

CREDITO VALTELLINESE	Telefono: 0342.52.2.111	Registro Imprese di Sondrio n. 00043260140
Società Cooperativa	Telefax: 0342.52.2.700	Albo delle Banche n. 489 - Cod. ABI 5216.7
Sede Sociale e Direzione Generale:	Telex: CREVAL I 322196	Capogruppo del "Gruppo bancario Credito Valtellinese"
Piazza Quadrivio, 8 - 23100 Sondrio	S.W.I.F.T.: BPCV IT 2S	iscritto all'Albo dei Gruppi bancari cod. n. 5216.7
Capitale Sociale euro 728.667.645,50 i.v.	Internet: www.creval.it	Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
	Email: creval@creval.it	Codice Fiscale e Partita IVA n. 00043260140

**Documento di sintesi n° 1 del
Contratto di Locazione Finanziaria di Beni Immobili da realizzare**

Il presente documento di sintesi costituisce il frontespizio del contratto n° 26446 e contiene le più significative condizioni economiche e contrattuali relative a tale operazione/servizio

Principali condizioni economiche

Condizioni economiche

Prezzo d'acquisto dell'area	€ 258.000,00
Prezzo previsto per l'edificazione comprensivo	
Oneri notarili	€ 742.000,00
Totale costo stimato	€ 1.000.000,00 + IVA

Versamento contestuale alla sottoscrizione del contratto € 100.000,00 a titolo di deposito cauzionale infruttifero che, gravato della relativa Iva, alla messa a reddito del contratto verrà considerato a copertura della prima periodicità della locazione finanziaria.

Versamenti periodici n. 216 rate da € 4.341,30 + IVA da ricalcolarsi sulla scorta dell'utilizzo e del tasso vigente alla messa a reddito del contratto.

Messa a reddito DATA DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE FINITO ENTRO E NON OLTRE IL 31/12/2011

Decorrenza primo canone periodico: a 30 giorni dal Verbale di consegna.

Corrispettivo globale della locazione finanziaria: € 1.033.379,50 + IVA da ricalcolarsi sulla scorta dell'utilizzo e del tasso vigente alla messa a reddito del contratto.

Opzione per l'acquisto del bene alla scadenza del contratto: € 250.000,00 + IVA.

Corrispettivo annuale di rilocazione: € 50.000,00 corrispondente al 20 % dell'opzione per l'acquisto.

Tasso leasing praticato: 2,624 tasso Euribor 360 3 mesi, media mese corrente base 0,724 % da rideterminare all'atto della messa a reddito (*) + spread dell' 1,90 %

Commissioni incasso rata: per rata € 1,00 + IVA (Oltre alle eventuali spese per bolli effettivamente sostenute).

Spese di istruttoria per apertura e perfezionamento pratica: € 3.500,00 + IVA.

Spese di assicurazione: A CURA DEL CLIENTE

Spese gestione Stelline S.l S.p.a. € 1.000,00 + IVA.

Spese di chiusura pratica: € 500,00 + IVA.

Assicurazioni R.C.T. massimale unico: per sinistro: euro 2.550.000,00 sull'immobile: il costo di ricostruzione a nuovo

Condizioni operative

Durata locazione finanziaria: mesi 216

Scadenza: un periodo dopo l'ultimo canone

N° rate: 216

Periodicità: MENSILE

Modalità di pagamento: RID

(Nota: in caso di pagamento a mezzo RID, fino al ricevimento del relativo modulo sottoscritto dalla Banca scelta, il Concedente è autorizzato, per l'incasso dei canoni, all'emissione di ricevute bancarie comprensive delle relative spese)

Domiciliazione dei pagamenti

BANCA : CREDITO VALTELLINESE AGENZIA DI GERENZANO - C/C N. 1797

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10, 1° comma, numeri 8 e 8-ter, del DPR 633/72, come modificato dalla legge di conversione al D.L. 4/7/2006 numero 223, la Parte Concedente ha optato per l'imposizione al regime IVA del presente Atto.

Altri costi ed oneri accessori ed eventuali applicabili all'operazione

Spese per gestione sinistri: € 400,00 +IVA

Spese invio copia conforme documento: € 10,00 +IVA

Spese gestione per ogni insoluto: € 41,66 +IVA

Spese invio documentazione varia: € 20,00 +IVA

Spese invio comunicazioni varie: € 20,00 +IVA

Spese per attività di recupero canoni e altre varie spese insolute: 15% dell'importo del credito con un minimo di € 100,00, oltre ad IVA

Rimborso spese per documentazione precontrattuale: € 25,00 +IVA

Spese per voltura contrattuale: € 1.000,00 +IVA

Spese gestione pratica Ufficio Legale: € 1.000,00 +IVA

Spese gestione pratiche Agevolate: eventuali consulenze esterne a piè di lista

Spese Registrazione contratto: come da normativa fiscale vigente

Interessi di mora: Tasso massimo risultante dalle rilevazioni trimestrali effettuate ai sensi della L. 108/96

Procure autenticate: € 100,00 (iva compresa)

Perizia tecnica su immobili: € 1.500,00 +IVA

Spese per verifiche tecniche di cantiere : 0,1% del valore imponibile del bene con un minimo di € 1.500,00; oltre ad IVA

Spese per atti immobiliari: a carico dell'Utilizzatore e liquidate direttamente al Notaio da questi prescelto, sia in fase di acquisto che di riscatto.

Canoni di prelocazione: Calcolati al tasso contrattuale con rilevazione mensile sugli importi di volta in volta anticipati, con liquidazione trimestrale.

Spese e Tasse - Adempimenti integrativi: Spese, differenze di cambio, tasse ed imposte attinenti al contratto, nonché qualsiasi eventuale onere o tributo, diretto o indiretto di cui al momento della stipula le parti non abbiano la possibilità di quantificare

l'ammontare, inerenti o conseguenti anche in un futuro sia alla conclusione, esecuzione o risoluzione, sia alla proprietà ed all'impiego dei beni, sono a carico esclusivo dell'Utilizzatore che si obbliga a rimborsarle al Concedente qualora questi abbia anticipato dette somme.

* la formula dell'indicizzazione è la seguente $AT = [QCR * (TI - TC) * GG] / 36500$ Dove: AT = Adeguamento tasso, QCR = quota capitale residuo, TI = tasso pari a Euribor 360-3 mesi valuta fine mese precedente la scadenza del canone, TC = tasso iniziale contratto, GG = periodo indicizzazione.

DESCRIZIONE DEL BENE/I

ACQUISTO AREA INSISTENTE IN COMUNE DI CISLAGO (VA) CORRISPONDENTE AL LOTTO 17/B POSTO ALL'INTERNO DEL P.I.P. PREVISTO SULLA STRADA PROVINCIALE PER BUSTO ARSIZIO DI CUI AL FOGLIO LOGICO 1 MAPP. 7315 - MEGLIO IDENTIFICATA CON IL COLORE GIALLO NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO - PER LA SUCCESSIVA EDIFICAZIONE DI IMMOBILE AD USO PRODUTTIVO IN CONFORMITA' AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 120/BIS/2005.

Sintesi delle principali clausole contrattuali

Art. 2 Oggetto e decorrenza

Il Concedente si obbliga ad acquistare l' area sopra descritta ed a finanziare l' edificazione di immobile ad uso produttivo avente le caratteristiche indicate nel Permesso di Costruire n. 120/BIS/2005 rilasciato in data 13/02/2006, ed al prezzo riportato nelle "condizioni economiche" al fine di concederlo in locazione finanziaria all'Utilizzatore, che accetta per sé, suoi successori ed aventi causa anche a titolo particolare, in via tra loro solidale, per utilizzarlo secondo la destinazione ivi indicata.

Il contratto decorre dalla data di consegna dell'immobile ultimato e comunque dalla data indicata come termine per la consegna nelle condizioni economiche.

Art. 3 Acquisto

Per il perfezionamento del contratto di compravendita tra Concedente e Venditore, è necessario che l'Utilizzatore dia prova che l'area non sia gravata da alcun vincolo, peso o onere. L'Utilizzatore si impegna affinché il Venditore effettui ogni atto necessario al trasferimento dei beni e manleva il Concedente da ogni responsabilità derivante dal mancato trasferimento, impegnandosi in tal caso a rimborsare al Concedente tutte le somme pagate maggiorate di interessi e spese nella misura contrattualmente convenuta.

Art. 4 Canoni di Prelocazione

L'Utilizzatore si impegna a versare al Concedente, con cadenza trimestrale (31/03-30/06-30/09-31/12), i canoni di prelocazione, maturati sulle somme anticipate dal Concedente stesso, per il periodo intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile e di tutte le anticipazioni effettuate ai fornitori sino alla data di messa a reddito del contratto.

Art. 5 Edificazione e fine lavori

Dopo la sottoscrizione del contratto di leasing il Concedente procederà alla stipula di regolari contratti di appalto mediante subentro nei contratti di acquisto o di fornitura di servizi con le ditte segnalate dall'Utilizzatore sulla base di contratti già dallo stesso sottoscritti o sulla base degli accordi già dallo stesso definiti, per la realizzazione dell'immobile. Con riferimento ai contratti di appalto l'Utilizzatore dichiara di assumersi gli eventuali maggiori costi e rimborsi richiesti dalle Società appaltatrici nonché di manlevare espressamente il Concedente da qualsiasi onere o spesa avesse a sopportare in relazione a controversie con gli appaltatori.

Art. 6 Consegna

L'Utilizzatore esonera il Concedente da ogni responsabilità per la mancata consegna dell'immobile o per i vizi dello stesso o per le inadempienze dei fornitori. All'atto della consegna dell'immobile l'Utilizzatore rilascia al Concedente dichiarazione di accettazione dell'immobile nello stato in cui si trova.

Art. 7 Corrispettivo della locazione finanziaria e suo adeguamento

L'Utilizzatore è obbligato a pagare i canoni di prelocazione fino alla messa a reddito del contratto ed il corrispettivo della locazione finanziaria per l'intera durata del contratto, nella misura e alle scadenze pattuite, con valuta pari alla scadenza stessa. In caso di ritardo dei pagamenti, fatto salvo il diritto di risolvere il contratto, l'Utilizzatore, senza necessità di costituzione in mora, dovrà corrispondere interessi nella misura del tasso massimo risultante dalle rilevazioni trimestrali effettuate ai sensi della L.108/96 calcolati fino alla data di pagamento, salvo il maggior danno.

Art. 8 Responsabilità dell'Utilizzatore

L'Utilizzatore si impegna ad effettuare tutti gli adempimenti amministrativi relativi all'immobile ed alla sua edificazione (Es. richiedere licenze di agibilità, licenze per l'esercizio di attività, ecc.); a curare diligentemente la manutenzione dell'immobile e provvedere alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria; a consentire al Concedente di effettuare ispezioni; a non concedere a terzi il godimento, l'affitto o l'uso dell'immobile senza l'espressa autorizzazione del Concedente; a informare il Concedente di ogni atto o fatto relativo all'immobile; a partecipare alle assemblee condominiali, sostenendo gli oneri richiesti dall'amministrazione condominiale; a manlevare il Concedente da ogni rischio e responsabilità relativi all'immobile; a risarcire il Concedente per i danni che possono derivare dall'utilizzo dell'immobile, nonché da violazione di norme, da danneggiamento, distruzione, sequestro, requisizione ed espropriazione dell'immobile nonché dei danni arrecati dall'Utilizzatore a cose o terzi.

Art. 9 Assicurazioni

Per tutta la durata del contratto e comunque fino alla effettiva riconsegna, l'Utilizzatore è obbligato ad assicurare, a sue spese, presso la Compagnia di gradimento del Concedente, l'immobile locato contro tutti i rischi di danni materiali derivanti da qualsiasi causa (clausola "all risks") nonché per i rischi di responsabilità civile per danni procurati a terzi ivi incluso l'Utilizzatore. Dette polizze dovranno essere vincolate a favore del Concedente. Una copia della polizza con il relativo vincolo deve essere inviata al Concedente entro 15 giorni dalla decorrenza del contratto.

Art. 10 Recesso

Il Concedente ha la facoltà di recedere dal presente contratto - prima della stipula dell'atto notarile di acquisto del terreno - nel caso in cui venga a conoscenza di sopraggiunte informazioni sull'operazione tali da sconsigliare l'acquisto, anche nell'interesse dell'Utilizzatore.

Art. 11 Clausole risolutive espresse

Il mancato adempimento da parte dell'Utilizzatore di uno o più obblighi previsti ai precedenti articoli 3, 4, 5, 6, 7 ed 8 legittimano il Concedente a risolvere di diritto il contratto, mediante comunicazione all'Utilizzatore effettuata con lettera raccomandata a/r. Il Concedente potrà, inoltre, risolvere anticipatamente il contratto di locazione nel caso di insolvenza, fallimento, ammissione a procedure concorsuali o concordato preventivo dell'Utilizzatore; di decadenza, perdita delle autorizzazioni, permessi, licenze

amministrative per esercizio dell'attività cui l'immobile è destinato; di perimento, distruzione o danneggiamento dell'immobile; di protesti cambiari, pignoramenti, iscrizioni di ipoteche a carico dell'utilizzatore; di risoluzione o chiusura di altri contratti bancari eventualmente in essere tra le parti.

Art. 12 Effetti della risoluzione anticipata del contratto

Qualora la risoluzione anticipata del contratto intervenga prima della consegna dell'immobile, l'Utilizzatore dovrà rimborsare al Concedente tutte le spese ed i costi dallo stesso sostenuti, oltre agli interessi al tasso massimo rilevato ai sensi della Legge 108/96.

Nel caso in cui la risoluzione intervenga dopo la consegna dell'immobile, l'Utilizzatore dovrà riconsegnare lo stesso, libero da persone e cose, nel termine di 30 giorni decorrenti dalla data di risoluzione. Inoltre il Concedente può pretendere i corrispettivi scaduti alla data di risoluzione, gli interessi di mora e le spese sostenute, nonché a titolo di penale un importo pari all'ammontare dei corrispettivi periodici non ancora maturati maggiorato del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione di acquisto, attualizzati ad un tasso pari al minore tra il tasso indice base del contratto (come indicato nelle condizioni economiche) e lo stesso tasso indice rilevato alla data di risoluzione. E' fatta salva la facoltà per il Concedente di non avvalersi della risoluzione ma di esigere l'adempimento del contratto, anche considerando l'Utilizzatore decaduto dal beneficio del termine.

Art. 13 Facoltà dell'Utilizzatore al termine del contratto

L'Utilizzatore alla scadenza del contratto, deve riconsegnare al Concedente l'immobile in buono stato di conservazione e manutenzione, libero da persone e cose.

E' comunque facoltà dell'Utilizzatore: a) prorogare per un anno il rapporto di locazione alle stesse condizioni; b) acquistare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Art. 14 Spese e tasse

Sono a carico dell'Utilizzatore tutte le spese, anche legali, e le tasse, presenti o future, inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto.

Art. 15 Centrale Rischi

Il Concedente è autorizzato a segnalare l'operazione di leasing a Banche Dati con esonero di ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16 Foro competente

Per qualsiasi controversia sarà esclusivamente competente il Foro nella cui giurisdizione ricade la sede legale della Banca. Qualora l'azione sia promossa dal Concedente, questi avrà la facoltà di adire a sua scelta oltre il Foro convenzionale, anche quelli delle proprie sedi secondarie o degli uffici di rappresentanza, nonché il Foro Competente per l'esecuzione.

Art. 17 Variazione delle condizioni economiche e contrattuali del rapporto

Il Concedente si riserva la facoltà di modificare le condizioni economiche e le clausole contrattuali qualora sussista un giustificato motivo, rispettando, in caso di variazioni in senso sfavorevole all'Utilizzatore, le prescrizioni di cui all'art. 118 del D. Lgs 1 settembre 1993 n. 385.

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE

Concedente	l'intermediario bancario o finanziario creditore che "concede" il bene in locazione finanziaria
Utilizzatore	il cliente debitore che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria
Tasso leasing	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.
Opzione finale di acquisto o di proroga	la facoltà in forza della quale il cliente alla fine del contratto, sempre che abbia adempiuto a tutte le proprie obbligazioni, può decidere di acquistare il bene al prezzo indicato o di prorogarne l'utilizzo ad un canone predefinito. In caso di mancata adesione all'opzione di acquisto il Locatario ha l'obbligo di restituire i beni.
Canone	il corrispettivo periodico della locazione finanziaria
Tasso di mora	il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro
Parametro di indicizzazione	indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità all'uopo indicate
Foro competente	è l'autorità giudiziaria territorialmente competente a giudicare le controversie derivanti dal contratto anche in deroga alle disposizioni sulla competenza territoriale previste dal codice di procedura civile

CREDITO VALTELLINESE	Telefono: 0342.52.2.111	Registro Imprese di Sondrio n. 00043260140
Società Cooperativa	Telefax: 0342.52.2.700	Albo delle Banche n. 499 - Cod. ABI 5216.7
Sede Sociale e Direzione Generale:	Telex: CREVAL 1322195	Capogruppo del "Gruppo bancario Credito Valtellinese"
Piazza Quadriovio, 8 - 23100 Sondrio	S.W.I.F.T.: BPCV IT 2S	iscritto all'Albo dei Gruppi bancari cod. n. 5216.7
Capitale Sociale euro 728.667.845,50 i.v.	Internet: www.creval.it	Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
	Email: creval@creval.it	Codice Fiscale e Partita IVA n. 00043260140

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING) DI BENI IMMOBILI DA REALIZZARE N. 26446

Il sottoscritto, in seguito denominato Utilizzatore, con la presente chiede al CREDITO VALTELLINESE S.C. in seguito denominata Concedente, di acquistare la porzione di area sotto indicata e di procedere all'edificazione di immobile ad uso produttivo da concedere in locazione finanziaria alle "CONDIZIONI ECONOMICHE ED OPERATIVE" (di seguito "condizioni economiche") riportate nell'allegato che si unisce al presente contratto, nonché alle condizioni generali di seguito riportate.

UTILIZZATORE

Nome o Ragione Sociale : STAURENGHI IMPIANTI SRL

Residenza o Sede : VIA SAN GIOVANNI BOSCO N. 315 Cap. : 21040 Località CISLAGO Prov (VA)

Partita IVA e Codice fiscale 02484570128 Indirizzo corrispondenza VIASAN GIOVANNI BOSCO N. 315 - 21040 CISLAGO (VA)

FORNITORE Nome o Ragione Sociale TOLOMIO SRL con Sede: Via Varesina n. 5 Cap: 22078 Località TURATE Prov. CO Tel02/96409986 Partita IVA e Codice fiscale 02679990131

DESCRIZIONE DEL BENE/I

ACQUISTO AREA INSISTENTE IN COMUNE DI CISLAGO (VA) CORRISPONDENTE AL LOTTO 17/B POSTO ALL'INTERNO DEL P.I.P PREVISTO SULLA STRADA PROVINCIALE PER BUSTO ARSIZIO DI CUI AL FOGLIO LOGICO 1 MAPP. 7315 - MEGLIO IDENTIFICATA CON IL COLORE GIALLO NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO - PER LA SUCCESSIVA EDIFICAZIONE DI IMMOBILE AD USO PRODUTTIVO IN CONFORMITA' AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 120/BIS/2005 .

Prezzo per l'acquisto dell'area € 258.000,00 + IVA

Prezzo previsto per l'edificazione comprensivo

Oneri notarili € 742.000,00 + IVA

Totale costo stimato € 1.000.000,00 + IVA

in sensi e per gli effetti dell'art.10, 1° comma, numeri 8 e 8-ter, del DPR 633/72, come modificato dalla legge di conversione al D.L. 4/7/2006 numero 223, la Parte Concedente ha optato per l'imposizione al regime IVA del Presente Atto.

PREMESSE

- Il Concedente ha per oggetto anche l'attività in Italia e all'estero di locazione finanziaria;
- L'Utilizzatore ha scelto in base alle proprie esigenze l'area sulla quale edificare l'immobile sopra descritto ed ha concordato direttamente con il Venditore, di cui dichiara di ben conoscere la buona situazione patrimoniale ed economica, il prezzo di acquisto (riportato nelle condizioni economiche), che dichiara congruo rispetto ai valori di mercato, e le modalità di consegna;
- Il Concedente, sulla base di quanto precede ed avendo valutato la situazione giuridica, amministrativa, economico-patrimoniale dell'Utilizzatore, da questi documentata, ha deliberato di acquistare l'area per la successiva edificazione a condizione che la stessa risulti libera da vincoli e atti pregiudizievoli e che particolari convenzioni non ne limitino l'uso o ne precludano l'acquisto. L'acquisto condizionato dell'area avrà luogo dopo gli accertamenti di cui sopra e secondo le modalità, i termini ed al prezzo indicato nel contratto di vendita, sottoscritto dall'Utilizzatore stesso per il benessere e presa d'atto delle obbligazioni che specificatamente lo riguardano.

SI CONVIENE

ART. 1. PREMESSE: Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 OGGETTO E DECORRENZA

Il Concedente si obbliga ad acquistare l'area sopra descritta ed a finanziare l'edificazione di immobile ad uso produttivo avente le caratteristiche indicate nel Permesso di Costruire n. 120/BIS/2005 rilasciato in data 13/02/2006, ed al prezzo riportato nelle "condizioni economiche" al fine di concederlo in locazione finanziaria all'Utilizzatore, che accetta per sé, suoi successori ed aventi causa anche a titolo particolare, in via tra loro solidale, per utilizzarlo secondo la destinazione ivi indicata. Il contratto decorre dalla data di consegna dell'immobile ultimato e comunque dalla data indicata come termine per la consegna nelle condizioni economiche.

ART. 3. ACQUISTO: Il Concedente si impegna ad acquistare dal Venditore indicato dall'Utilizzatore l'area edificanda secondo le modalità, nei termini ed al prezzo indicati nelle "condizioni economiche" ed ancora meglio specificate nel Contratto di compravendita sottoscritto per benessere dall'Utilizzatore. Le parti convengono espressamente, salvo patto contrario, che il perfezionamento del Contratto di compravendita sia sospensivamente condizionato all'esibizione da parte dell'Utilizzatore di idonea documentazione che provi la piena proprietà in capo al Venditore, la libertà da vincoli, servitù, ipoteche, pesi, formalità comunque pregiudizievoli e l'idoneità in base alla normativa vigente ad essere oggetto di edificazione. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1381 del Codice Civile, l'Utilizzatore si impegna a che il Venditore ponga in essere tutti gli atti idonei al trasferimento della piena, libera e incondizionata proprietà dell'area al Concedente e manleva pertanto sin d'ora il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità qualora, per qualsiasi causa non imputabile a quest'ultimo, non si potesse addvenire alla stipula della

compravendita e quindi il presente contratto dovesse ritenersi assolutamente improduttivo di effetti. Inoltre l'Utilizzatore si impegna ad ottenere a propria cura e spese la voltura dei titoli autorizzativi relativi ai lavori da eseguire, intestati al Concedente entro il termine del 30/04/2010. In mancanza del rilascio della voltura di quanto sopra entro la data suddetta del 30/04/2010. Il presente contratto sarà da ritenersi improduttivo di effetti. In entrambi i casi, l'Utilizzatore si obbliga, a seguito di semplice richiesta scritta, a rimborsare al Concedente tutte le somme che, a qualsiasi titolo ma comunque connesse all'immobile ed ai contratti di compravendita e di locazione finanziaria, il Concedente stesso avesse pagato. Sui suddetti rimborsi verrà applicato il tasso massimo risultante dalle rilevazioni trimestrali effettuate ai sensi della L. 108/96 calcolati fino alla data del pagamento.

Il Concedente, a sua volta, qualora completamente soddisfatto nelle proprie ragioni creditorie, si obbliga a surrogare l'Utilizzatore in tutti i diritti spettantigli nei confronti del Venditore e detta surroga avrà effetto dal momento della notifica al venditore stesso. Le parti convengono espressamente che nelle ipotesi di cui sopra non trova comunque applicazione la disciplina codicistica in tema di fidejussione e segnatamente gli articoli 1955, 1956 e 1957 del Codice Civile.

ART. 4. CANONI DI PRELOCAZIONE :

L'Utilizzatore si impegna a versare al Concedente, con cadenza trimestrale (31/03-30/06-30/09-31/12) e con valuta fissa per il Concedente il termine del trimestre e, per l'ultimo periodo, il giorno di messa a reddito del contratto, i canoni di prelocazione calcolati sulle anticipazioni effettuate dal Concedente stesso in pagamento di tutte le spese sostenute in relazione all'immobile (comprensive di IVA), assumendo una percentuale pari all'Euribor 360 3 mesi (media del mese corrente la data dei pagamenti) pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore", e maggiorato di 1,90 (unovigolanovanta) punti, calcolati per il periodo intercorrente tra la data di effettivo pagamento delle fatture e di ogni altro documento di spesa e la data di consegna dell'immobile finito.

ART. 5. EDIFICAZIONE E FINE LAVORI:

All'atto della stipula del contratto di compravendita dell'area edificanda che l'Utilizzatore si impegna a sottoscrivere per benessere e presa d'atto delle obbligazioni che gli fanno direttamente carico, l'Utilizzatore assume la consegna della stessa. Dopo la sottoscrizione del presente contratto di leasing il Concedente procederà alla stipula di regolari contratti di appalto mediante subentro nei contratti di acquisto o di fornitura di servizi con le ditte segnalate dall'Utilizzatore sulla base di appalti già dallo stesso sottoscritti o sulla base degli accordi già dallo stesso definiti previa verifica di gradimento delle citate ditte da parte del Concedente. Con riferimento ai contratti d'appalto l'Utilizzatore dichiara di assumersi gli eventuali maggiori costi e rimborsi richiesti dagli appaltatori per l'adozione di misure di sicurezza non comprese nei Piani di Sicurezza e previsti dai Contratti di appalto o che ne faranno parte integrante, nonché di manlevare il Concedente per qualsiasi onere o spesa avesse a sopportare in relazione a controversie con gli appaltatori.

L'Utilizzatore ha segnalato per iscritto che:

Direttore dei Lavori – Responsabile dei Lavori nonché Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori sarà:

Geom. Pierangelo Borghi

Con studio in Gerenzano, (VA), Via San Giacomo n. 34 (CF: BRGPNG61H30I441B)

Il Concedente sottoscriverà con il predetto professionista regolare disciplinare di incarico le cui condizioni economiche sono state concordate tra l'Utilizzatore ed il professionista stesso, che potranno essere modificate dal Concedente previa intesa con l'Utilizzatore.

Il Concedente ha nominato come proprio tecnico di fiducia la società Stelline Servizi Immobiliari Spa con sede in Sondrio che per questo motivo avrà libero accesso al cantiere, al fine di porre in essere eventuali controlli sullo stato dei lavori e la loro conformità ai titoli autorizzativi, e dovrà vistare per approvazione i SAL e le fatture relative alle citate opere. I costi per l'attività svolta da Stelline Servizi Immobiliari Spa sono forfettariamente determinati in € 1.000,00 +iva (mille/00) e saranno ad esclusivo carico dell'Utilizzatore e dovranno essere saldati a presentazione di fattura da parte del Concedente.

Nei contratti di appalto, fornitura e servizio, dovrà essere prevista la clausola secondo cui il Concedente sarà obbligato al pagamento dei Fornitori su stato di avanzamento lavori a condizione che, su tale documento e su tutte le fatture dei fornitori, ci sia il benestare scritto dell'Utilizzatore e del Direttore dei Lavori nonché il visto di Stelline Servizi Immobiliari spa.

L'Utilizzatore manleva il Concedente ora per allora per ogni vizio nascente dalla cattiva esecuzione delle opere e dalla responsabilità in merito ai ritardi nella esecuzione delle stesse. Inoltre l'Utilizzatore dichiara di assumersi, con totale e completa liberazione del Concedente, ogni rischio e conseguenza derivanti dalla ritardata o mancata disponibilità dell'immobile in seguito a sospensione dei lavori, dipendenti da qualunque causa ivi compresi anche l'allontanamento delle imprese dal cantiere e risoluzione dei contratti di appalto. Il Concedente resta manlevato dall'Utilizzatore nei confronti di terzi anche per tutti i rischi, responsabilità o danni derivanti dall'esecuzione dei lavori, rovina dell'edificio, conservazione e/o vigilanza dell'area e/o dell'immobile in costruzione e/o costruito, con obbligo dell'Utilizzatore medesimo di tenere comunque sollevato ed indenne il Concedente stesso da qualsiasi pregiudizievole conseguenza e pretesa di terzi ivi compresa la Pubblica Autorità, nonché per danni derivanti da violazioni ai limiti posti dalla Legge a tutela degli immobili vicini ovvero, in generale, per violazioni di norme di ordine o interesse pubblico.

La data di fine lavori e di consegna della documentazione di cui al successivo art. 6 è fissata al 31/12/2011.

In caso di mancata ultimazione dei lavori entro la data suddetta, ovvero in caso di sospensione dei lavori e/o di risoluzione dei contratti di appalto, il Concedente avrà la facoltà di richiedere l'immediato pagamento delle somme anticipate e dei relativi canoni di prelocazione di cui all'art. 4. L'Utilizzatore si impegna ora per allora a corrispondere al Concedente l'importo pari a tutte le spese sostenute dallo stesso. Nel caso di risoluzione dei contratti di appalto, in aggiunta alle somme di cui al paragrafo precedente l'Utilizzatore dovrà versare al Concedente quegli importi derivanti dagli impegni assunti da quest'ultimo nei confronti delle società appaltatrici, dei Professionisti incaricati o terzi in genere o di chiunque ne abbia titolo. L'Utilizzatore è tenuto inoltre a procurare al Concedente la liberazione dei suddetti impegni per la parte in cui il medesimo non abbia ancora provveduto al loro adempimento ovvero, in mancanza, a costituire presso il Concedente un deposito cauzionale o altra garanzia di gradimento del Concedente stesso sufficiente ad assicurargli il rimborso da parte dell'utilizzatore di tutte le somme di cui il Concedente debba continuare a risponderne.

Dopo aver ricevuto il versamento dell'importo di cui sopra il Concedente emetterà fattura di vendita all'Utilizzatore per tutti i costi sostenuti per i lavori eseguiti dai fornitori e per ogni altra spesa sostenuta. Qualsiasi altra obbligazione prevista nel presente contratto di leasing a carico del Concedente cesserà "de jure" di avere effetto vincolante e sarà da intendersi priva di ogni efficacia.

Nel caso in cui l'Utilizzatore non adempia nel termine di 30 giorni dalla richiesta del Concedente al versamento dell'importo come precedentemente specificato, quest'ultimo avrà facoltà di procedere alla vendita a terzi dell'immobile per quella parte, contenuto ed oggetto di fatto sussistenti e disponibili, imputando il relativo ricavato a deconto di quanto dovutogli dall'Utilizzatore in base a quanto sopra stabilito.

ART. 6 CONSEGNA

La consegna dell'immobile edificato effettuata dall'appaltatore e/o da altri incaricati dell'esecuzione dei lavori dovrà essere attestata con la sottoscrizione di apposito verbale che l'Utilizzatore dovrà trasmettere al Concedente entro 10 giorni, contenente apposita dichiarazione dalla quale risulti;

- l'accettazione dell'immobile senza riserve né condizioni, nello stato di fatto in cui si trova;
- l'idoneità alle esigenze dell'Utilizzatore e la conformità a quanto richiesto.

Il verbale di consegna dovrà essere corredato da una perizia predisposta dal Direttore dei lavori nella quale sia evidenziato che le opere sono state eseguite nel rispetto dei titoli autorizzativi rilasciati e delle vigenti norme antisismiche, antinquinamento, antinfortunistiche e di sicurezza del lavoro. Alla perizia dovranno essere allegati i seguenti documenti, ovvero in loro mancanza sia dichiarato che sono stati richiesti, con impegno alla loro consegna al Concedente non appena disponibili:

- Copia della denuncia al Genio Civile e copia del Certificato di collaudo dei cementi armati e strutturali in genere,
- Copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati,
- Copia del certificato di prevenzione incendi, ovvero, in mancanza, copia dell'istanza di rilascio, o dichiarazione dell'utilizzatore che l'attività che vi andrà a svolgere non ne è soggetta;
- Copia della dichiarazione di conformità redatta ai sensi della legge 13/89,
- Copia della dichiarazione di ultimazione lavori,
- Copia delle denunce catastali complete di dati relativi alla Rendita Catastale (DOCFA) protocollati dall'Ufficio Tecnico Erariale,
- Copia del certificato di agibilità, o in mancanza, copia delle richieste per il rilascio protocollata dal competente Ufficio comunale.
- Certificato di qualificazione energetica.

L'Utilizzatore esonererà comunque sin d'ora il Concedente da ogni connessa responsabilità, per mancata o ritardata consegna, anche soltanto parziale dell'immobile, ovvero vizi palesi ed occulti sia originari che sopravvenuti nonché altre inadempienze del Venditore o di Terzi. Il rifiuto per qualsiasi causa dell'Utilizzatore di prendere in consegna l'immobile ed il mancato inoltro della documentazione entro il termine indicato nelle condizioni economiche e dell'art. 5 costituisce causa di risoluzione del presente contratto regolata ai sensi del successivo art. 12

ART. 7. CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA E SUO ADEGUAMENTO: L'Utilizzatore è obbligato a pagare al Concedente il corrispettivo nell'ammontare, nelle scadenze e secondo le modalità pattuite nelle condizioni economiche. Alla sottoscrizione del presente contratto l'Utilizzatore anticipa un primo pagamento nella misura stabilita nelle condizioni economiche. Qualora tra il costo effettivamente sostenuto dal Concedente in relazione all'immobile e quello indicato nelle condizioni economiche della presente locazione finanziaria risulti una differenza, le variazioni proporzionali degli importi dovuti dall'Utilizzatore indicati nelle condizioni economiche saranno segnalate, con redazione di nuovo documento di sintesi corredato dalle relative condizioni economiche, dal Concedente all'Utilizzatore che dichiara sin d'ora di accettarle.

Ogni pagamento, per qualsiasi causa dovuto, dovrà essere effettuato dall'Utilizzatore secondo le modalità indicate dal Concedente, presso il domicilio dello stesso o presso altro domicilio da questi indicato; le spese di incasso sono a carico dell'Utilizzatore. Per nessuna ragione l'Utilizzatore può interrompere, sospendere o ritardare i pagamenti a qualsiasi titolo dovuti, alle scadenze e secondo gli importi stabiliti, anche se, a titolo esemplificativo, seppure per cause non imputabili all'Utilizzatore, l'immobile si rendesse inutilizzabile per provvedimenti amministrativi, causa di forza maggiore, caso fortuito, fatto del terzo. In caso di ritardo nei pagamenti, fatto salvo il diritto di risolvere il contratto ai sensi del successivo art. 12, l'Utilizzatore senza necessità di costituzione in mora, dovrà corrispondere interessi di mora al tasso massimo risultante dalle rilevazioni trimestrali effettuate ai sensi della L. 108/96 calcolati fino alla data di pagamento, salvo il maggior danno. Si conviene espressamente che il Concedente imputi ogni pagamento in primo luogo alle spese e agli interessi, poi a quanto dovuto a titolo di corrispettivo, partendo dalla scadenza più remota

Tutte le spese di qualsiasi natura riguardanti l'immobile di per sé e l'attività che in esso è esercitata anche se derivanti da disposizioni della Pubblica Autorità, saranno direttamente sostenute dall'Utilizzatore che si obbliga comunque a rimborsarle al Concedente qualora questi le avesse anticipate. I corrispettivi periodici di locazione finanziaria, compreso il corrispettivo annuale di rilocazione, sono calcolati avendo come indice quello indicato sulle condizioni economiche e saranno conseguentemente aggiornati alla decorrenza indicata nelle stesse in relazione ad ogni variazione dell'indice di riferimento, nel senso che ad ogni variazione in più o in meno di tale indice corrisponderà una variazione proporzionale in più o in meno dell'importo dei corrispettivi dovuti.

Art. 8. RESPONSABILITÀ DELL'UTILIZZATORE: L'Utilizzatore per tutta la durata del contratto, si impegna sotto la propria responsabilità, esonerando il Concedente da ogni consequenziale onere e rischio a:

- effettuare tutte le denunce e provvedere a tutti gli adempimenti che fossero prescritti a causa della destinazione dell'immobile, in particolare dalle norme riguardanti il rilascio delle licenze di agibilità, nonché dell'eventuale autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività ed a osservare ogni altra norma generale o particolare che possa riferirsi all'immobile stesso ed al suo uso;
- curare diligentemente la conservazione dell'immobile e provvedere a propria esclusiva cura e spese alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria, nel senso più ampio della parola, tanto nelle parti interne che esterne, comprese le parti comuni dell'edificio, le coperture, le condutture, gli impianti, i fissi e gli infissi e sostituzioni e rifacimenti totali o parziali che si renderanno necessari, fermo restando che i miglioramenti e le eventuali addizioni apportate all'immobile, anche se autorizzati dal Concedente, resteranno acquisiti allo stesso senza indennizzo per l'Utilizzatore;
- consentire al Concedente, od ai suoi incaricati, di procedere ad ispezioni o controlli;
- non cedere a terzi il godimento e l'uso, anche parziale, dell'immobile senza l'espressa autorizzazione del Concedente, e salvo il caso di cessione, affitto od usufrutto di azienda di cui il Concedente dovrà essere preventivamente informato, rispondendo dell'adempimento in solido con il Cessionario; il Concedente potrà viceversa cedere in tutto o in parte il presente contratto e sottoporre a vincoli i diritti a lui derivanti dandone comunicazione scritta all'Utilizzatore;
- informare tempestivamente il Concedente, a mezzo lettera raccomandata, di ogni atto o fatto che possa pregiudicare i diritti del Concedente, assumendo a proprie spese ogni opportuna iniziativa, anche in sede processuale, nell'interesse del Concedente medesimo, impregiudicata la facoltà di quest'ultimo di azione diretta;
- partecipare alle assemblee condominiali e sostenere tutte le spese richieste dall'amministrazione condominiale.

L'Utilizzatore per tutta la durata del rapporto manleva il Concedente, sia nei confronti propri che di terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, da ogni rischio e responsabilità relativi all'immobile, suo acquisto, custodia, conservazione ed impiego, anche se dipendenti da causa anteriore alla sua consegna o dalla scelta dell'appaltatore ed alla stipulazione del presente contratto, impegnandosi a risarcirlo per tutte le conseguenze pregiudizievoli che possano derivare a carico del medesimo per le indicate ipotesi come ad esempio per:

- inutilizzabilità parziale o totale dell'immobile, a qualsiasi causa dovuta, ivi compresa l'inesistenza o il mancato rilascio dei permessi e delle autorizzazioni necessari per l'esercizio dell'attività a cui l'immobile è destinato, ovvero loro successivi revoca od annullamento;

- violazioni di norme poste a tutela della proprietà, di terzi o di diritti o ragioni di terzi, sia reali che personali;
- danneggiamento, deterioramento, distruzione, sequestro, requisizione, espropriazione temporanea o definitiva dell'immobile;
- danni recati alle persone o cose dell'Utilizzatore o a terzi, anche se non imputabili all'Utilizzatore od al personale da lui dipendente od autorizzato anche se temporaneamente ad accedere all'immobile, o se dovuti a difetto di progettazione, costruzione, o di altro, come in conseguenza di incendio, esplosione, allagamento, rottura di impianti o tubazioni, ecc.

Art. 9. FACOLTA' DI AZIONE DELL'UTILIZZATORE: In relazione a quanto previsto dalla clausola che precede, il Concedente consente che l'Utilizzatore, fermi restando tutti gli impegni assunti verso il Concedente, e senza pregiudicare il diritto di proprietà del medesimo sull'immobile, possa avanzare direttamente riserve ed eccezioni nei confronti del Venditore dell'immobile o di chi altri di ragione, a propria cura e spese, assumendo altresì a proprio esclusivo carico, ogni responsabilità e conseguenza, proporre reclami ed azioni anche in via giudiziaria, mantenendo riservata in ogni caso al Concedente la facoltà di intervento in causa o di azione autonoma. L'eventuale garanzia per vizi, difetti, manchevolezze dell'immobile che fosse prestata dal Venditore verrà a tal fine estesa dal Concedente a favore dell'Utilizzatore.

Art. 10. ASSICURAZIONI: Si fa carico all'Utilizzatore, che assume preciso impegno in tal senso, di assicurare e mantenere assicurato a decorrere dalla data di inizio dell'edificazione e per tutta la durata del contratto e comunque fino alla effettiva riconsegna, a sue spese e presso una Compagnia di gradimento del Concedente, l'immobile – compresi i fissi, gli infissi, gli impianti di luce, acqua, sanitari, telefonici, telex, raffrescamento, riscaldamento, nonché le dipendenze staccate – per rischi di incendio, fulmine ed altri fenomeni elettrici, scoppio ed esplosione di apparecchi ed impianti a vapore, a termosifone, per acqua calda, per condizionamento di aria e simili, nonché di vapori sviluppati da combustibili occorrenti per il funzionamento degli impianti stessi, di gas, metano incluso, inondazione, alluvione, terremoto, tromba d'aria, uragano, gelo, ghiaccio, valanga, caduta d'aeromobili e di cose da essi trasportate, superamento del muro del suono nonché per i rischi di responsabilità civile per danni procurati a terzi, ivi incluso l'Utilizzatore, i suoi dipendenti e gli Enti Previdenziali, sia per lesioni personali, che per danneggiamenti a cose e animali, in conseguenza di un fatto accidentale prodotto dall'immobile e dai suoi impianti di cui il Concedente debba rispondere quale proprietario. Dette polizze dovranno essere vincolate a favore del Concedente il quale imputerà gli importi, che dovessero essergli versati dalla Compagnia di Assicurazione a titolo di risarcimento, quale deposito cauzionale infruttifero legato al contratto sino al ripristino dello stato dei luoghi. Una copia della polizza col relativo vincolo deve essere inviata al Concedente entro 15 giorni dalla decorrenza del contratto. L'Utilizzatore dovrà comunicare al Concedente, entro 24 ore dall'evento, qualsiasi sinistro che coinvolga l'immobile. Tale comunicazione dovrà essere seguita, nei tre giorni successivi, da una copia della denuncia inviata alla Compagnia di Assicurazione e da una relazione scritta contenente la narrazione del fatto nonché l'indicazione delle cause e delle conseguenze del sinistro, il nome dei danneggiati e degli eventuali testimoni; i sinistri rivententi da incendio o da reati dovranno essere denunciati all'Autorità Giudiziaria e copia della denuncia dovrà essere allegata alla suddetta relazione. In ogni caso l'utilizzatore dovrà fare tutto il possibile per limitare il danno e, per una completa difesa in sede giudiziaria, dovrà trasmettere al Concedente tutti gli atti giudiziari, i documenti e le notizie relative al sinistro. La riparazione dei danni causati dal sinistro potrà essere iniziata solo dopo l'inoltrò della relazione al Concedente e dopo l'ispezione da parte di un incaricato della Compagnia di Assicurazione: prima di ciò lo stato delle cose non potrà essere modificato se non nella misura strettamente necessaria per la continuazione dell'attività. Nel caso di sinistri mortali o di notevole gravità la denuncia dovrà essere preceduta da telegramma da inviarsi al Concedente ed alla Compagnia di Assicurazione entro 12 ore dal verificarsi del sinistro. Le polizze saranno stipulate dall'Utilizzatore in nome proprio e per conto di chi spetta a norma dell'art. 1891 Codice Civile, per l'importo corrispondente al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile e per i rischi di R.C. con un massimale unico minimo per ogni sinistro come previsto nelle condizioni economiche. L'utilizzatore si impegna altresì a stipulare adeguate polizze per gli stessi sopra indicati rischi – e per congrui valori e massimali – in relazione agli impianti, macchinari, arredi, merci e quant'altro di sua proprietà o in suo possesso e detenzione, contenuti nell'immobile, nonché per i rischi R.C. verso terzi derivanti dall'attività ivi svolta. Le polizze dovranno essere mantenute operanti per tutta la durata della locazione e a tal fine l'Utilizzatore si obbliga ad impegnare la Compagnia di Assicurazione affinché dopo ogni scadenza informi tempestivamente il Concedente dell'eventuale mancato pagamento di premi, in modo da consentire al Concedente medesimo di provvedere al pagamento stesso direttamente in tempo utile per non perdere la copertura assicurativa. In tal caso l'Utilizzatore dovrà rifondere al Concedente i relativi esborsi entro 10 giorni dalla richiesta. Nell'ipotesi di mancata rifusione il Concedente potrà risolvere il presente contratto. Resta comunque convenuto che l'esistenza delle polizze di assicurazione non potrà esonerare l'Utilizzatore dalle sue responsabilità verso il Concedente ed i terzi per qualsiasi evento dannoso: l'Utilizzatore stesso pertanto continuerà a rispondere indipendentemente dagli indennizzi pagati dalle Assicurazioni fino a quando il Concedente e/o terzi non saranno stati integralmente risarciti dei danni subiti.

Art. 11. RECESSO: Il Concedente ha la facoltà di recedere dal presente contratto - prima della stipula dell'atto notarile di acquisto dell'area edificanda - nel caso in cui venga a conoscenza di sopraggiunte informazioni sull'operazione tali da scongiurare, anche nell'interesse dell'Utilizzatore, tale acquisto, che potrebbe rivelarsi non più conveniente anche da un punto di vista economico.

Il recesso verrà comunicato all'Utilizzatore, con congruo preavviso, tramite lettera raccomandata A.R., restituendo quanto già eventualmente riscosso e dedotte le spese sostenute.

Art. 12. CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE: In caso di mancato o di ritardato adempimento da parte dell'Utilizzatore di uno o più degli obblighi di cui alle precedenti clausole 3,4,5,6,7 e 8, il Concedente potrà risolvere di diritto anticipatamente il presente contratto, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile, a seguito di comunicazione che con lettera raccomandata A.R. sarà data dal Concedente all'Utilizzatore. Il Concedente potrà altresì risolvere anticipatamente il contratto, in caso di insolvenza, fallimento, ammissione a procedure concorsuali od a concordato preventivo stragiudiziale dell'Utilizzatore, decadenza o perdita delle autorizzazioni, permessi, licenze e nulla osta necessari per lo svolgimento dell'attività a cui l'immobile è destinato, nonché in caso di successivo perimento, distruzione o grave danneggiamento dell'immobile a qualsiasi causa dovuti anche per caso fortuito, forza maggiore, atto o fatto dell'Utilizzatore, suoi ausiliari, incaricati, o di terzi, in caso di mancata rispondenza a realtà delle situazioni, dati e conti prospettati dall'Utilizzatore, in caso di protesti cambiari, pignoramenti, iscrizioni di ipoteche giudiziarie o volontarie, preesistenti o sopravvenute a suo carico, nonché in caso di risoluzione o chiusura di altri contratti bancari eventualmente in essere tra le parti. La risoluzione comporterà il verificarsi degli effetti di cui alla successiva clausola n. 13.

Art. 13 EFFETTI DELLA RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Qualora la risoluzione anticipata del presente contratto, per alcuno dei motivi indicati nella clausola precedente, abbia ad intervenire prima della consegna di cui alla precedente clausola n. 6, l'Utilizzatore, in aggiunta a tutte le somme che abbia già corrisposto al Concedente a titolo di corrispettivo della locazione finanziaria o ad altro titolo, dovrà provvedere al rimborso di tutte le spese ed i costi, anche a carattere fiscale, che il concedente abbia sostenuto ovvero abbia ancora a sostenere in conseguenza del presente contratto, nonché del contratto di compravendita, oltre ad interessi al tasso massimo risultante dalle rilevazioni trimestrali effettuate ai sensi della Legge 108/96 calcolati fino alla data di pagamento, calcolati dal giorno dell'esborso di tali spese e costi da parte dell'Utilizzatore, che, una volta soddisfatto, il Concedente surrognerà nei propri diritti. Qualora la risoluzione anticipata del contratto intervenga dopo la consegna di cui all'art. 6 l'Utilizzatore dovrà rilasciare nella disponibilità del Concedente l'immobile oggetto del presente contratto, entro 30 gg. dalla data di risoluzione. Inoltre il Concedente, a proprio

insindacabile giudizio, potrà pretendere che l'Utilizzatore paghi i corrispettivi periodici scaduti alla data di risoluzione, gli interessi di mora e le spese sostenute, nonché a titolo di penale un importo pari all'ammontare dei corrispettivi periodici non ancora maturati maggiorato del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione di acquisto, attualizzati al minore tra il tasso indice base del contratto e lo stesso tasso indice rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di risoluzione. E' fatta salva la facoltà per il Concedente di non avvalersi della risoluzione ma di esigere l'adempimento del contratto, anche considerando l'Utilizzatore decaduto dal beneficio del termine. Il concedente, qualora l'immobile venga restituito nei termini, libero da persone o cose, avrà il dovere di curare con la diligenza del buon padre di famiglia la vendita dell'immobile nel tempo tecnico strettamente necessario e comunicherà all'utilizzatore le offerte ricevute dando a quest'ultimo un termine non inferiore a 15 giorni dalla comunicazione per indicare eventuali acquirenti disposti a corrispondere una somma più alta. Il ricavato della vendita del bene, al netto delle spese per essa sostenute e dell'Iva, sarà dedotto dal credito vantato.

Art. 14. FACOLTA' DELL'UTILIZZATORE AL TERMINE DEL CONTRATTO: L'Utilizzatore al termine del periodo di durata del contratto indicato nelle condizioni economiche è obbligato a riconsegnare nella libera disponibilità al Concedente l'immobile oggetto del presente contratto libero da persone e cose, con ogni accessorio e pertinenza, in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo il normale deterioramento per l'uso. E' comunque in facoltà dell'Utilizzatore - semprechè abbia integralmente assolto a tutti gli obblighi contrattuali assunti nei confronti del Concedente - scegliere tra le seguenti alternative, da comunicarsi, almeno 1 mese prima della scadenza contrattuale, con lettera raccomandata A.R. all'indirizzo del Concedente:

- a) prorogare il rapporto di locazione finanziaria per un anno alle stesse condizioni del presente contratto, corrispondendo, invece dei canoni, il corrispettivo annuale di rilocazione specificato nelle condizioni economiche,
- b) acquistare, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà e con l'esclusione di qualsiasi garanzia da parte del Concedente, l'immobile oggetto del presente contratto, con ogni suo accessorio e pertinenza, per un prezzo prefissato e indicato nelle condizioni economiche.

Gli obblighi derivanti dal presente contratto, compreso quello di pagamento del corrispettivo, rimarranno inalterati anche nell'ipotesi sub a) e b) fino al momento rispettivamente della riconsegna dell'immobile o della stipulazione del contratto di compravendita. In ogni caso solo dopo che l'immobile sarà restituito al Concedente, così come previsto nella presente clausola, oppure ne sarà corrisposto il relativo prezzo di acquisto e sarà pagata dall'Utilizzatore ogni altra somma dovuta per canoni, spese e tasse ecc., verranno a cessare gli obblighi e le responsabilità da lui assunti nei confronti del Concedente, fatto salvo quanto previsto dalla clausola n. 15 e dalla clausola n. 16.

Art. 15. SPESE E TASSE: Spese, anche legali, tasse e imposte afferenti al presente contratto, sua registrazione ed eventuale trascrizione, come pure qualsiasi onere o tributo, diretto od indiretto, inerente o conseguente anche in futuro alla conclusione, esecuzione o risoluzione di esso, concernente l'immobile locato, il suo acquisto, la sua conservazione e destinazione e l'eventuale contratto di vendita per il caso di cui al punto b) dell'art. 14 sono a carico esclusivo dell'Utilizzatore, anche se successivi alla scadenza del contratto, anche se anticipati di fatto dal Concedente. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di Registro, le parti dichiarano che il presente contratto è soggetto ad I.V.A.

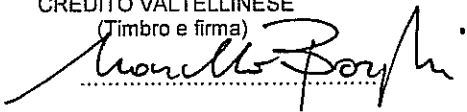
Art. 16. CENTRALE RISCHI: L'Utilizzatore autorizza il Concedente a segnalare l'eventuale inadempienza dell'Utilizzatore medesimo ad un organismo che amministra una Banca Dati. L'Utilizzatore esonera pertanto il Concedente da ogni responsabilità per la divulgazione delle informazioni a sé relative e per ogni danno che possa derivare dall'eventuale erroneità delle informazioni trasmesse salvo colpa grave o dolo.

Art. 17. FORO COMPETENTE: Per qualsiasi controversia giuridica inerente all'interpretazione e/o all'esecuzione del presente contratto e comunque ad esso direttamente od indirettamente collegata, sarà esclusivamente competente il Foro nella cui Giurisdizione ricade la sede legale della Banca con espressa esclusione di ogni altro Foro facoltativo e concorrente e tale competenza convenzionale non potrà essere modificata nemmeno per ragioni di connessione o di continenza di cause. Qualora l'azione fosse promossa dal Concedente, questi si riserva la facoltà di adire ogni altro Foro delle proprie sedi secondarie od uffici nonché altro Foro ove sia dislocato l'oggetto del contratto e per le esecuzioni.

ART. 18 VARIAZIONE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE E CONTRATTUALI DEL RAPPORTO: Il Concedente si riserva la facoltà di modificare le condizioni economiche e le clausole contrattuali qualora sussista un giustificato motivo, rispettando, in caso di variazioni in senso sfavorevole all'Utilizzatore, le prescrizioni di cui all'art. 118 del D. Lgs 1 settembre 1993 n. 385

Gerenzano il 11/11/2009

IL CONCEDENTE
CREDITO VALTELLINESE
(Timbro e firma)



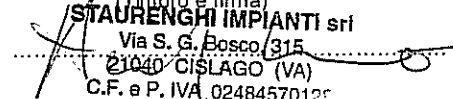
L'UTILIZZATORE
STAURENGHI IMPIANTI SRL
(Timbro e firma)



Il sottoscritto Utilizzatore dichiara che tutte le informazioni qui riportate con l'adesione a Verità, ed è consapevole che l'esecuzione delle vostre prestazioni (che senza preventiva risposta potrà seguire direttamente alla seguente proposta, irrevocabile per 180 giorni) è subordinata alla veridicità di tali informazioni. Dichiara inoltre di non avere mai subito protesti, procedure esecutive, istanze di fallimento o azioni legali in genere. Dichiara inoltre di avere preso giusta e piena conoscenza delle condizioni generali sopra indicate e delle "condizioni economiche" allegate ed ai sensi e per gli effetti dell'articolo del codice civile approva specificamente gli articoli: 3 (Acquisto), 4 (Canoni Prelocazione), 5 (Edificazione e fine lavori), 6 (Consegna), 7 (Corrispettivo e suo adeguamento), 8 (Responsabilità dell'Utilizzatore), 10 (Assicurazione), 11 (Recesso), 12 (Clausole risolutive espresse); 13 (Effetti della risoluzione anticipata del contratto); 14 (Facoltà dell'Utilizzatore al termine del contratto); 15 (Spese e tasse); 16 (Centrale rischi); 17 (Foro Competente), 18 (Variazione delle condizioni economiche e contrattuali del rapporto).

Gerenzano il 11/11/2009

L'UTILIZZATORE
STAURENGHI IMPIANTI SRL
(Timbro e firma)



CREBITO VALTELLINESE	Telefono: 0342.52.2.111	Registro Imprese di Sondrio n. 00043260140
Società Cooperativa	Telefax: 0342.52.2.700	Albo delle Banche n. 489 - Cod. ABI 5216.7
Sede Sociale e Direzione Generale:	Telex: CREVAL I 322195	Capogruppo del "Gruppo bancario Credito Valtellinese"
Piazza Quadrivio, 8 - 23100 Sondrio	S.W.I.F.T.: BPCV IT 2S	iscritto all'Albo dei Gruppi bancari cod. n. 5216.7
Capitale Sociale euro 728.667.845,50 i.v.	Internet: www.creval.it	Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
	Email: creval@creval.it	Codice Fiscale e Partita IVA n. 00043260140

Condizioni economiche

Prezzo d'acquisto dell'area	€ 258.000,00
Prezzo previsto per l'edificazione comprensivo	
Oneri notarili	€ 742.000,00
Totale costo stimato	€ 1.000.000,00 + IVA

Versamento contestuale alla sottoscrizione del contratto € 100.000,00 a titolo di deposito cauzionale infruttifero che, gravato della relativa Iva, alla messa a reddito del contratto verrà considerato a copertura della prima periodicità della locazione finanziaria.

Versamenti periodici n. 215 rate da € 4.341,30 + IVA da ricalcolarsi sulla scorta dell'utilizzo e del tasso vigente alla messa a reddito del contratto.

Messa a reddito DATA DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE FINITO ENTRO E NON OLTRE IL 31/12/2011

Decorrenza primo canone periodico a 30 giorni dal Verbale di consegna.

Corrispettivo globale della locazione finanziaria: € 1.033.379,50 + IVA da ricalcolarsi sulla scorta dell'utilizzo e del tasso vigente alla messa a reddito del contratto.

Opzione per l'acquisto del bene alla scadenza del contratto: € 250.000,00 + IVA.

Corrispettivo annuale di rilocazione: € 50.000,00 corrispondente al 20 % dell'opzione per l'acquisto.

Tasso leasing praticato: 2,624 tasso Euribor 360 3 mesi, media mese corrente base 0,724 % da rideterminare all'atto della messa a reddito (*) + spread dell' 1,90 %

Commissioni incasso rata: per rata € 1,00 + IVA (Oltre alle eventuali spese per bolli effettivamente sostenute).

Spese di istruttoria per apertura e perfezionamento pratica: € 3.500,00 + IVA.

Spese di assicurazione: A CURA DEL CLIENTE

Spese gestione Stelline S.I S.p.a. € 1.000,00 + IVA.

Spese di chiusura pratica: € 500,00 + IVA.

Assicurazioni R.C.T. massimale unico: per sinistro: euro 2.550.000,00 sull'immobile: il costo di ricostruzione a nuovo

Condizioni operative

Durata locazione finanziaria: mesi 216

Scadenza: un periodo dopo l'ultimo canone

N° rate: 216

Periodicità: MENSILE

Modalità di pagamento: RID

(Nota: in caso di pagamento a mezzo RID, fino al ricevimento del relativo modulo sottoscritto dalla Banca scelta, il Concedente è autorizzato, per l'incasso dei canoni, all'emissione di ricevute bancarie comprensive delle relative spese)

Domiciliazione dei pagamenti

BANCA : CREDITO VALTELLINESE AGENZIA DI GERENZANO – C/C N. 1797

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10, 1° comma, numeri 8 e 8-ter, del DPR 633/72, come modificato dalla legge di conversione al D.L. 4/7/2006 numero 223, la Parte Concedente ha optato per l'imposizione al regime IVA del presente Atto.

Altri costi ed oneri accessori ed eventuali applicabili all'operazione

Spese per gestione sinistri: € 400,00 +IVA

Spese invio copia conforme documento: € 10,00 +IVA

Spese gestione per ogni insoluto: € 41,66 +IVA

Spese invio documentazione varia: € 20,00 +IVA

Spese invio comunicazioni varie: € 20,00 +IVA

Spese per attività di recupero canoni e altre varie spese insolute: 15% dell'importo del credito con un minimo di € 100,00, oltre ad IVA

Rimborso spese per documentazione precontrattuale: € 25,00 +IVA

Spese per voltura contrattuale: € 1.000,00 +IVA

Spese gestione pratica Ufficio Legale: € 1.000,00 +IVA

Spese gestione pratiche Agevolate: eventuali consulenze esterne a piè di lista

Spese Registrazione contratto: come da normativa fiscale vigente

Interessi di mora: Tasso massimo risultante dalle rilevazioni trimestrali effettuate ai sensi della L. 108/96

Procure autenticate: € 100,00 (iva compresa)

Perizia tecnica su immobili: € 1.500,00 +IVA

Spese per verifiche tecniche di cantiere : 0,1% del valore imponibile del bene con un minimo di € 1.500,00; oltre ad IVA

Spese per atti immobiliari: a carico dell'Utilizzatore e liquidate direttamente al Notaio da questi prescelto, sia in fase di acquisto che di riscatto.

Canoni di prelocazione: Calcolati al tasso contrattuale con rilevazione mensile sugli importi di volta in volta anticipati, con liquidazione trimestrale.

Spese e Tasse – Adempimenti integrativi: Spese, differenze di cambio, tasse ed imposte attinenti al contratto, nonché qualsiasi eventuale onere o tributo, diretto o indiretto di cui al momento della stipula le parti non abbiano la possibilità di quantificare l'ammontare, inerenti o conseguenti anche in un futuro sia alla conclusione, esecuzione o risoluzione, sia alla proprietà ed all'impiego dei beni, sono a carico esclusivo dell'Utilizzatore che si obbliga a rimborsarle al Concedente qualora questi abbia anticipato dette somme.

* la formula dell'indicizzazione è la seguente $AT = [QCR * (TI - TC) * GG] / 36500$ Dove: AT = Adeguamento tasso, QCR = quota capitale residuo, TI = tasso pari a Euribor 360-3 mesi valuta fine mese precedente la scadenza del canone, TC = tasso iniziale contratto, GG = periodo indicizzazione.

DESCRIZIONE DEL BENE/

ACQUISTO AREA INSISTENTE IN COMUNE DI CISLAGO (VA) CORRISPONDENTE AL LOTTO 17/B POSTO ALL'INTERNO DEL P.I.P. PREVISTO SULLA STRADA PROVINCIALE PER BUSTO ARSIZIO DI CUI AL FOGLIO LOGICO 1 MAPP. 7315 - MEGLIO IDENTIFICATA CON IL COLORE GIALLO NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO - PER LA SUCCESSIVA EDIFICAZIONE DI IMMOBILE AD USO PRODUTTIVO IN CONFORMITA' AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 120/BIS/2005 .

Prezzo per l'acquisto dell'area	€ 258.000,00 + IVA
Prezzo previsto per l'edificazione comprensivo	
Oneri notarili	€ 742.000,00 + IVA
Totale costo stimato	€ 1.000.000,00 + IVA

in sensi e per gli effetti dell'art.10, 1° comma, numeri 8 e 8-ter, del DPR 633/72, come modificato dalla legge di conversione al D.L. 4/7/2006 numero 223, la Parte Concedente ha optato per l'imposizione al regime IVA del Presente Atto.

Trasparenza contrattuale


Dichiaro di:

aver ricevuto al momento della sottoscrizione copia del contratto unitamente al documento di sintesi che ne costituisce il frontespizio;

- di essermi avvalso del diritto di ottenere copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula prima della conclusione dello stesso;
- di non essermi avvalso del diritto di ottenere copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula prima della conclusione dello stesso.

(Data e luogo) 11/11/2009 Gerenzano

(Firma dell'utilizzatore


STAUENGGH IPIANTI srl
Via S. G. Bosco, 315
21040 CISLAGO (VA)
C.F. e P. IVA 02484570128

**REGISTRAZIONE TELEMATICA CONTRATTO
AGE. ENTRATE SONDRIO SERIE 3T
LEASING CV 26446C
REGISTRAZIONE 252 DATA 11/12/09
PROT. 09121109360524612
ESATTI € 81,62**

SCRITTURA PRIVATA

La presente scrittura privata forma parte integrante della convenzione di leasing
Numero **26446** stipulata in data 11/11/2009

tra "Credito Valtellinese S.c." iscritto al Registro Imprese di Sondrio n. 00043260140, iscritto all'Albo delle Banche n. 489 - Cod.ABI 5216.7, Codice Fiscale e Partita Iva n. 00043260140 con Sede Sociale e Direzione Generale: Piazza Quadrivio n. 8 Sondrio, Capogruppo del "Gruppo bancario Credito Valtellinese" iscritto all'Albo dei Gruppi bancari cod. n. 5216.7 - nella presente scrittura privata denominato anche più brevemente "il Concedente" e

Ragione Sociale STAURENGHI IMPIANTI S.R.L.
con Sede Legale / Residenza in 21040 CISLAGO -VA-
Via VIA SAN GIOVANNI BOSCO 315
Codice Fiscale 02484570128
Partita I.V.A. 02484570128

nella presente scrittura privata denominato anche più brevemente "l'Utilizzatore".

La presente scrittura privata ha per oggetto l'indicizzazione del tasso applicato alla sopra citata convenzione di leasing.

Il canone di prelocazione rilevato mensilmente e liquidato trimestralmente sarà soggetto a revisione secondo i seguenti criteri:

A. INDICE BASE

Tasso EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente - base 0,724%

Spread: 1,90

Le parti sottoscrivono ed approvano espressamente quanto contenuto nella presente scrittura privata.

GERENZANO, 11/11/2009
(luogo) (data)

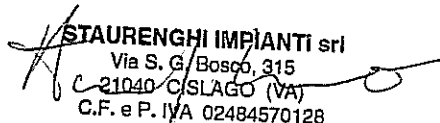
Imposta di bollo assolta in modo virtuale - Autorizzazione Intendenza di Finanza di Sondrio n. 142 del 29/01/1973

IL CONCEDENTE
CREDITO VALTELLINESE S.C.



L'UTILIZZATORE
STAURENGHI IMPIANTI SRL

STAURENGHI IMPIANTI srl
Via S. G. Bosco, 315
21040 CISLAGO (VA)
C.F. e P. IVA 02484570128



**DICHIARAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI – RESPONSABILE DEI LAVORI NONCHE'
COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI
LAVORI**

Dichiaro di aver preso visione degli artt. 5 e 6 del presente contratto e confermo di accettare ed assumere tutti gli impegni derivanti a mio carico .

Preciso che in qualità di Responsabile dei lavori, nel rispetto della vigente legislazione in materia, mi impegno alla "valutazione delle imprese appaltatrici e/o sub- appaltatrici" per quanto riguarda:

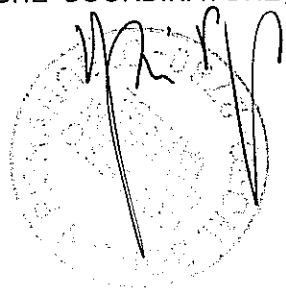
- **RISCHIO SICUREZZA:** mediante acquisizione di copia del libro infortuni degli ultimi 5 anni e del documento di valutazione dei rischi come previsto dalla normativa vigente;
- **RISCHIO D'IMPRESA:** mediante acquisizione dalle imprese appaltatrici del numero di iscrizione della CCIAA, all'INPS , all'INAIL , nonché una dichiarazione sulla regolarità degli adempimenti previdenziali e assicurativi e sul tipo di contratto collettivo applicato ai dipendenti ed una dichiarazione in merito all'applicazione delle disposizioni di cui alla normativa vigente sulla valutazione dei rischi di cantiere.
- **CAPACITA' DI ESEGUIRE I LAVORI APPALTATI O DA APPALTARE :**mediante la verifica della idoneità tecnico-professionale attraverso una dichiarazione dei lavori eseguiti da comprovare anche con l'acquisizione di copia degli attestati di buona esecuzione rilasciati da precedenti Committenti.

Mi impegno inoltre a fornirVi l'attestazione dimostrante i requisiti di legge da me posseduti per lo svolgimento dell'incarico conferitomi.

Gerenzano 11/11/2009

.....

**IL DIRETTORE LAVORI – RESPONSABILE DEI LAVORI
NONCHE' COORDINATORE DELLA SICUREZZA**

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a company name or official seal.