualizzazione per indennizzo: 1,00%

Modalità di pagamento:

- Autorizzazione permanente R.I.D. per addebito in conto corrente a fronte delle richieste di incasso effettuate dal Concedente;

- Banca d'appoggio:

Indicizzazione:

Il corrispettivo è indicizzato al variare del parametro EURIBOR/360 3 MESI M/MESE PREC; media del mese precedente, il cui valore è pari a 0,081% alla data del 10/12/2014.

Altri Eventuali Oneri ed Accessori:

Spese chiusura pratica	Euro	500,00 + iva
Spese di gestione eventi e atti riguardanti i beni finanziati	Euro	5.000,00 + iva
Spese di inoltro contravvenzioni	Euro	20,00 + iva oltre importo contravvenzione
Spese per gestione sinistro	Euro	500,00 + iva per singolo evento
Spese per ritorno insoluti	Euro	20,00 + iva
Spese per invio estratti conto	Euro	20,00 + iva su richiesta del cliente
Spese per rilascio dichiarazioni liberatorie	Euro	85,00 + iva
Spese per variazioni anagrafiche	Euro	35,00 + iva (es. modifica indirizzo, ecc.)
Spese per conteggio riscatto anticipato	Euro	250,00 + iva
Spese amministrative per pratiche con più di un ordine	Euro	5.000,00 + iva
Spese amministrative	Euro	250,00 + iva
Spese contrattuali per attivazione e gestione leggi agevolative	Euro	5.000,00 + iva
Spese per rilascio documentazione (per documento)	Euro	35,00 + iva
Spese rivalsa visure catastali e ipotecarie		al costo
Oneri di registrazione contrattuali	Euro	20,00 + iva oltre al costo
Spese per recupero del credito		10% su importo dello scaduto + interessi di mora
Oneri di prelocazione		tasso leasing determinato alla stipula del contratto + 2.000.000 punti
Spese amministrative per imposta di registro	Euro	150,00 + IVA
Recupero spese perizia beni	Euro	1.375,00 + iva
Spese per esame polizza assicurativa del cliente	Euro	500,00 + iva
Spese per comunicazioni in forma elettronica	Euro	15,00 + iva
Imposta di bollo su documentazione contrattuale e, se richiesta, su garanzie:		importo previsto dalla normativa vigente (pag. virt. aut. n° 506/08.02.96 D.R.G.S.S.)
Spese per subentro/cessione	Euro	30.000,00 + iva
Spese per proroga, rinnovo e/o modifica pratica deliberata, scaduta e/o stipulata	Euro	30.000,00 + iva
Spese di verifica/gestione per singolo SAL senza certificazione	Euro	1.000,00 + iva
Spese di verifica/gestione per singolo SAL con certificazione	Euro	1.000,00 + iva + 2, per mille calcolato sul singolo SAL
Spese spedizione ordinaria	Euro	5,00 + iva
Spese per autorizzazione e gestione proroga prelocazione	Euro	10.000,00 + iva
Spese per atti tecnici (es. servitù, convenzioni, cessioni d'area, espropri)	Euro	1.000,00 + iva
Spese per rilascio autorizzazione alla sublocazione/noleggio in deroga	Euro	500,00 + iva
Spese gestione oneri ed insoluti consortili e condominiali/rilascio deleghe	Euro	1.000,00 + iva
Spese per sopralluogo e gestione immobile da recuperare/recuperato	Euro	10.000,00 + iva
Spese per autorizzazioni all'esecuzione di migliorie/ristrutturazioni beni	Euro	1.000,00 + iva
Spese per autentiche di firma	Euro	100,00 + iva
Spese gestione e/o assistenza per contestazione fra cliente e terzi	Euro	10.000,00 + iva
Spese di arrangement e/o di allestimento pool e/o di subentro/cessione contratto in pool		5% importo dell'operazione, con un minimo di euro 50.000,00
Spese per liquidazione contributi agevolativi e rimborsi vari (per singola erogazione)	Euro	100,00 + iva
Spese per rilascio comunicazione IRAP (per singola comunicazione)	Euro	25,00 + iva
Spese per gestione oneri di prelocazione	Euro	100,00 + iva per singola fattura
Spese per richiamo effetti ed assegni (per singolo titolo)	Euro	100,00 + iva oltre costi vivi
Spese gestione fattura fornitori per Stati di Avanzamento Lavori (SAL) per fattura	Euro	100,00 + iva
Spese gestione indicizzazione (per singolo calcolo)	Euro	50,00 + iva
Spese per comunicazioni periodiche	Euro	15,00 + iva

Spese per comunicazioni su supporto cartaceo

Euro

35,00 + iva

Il presente documento si compone di n° 3 pagine numerate progressivamente da 1 a 3

CONTRATTO DI LEASING N. II/160506

L'Utilizzatore

Il Concedente

_____ii_____

Modalità di adeguamento dei canoni: il Concedente rileva le quotazioni del parametro indicato (media mensile) come pubblicate dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e determina la media ponderata per i giorni di competenza finanziaria di ciascun canone (Tp).

Al termine di ogni trimestre, il Concedente calcola la misura della variazione di ogni canone compreso in tale trimestre in base alla seguente formula:

$VARn = (CR * (Tp - Tr) * g) / 360$, dove:

VARn è la misura della variazione del canone n-esimo rispetto al canone calcolato all'atto della stipula del contratto

CR è pari al capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n - 1 (se n - 1 è pari a zero, si deve intendere il canone alla firma)

Tp è il tasso medio ponderato (la cui eventuale diminuzione rispetto al tasso concordato Tr nel periodo di competenza sarà sempre assunta minore o uguale a 0,50%)

Tr è il tasso concordato all'atto della stipula del contratto

g è il numero di giorni di competenza del canone n-esimo.

ONERI ACCESSORI

(gli importi sono espressi in Euro e sono da maggiorare dell'IVA)

Spese amministrative per imposta di registro	150,00	+ IVA
Spese di inoltro sanzioni	20,00	+ iva oltre importo contravvenzione
Spese per gestione sinistro	500,00	+ iva per singolo evento
Spese per ritorno insoluti	20,00	+ iva
Spese per invio estratti conto	20,00	+ iva su richiesta del cliente
Spese per subentro/cessione	30.000,00	+ iva
Spese per rilascio dichiarazioni liberatorie	85,00	+ iva
Spese per variazioni anagrafiche	35,00	+ iva (es. modifica indirizzo, ecc.)
Spese per conteggio riscatto anticipato	250,00	+ iva
Spese amministrative per pratiche con più di un ordine	5.000,00	+ iva
Spese amministrative	250,00	+ iva
Spese per proroga, rinnovo e/o modifica pratica deliberata, scaduta e/o stipulata	30.000,00	+ iva
Spese contrattuali per attivazione e gestione leggi agevolative	5.000,00	+ iva
Spese per comunicazioni periodiche su supporto cartaceo	15,00	+ iva
Spese per comunicazioni su supporto cartaceo	35,00	+ iva
Spese per comunicazioni in forma elettronica	15,00	+ iva
Spese per rilascio documentazione (per documento)	35,00	+ iva
Spese rivalsa visure catastali e ipotecarie		al costo
Oneri di registrazione contrattuali	20,00	+ iva oltre al costo
Spese per recupero del credito		10% su importo dello scaduto + interessi di mora
Oneri di prelocazione		tasso leasing determinato alla stipula del contratto + 2,000000 punti
Spese di verifica/gestione per singolo SAL senzacertificazione	1.000,00	+ iva
Spese di verifica/gestione per singolo SAL con certificazione	1.000,00	+ iva + 2 per mille calcolato sul singolo SAL
Spese spedizione ordinaria	5,00	+ iva
Imposta di bollo su documentazione contrattuale e, se richiesta, su garanzie :		importo previsto dalla normativa vigente (pag.virt. aut. n° 506/08.02.96 D.RG.SS)
Spese di arrangement e/o di allestimento pool e/odi subentro/cessione contratto in pool		5% importo dell'operazione, con un minimo di euro 50.000,00
Spese chiusura pratica	500,00	+ iva
Spese di gestione eventi e atti riguardanti i benifinanziati	5.000,00	+iva
Recupero spese perizia beni	1.375,00	+ iva
Spese per esame polizza assicurativa del cliente	500,00	+ iva
Spese per liquidazione contributi agevolativi e rimborsi vari (per singola erogazione)	100,00	+ iva
Spese per rilascio comunicazione IRAP (per singolacomunicazione)	25,00	+ iva
Spese per gestione oneri di prelocazione	100,00	+ iva per singola fattura
Spese per autorizzazione e gestione proroga prelocazione	10.000,00	+ iva
Spese per atti tecnici (es.servitù, convenzioni,cessioni d'area, espropri)	1.000,00	+ iva
Spese per rilascio autorizzazione alla sublocazione/noleggio in deroga	500,00	+ iva
Spese gestione oneri ed insoluti consortili e condominiali/rilascio deleghe	1.000,00	+iva
Spese per sopralluogo e gestione immobile da recuperare/recuperato	10.000,00	+ iva
Spese per autorizzazioni all'esecuzione di migliorie/ristrutturazioni beni	1.000,00	+ iva
Spese per autentiche di firma	100,00	+ iva
Spese gestione e/o assistenza per contestazione fra cliente e terzi	10.000,00	+ iva



Spese per richiamo effetti ed assegni (per singolotitolo)	100,00	+ iva oltre costi vivi
Spese gestione fattura fornitori per Stati di Avanzamento Lavori (SAL) per fattura	100,00	+ iva
Spese gestione indicizzazione (per singolo calcolo)	50,00	+ iva

In mancanza di opposizione scritta da parte del Cliente, la presente comunicazione si intende approvata trascorsi 60 giorni dal ricevimento.

Restiamo a disposizione per qualsiasi chiarimento e con l'occasione inviamo i migliori saluti.





SARDALEASING S.p.A.
Società di locazione finanziaria

Capitale Sociale € 51.650.000,00 i.v.
 Registro imprese di Sassari, Codice Fiscale e Partita IVA: n° 00319850905
 R.E.A. della C.C.I.A.A. di Sassari: n° 61925
 Elenco Generale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/1993: n° 15790



PRATICA DI LEASING N. 11/160506 del 08/10/2014

Cliente:
 IVA: SOGGETTO
 C.F.:
 p.iva:
GOLDEN BOYS SRL
VIA CRIMEA 7A
47900 RIMINI (RN)
CCIAA: 0309769

CONTEGGIO ALLA FIRMA

Primo canone	Euro	165.000,00
Spese istruttoria	Euro	4.000,00
Spese registrazione contratto	Euro	0,00
Spese immatricolazione	Euro	0,00
Imposta di bollo per n° 0 fidejussioni	Euro	0,00
Totale imponibile	Euro	169.000,00
Imposta	Euro	37.180,00
Totale alla firma	Euro	206.180,00
Compensazione	Euro	0,00
Netto da incassare	Euro	206.180,00

Importo da bonificare a favore di Sardaleasing S.p.A.
 Causale: macrocanone e spese contratto n. N. 11/160506
 Coordinate bancarie: IBAN

IT 491 05384 01600 000000 390729

410 / 186210%

GOLDEN BOYS SRL
 47
 C.F./P. IVA 03

Sardaleasing S.p.A.
Società di Locazione Finanziaria per Azioni
Sede Sociale e Operativa: 07100 Sassari - Via IV Novembre, 27
Tel. 079 289000
Sede Operativa: 20123 Milano - Via E. De Amicis, 51
Tel. 02 8068891
www.bperleasing.it



Sassari 23/01/20

Raccomandata A.R.

Spett.le
HAPPINESS SRL
VIA CRIMEA 7/B
47921 RIMINI RN

Oggetto: Informativa sulla prossima segnalazione nella categoria delle Sofferenze.

In ottemperanza a quanto previsto dalla circolare della Banca d'Italia n. 139 dell' 11.02.1991 - 13° aggiornamento - in tema di "Centrale dei Rischi", La informiamo che il credito complessivo vantato nei Suoi confronti sarà, nei prossimi giorni, segnalato nella categoria di censimento delle "sofferenze" presso la Centrale dei Rischi della Banca d'Italia.

Ciò comporterà, nei tempi tecnici necessari, la disponibilità della relativa informazione da parte dell' intero sistema bancario e finanziario.

Consapevoli delle negative conseguenze che ciò potrebbe comportare, il nostro Ufficio Credito Anomalo (tel. 079 289087 - 079 289039, fax 079 289020 - mail: controllocrediti@sardaleasing.it) è a Sua completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti.

SARDALEASING S.p.A. [REDACTED]
Ufficio Credito Anomalo
[REDACTED]

BPER:
Leasing

SARDALEASING