

Dott. Anna Maria CAROZZI
NOTAIO

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. N. 3360 -----

L'anno 1988 -mille novecento ottantotto- il giorno 3
-tre- Maggio.

In Carrara, Via Roma 15 nella sede della Banca
Nazionale del Lavoro.

Dinanzi a me Dottor Anna Maria Carozzi -Notaio in
Arcola- iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili
Riuniti di La Spezia e Massa - non assistito da
testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane,
con il mio consenso, dai sottoindicati comparenti -
sono presenti:

Franco Cortopassi, nato a Lucca il 22 -ventidue-
Dicembre - 1948 -mille novecento quarantotto- funzio-
nario;

Gianmaria Cairoli, nato a Cadorago il 3 -tre-
Giugno - 1951 -mille novecento cinquantuno- funziona-
rio - entrambi domiciliati per l'incarico in
Milano, Corso Italia n.15, i quali intervengono al
presente atto in qualità di procuratori della

Società "LOCAFIT - LOCAZIONE MACCHINARI INDUSTRIA-
LI Società per Azioni" con sede ove sopra, capitale
sociale versato L.50.000.000 000=, iscritta presso

la Cancelleria del Tribunale di Milano al n.ri
141227/3526/27, codice fiscale e partita I.V.A.
00862460151, giusta i poteri loro spettanti in
virtù di procura speciale autenticata dal Notaio
Silvia Zardi in data 22 Aprile 1988 rep.n. 22.022
che in originale si allega al presente atto sotto
la lettera "A" previa lettura da me datane ai
comparenti, mentre allego sotto la lettera "B"
l'estratto del Consiglio di Amministrazione della
Società in data 3 Agosto 1987, omessane la lettura
ai comparenti per espressa dispensa avutane dagli
stessi
in seguito per brevità denominata "CONCEDENTE"
MAZZUCHELLI ALVARO, nato a Carrara il 10 -dieci-
Novembre - 1926 -millenovecentoventisei- domicilia-
to in Carrara Via Illice 15 industriale il quale
dichiara di intervenire al presente atto non in
proprio ma nella sua qualità di Amministratore
Unico -e come tale legale rappresentante- della
società "ESSEGRA S.R.L." con sede in Carrara Via
Illice 15 Capitale Sociale f.78.000.000- iscritta al
N. 1872 Registro Società Tribunale di Massa, avendo
i più ampi poteri ai sensi di legge e di statuto
come risulta dal certificato rilasciato dal Tribu-
nale di Massa in data 3 Marzo 1988. Di detto

certificato io Notaio allego al presente atto sotto
la lettera "C" previa lettura da me datane ai
comparenti.

in seguito per brevità denominata "UTILIZZATORE".

Detti comparenti, della cui identità personale io
notaio sono certo,

P R E M E T T O N O

a) che il concedente ha per oggetto l'attività di
locazione finanziaria (leasing), cioè l'acquisto di
beni mobili ed immobili, su segnalazione e scelta
dei propri clienti, all'esclusivo scopo di conce-
dergliene l'utilizzazione;

b) che l'utilizzatore intende utilizzare per la
propria attività l'unità immobiliare sita in
CARRARA (Massa-Carrara) Via Provinciale Avenza-Mas-
sa N.4 descritta in calce al presente atto, e che,
a tale scopo, ha preso contatto con gli attuali
proprietari, Signori MAZZUCHELLI CARLO, e MAZZUC-
CHELLI ALBA visitando l'immobile in ogni sua parte,
accertandone la regolarità e la qualità tecnica
della costruzione e dei relativi impianti anche in
materia di igiene e sicurezza del lavoro e di
tutela dei suoli, la totale libertà da privilegi,
vincoli e gravami di qualsiasi specie, tranne
quanto eventualmente risultante nell'atto di com-

	pravendita e, in definitiva, la piena rispondenza		glielo in locazione finanziaria alle condizioni
	alle proprie esigenze, nonchè concordando con i		tutte stabilite nel presente contratto;
	medesimi venditori tutte le modalità e condizioni		e) che, in conseguenza di quanto sopra, l'utilizza-
	di vendita, ivi compresa la data di consegna e di		tore si è dichiarato disposto a manlevare il
	immissione in possesso ed il relativo prezzo, pari		concedente da ogni e qualsiasi responsabilità in
	a:		ordine alla regolarità ed alla qualità tecnica
	Lit. 900.000.000-(novecentomilioni di lire) cui è		della costruzione, ad eventuali vizi e difetti
	da aggiungere l'importo di Lit.90.000.000-		dell'immobile che ne possano diminuire o impedire
	(novantamiliardi di lire) relativo all'imposta di		l'utilizzazione, nonchè all'eventuale inadempimento
	registro		dei venditori, alle obbligazioni a loro derivanti
	c) che l'utilizzatore ha presentato al concedente,		dallo stipulando contratto di compravendita - che
	in funzione del presente contratto, apposita		l'utilizzatore dichiara di ben conoscere - dovendo-
	domanda, indicando che il suddetto immobile sarà		si ritenere, ad ogni effetto che il concedente non
	utilizzato in conformità e nel rispetto di tutte le		avrà alcuna responsabilità per la scelta dell'immo-
	norme, disposizioni e regolamenti, anche locali,		bile, per i suoi eventuali vizi e difetti e per
	inerenti l'igiene e la sicurezza del lavoro e la		l'eventuale inadempimento dei venditori;
	tutela dei suoli e documentando la propria situa-		TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO
	zione giuridica, amministrativa, economica, patri-		SEGUE:
	moniale e tecnica,		ART. 1 - <u>PREMESSE</u>
	d) che sulla base di tali elementi, il concedente		Le premesse formano parte integrante e sostanziale
	si è dichiarato disposto ad acquistare l'immobile		del presente atto, del quale costituiscono altret-
	in questione (stipulando il relativo contratto di		tanti patti.
	compravendita nel testo ben noto all'utilizzatore)		ART. 2 - <u>OGGETTO</u>
	in conformità alla scelta ed alla indicazione		Il concedente, come sopra rappresentato, cede in
	dell'utilizzatore, all'esclusivo scopo di conceder-		locazione finanziaria all'utilizzatore che, come

sopra rappresentato, accetta, l'immobile sito in CARRARA (Massa-Carrara) Via Provinciale Avenza-Massa N.4 con relativi impianti, pertinenze ed accessori, descritto in calce al presente atto.

L'immobile viene ceduto in locazione finanziaria libero da privilegi, vincoli e gravami, tranne quanto eventualmente risultante nell'atto di compravendita ben noto all'utilizzatore, che verrà stipulato in data odierna come risulta nel successivo art.3.

ART. 3 - DURATA E DECORRENZA

La locazione finanziaria dell'immobile avrà durata di 5 (cinque) anni a decorrere dal giorno in cui il concedente ne diventerà proprietario, a seguito di stipula con i venditori dell'atto di compravendita, con contestuale consegna dell'immobile all'utilizzatore e sua immissione in detenzione ai sensi del successivo art.4.

Le parti prendono reciprocamente atto che, per accordi presi dall'utilizzatore con i venditori, la stipula dell'atto di compravendita e la contestuale consegna dell'immobile avverranno in data odierna.

ART. 4 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La consegna dell'immobile verrà effettuata dai venditori all'utilizzatore con contestuale immis-

sione in detenzione.

La consegna dell'immobile dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dai venditori e dall'utilizzatore.

L'utilizzatore, nel ricevere la consegna dell'immobile sarà tenuto a verificare l'esatta rispondenza di tutte le sue parti, impianti, pertinenze ed accessori rispetto a quanto forma oggetto del presente contratto, nonchè la loro piena regolarità per l'uso cui l'immobile è destinato.

La sottoscrizione del verbale di consegna da parte dell'utilizzatore implicherà, perchè così per patto, la piena ed incondizionata accettazione dell'immobile, impianti, pertinenze ed accessori, nonchè la loro idoneità all'uso, valendo detta sottoscrizione come espresso esonero del concedente da qualsiasi responsabilità per eventuali vizi, palesi o occulti, difetti di costruzione, di qualità, pur se sopravvenuti dopo la stipula del presente atto o la consegna e/o per inidoneità, anche parziale, all'uso ed all'esercizio dell'attività cui l'immobile stesso verrà destinato dall'utilizzatore.

ART. 5 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA

Il corrispettivo della locazione finanziaria è

fissato in Lit.1.274.724.000-(unmiliardoduecento-
settantaquattromilionisettecentoventiquattromilalir-
e) oltre I.V.A. suddiviso in 60 (sessanta)
corrispettivi periodici di cui:
a) il primo, pari a Lit.21.245.400-(ventunmilioni-
duecentoquarantacinquemilaquattrocentolire) oltre
I.V.A. viene versato dall'utilizzatore al conceden-
te, contestualmente alla sottoscrizione del
presente contratto, ed è riferito al mese in cui
avrà decorrenza la locazione finanziaria ai sensi
del presente art. 3;
b) i successivi n. 59 (cinquantanove) pari a
Lit.21.245.400-(ventunmilioni duecentoquarantacin-
quemilaquattrocentolire) oltre I.V.A. ciascuno
saranno versati dall'utilizzatore al concedente con
cadenza mensile, in via anticipata, in data e con
valuta entro e non oltre il primo giorno di ogni
mese a decorrere dal mese successivo a quello di
decorrenza della locazione finanziaria, presso il
domicilio del concedente o presso un Istituto di
Credito che verrà da questi indicato, a mezzo di
disposizione di accredito continuativo che l'utili-
zzatore si impegna, sin da ora, a rilasciare alla
propria Banca inviantone copia al concedente.
Sui ritardati pagamenti potrà essere addebitato,

senza necessità di alcun avviso di messa in mora,
un interesse in ragione di anno di 3 -tre- punti
oltre il Prime Rate ABI, salvo quanto previsto al
successivo art. 18.
Nell'ammontare del corrispettivo della locazione
finanziaria non sono comprese le spese di utenza
per i servizi, a qualsiasi titolo e da chiunque,
sia da privati che da autorità statali e comunali o
aziende municipalizzate, resi e forniti, anche se
essenziali per l'utilizzazione dell'immobile.
Dette spese, indipendentemente dall'intestazione
dei relativi contratti di utenza e fornitura,
saranno sostenute direttamente dall'utilizzatore a
decorrenza dal momento della consegna dell'immobile
e per tutta la durata della locazione finanziaria:
ove dette spese fossero, per qualsiasi motivo
anticipate dal concedente, l'utilizzatore si impe-
gna a rimborsare il relativo ammontare.
In relazione a quanto sopra, il concedente non
potrà mai essere ritenuto responsabile per la
mancata erogazione delle forniture di detti servi-
zi, qualunque ne sia la causa.
ART. 6 - REVISIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIO-
NE FINANZIARIA
Poichè il corrispettivo della locazione finanziaria

di cui al presente art. 5 è stato, tra l'altro,	modo normale e per mantenerlo sempre in buono stato
convenuto in relazione al costo di acquisto	di conservazione.
dell'immobile, indicato in premessa, l'utilizzatore	L'utilizzatore si impegna, assumendone i relativi
riconosce al concedente il diritto di revisionare	oneri, ad attenersi alle leggi, ai regolamenti e ad
il suddetto corrispettivo in presenza di ogni	ogni altra disposizione, vigente ed emananda,
eventuale variazione di tale costo di acquisto, a	riguardanti l'immobile, con espletamento anche
qualsiasi causa dovuta, o, in alternativa, di	delle formalità che dovessero far carico al
applicare un corrispondente conguaglio da regolare	concedente.
in unica soluzione. In particolare, il concedente	L'utilizzatore si impegna, altresì, a custodire ed
potrà revisionare il corrispettivo della locazione	usare l'immobile in conformità delle leggi, dispo-
finanziaria per intervenute maggiorazioni del costo	sizioni e regolamenti anche locali, vigenti ed
di acquisto dell'immobile, anche se conseguenti al	emanandi, inerenti l'igiene e la sicurezza del
pagamento di imposte e tasse afferenti l'acquisto	lavoro e la tutela dei suoli.
medesimo, comprese quelle che, pur essendo dovute	L'utilizzatore si obbliga in ogni caso a controlla-
dai venditori, siano state pagate dal concedente al	re in ogni momento e, se necessario, aggiornare a
fine di liberare l'immobile da privilegi fiscali	sua cura e spese, la conformità dell'immobile alle
che assistono il relativo credito erariale.	norme vigenti o emanande in materia.
Ove dette imposte fossero definite, con i competen-	Se l'aggiornamento comportasse una modifica, essa
ti Uffici Fiscali, successivamente alla scadenza	dovrà essere autorizzata previamente dal conceden-
della locazione finanziaria, l'utilizzatore si	te, salvo nei casi di obiettiva indifferibilità,
impegna, ora per allora, a rimborsare al concedente	per i quali dovrà essere data contemporanea
il relativo ammontare.	comunicazione al concedente.
ART. 7 - <u>UTILIZZAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	Del pari l'utilizzatore farà osservare, all'interno
L'utilizzatore dovrà prendere tutte le misure e gli	della propria organizzazione, le norme vigenti in
accorgimenti necessari per utilizzare l'immobile in	argomento o che siano emanate circa l'uso dell'im-

mobile e l'esercizio della propria attività.	unicamente all'utilizzatore che dovrà provvedervi
L'utilizzatore, inoltre, non potrà, in alcun caso,	con diligenza.
introdurre, installare o utilizzare all'interno	E ciò, anche per le riparazioni che si rendessero
dell'immobile, materiali, beni e macchinari perico-	necessarie a seguito di caso fortuito o forza
losi per l'integrità, la solidità e la stabilità	maggiore o dovute a normale logorio e vetustà,
dell'immobile.	nonchè per ogni altra opera o modifica, anche se
Anche per quanto riguarda gli obblighi considerati	prescritta da future disposizioni e regolamenti
con il presente articolo, l'utilizzatore si assume	anche locali.
ogni responsabilità diretta, impegnandosi a tenere	Resta inteso che l'utilizzatore rimborserà immedia-
indenne il concedente da ogni conseguenza pregiudi-	tamente le eventuali somme che il concedente, per
zievole o dannosa che, a qualunque titolo, potesse	qualunque ragione, dovesse anticipare a tale
derivargli dalla loro inosservanza da parte di	titolo, maggiorate di un interesse pari al Prime
chiunque.	Rate vigente al momento del versamento, maggiorato
ART. 8 - MANUTENZIONE	di 4 -quattro- punti in ragione di anno.
Farà carico al conduttore ogni onere e spesa	ART. 9 - MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI
riguardante l'immobile oggetto della locazione	Qualora nel corso della locazione finanziaria
finanziaria fino al termine del rapporto o di sue	venissero apportate modifiche, addizioni o, comun-
eventuali proroghe ai sensi del successivo art. 15.	que, varianti, rispetto all'attuale stato e consi-
Del pari ogni spesa ed onere connessi all'impiego,	stenza dell'immobile, senza il consenso scritto del
alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria	concedente, questo potrà, salvo ogni altro diritto,
(nella sua accezione più vasta, comprendente,	pretenderne l'eliminazione e la rimessa in pristino
quindi, coperture, parti esterne ed interne,	a cura e spese dell'utilizzatore.
infissi, impianti, ecc.), di raccolta dei rifiuti	In ogni caso, tutto quanto venisse per qualsiasi
solidi urbani e servizi accessori, nonché di	ragione, anche per disposizione dell'autorità,
custodia e conservazione dell'immobile fanno carico	incorporato dall'utilizzatore all'immobile durante

la locazione finanziaria, passerà immediatamente e	punti b) e d) delle premesse e al precedente art.
di pieno diritto in proprietà del concedente, il	4, manleva il concedente da ogni responsabilità per
quale pure acquisterà ogni altro eventuale miglio-	qualunque inadempimento dei venditori, a qualsiasi
ramento comunque apportato all'immobile da parte	causa dovuto.
dell'utilizzatore, senza che quest'ultimo possa	Il concedente, peraltro, si obbliga a concordare
pretendere alcun rimborso ed indennità e senza che	con i venditori che tutte le garanzie, che gli
i predetti miglioramenti e/o addizioni possano in	spettano quale proprietario dell'immobile ed in
alcun caso compensare i deterioramenti che si	conseguenza del relativo atto di compravendita,
dovessero eventualmente constatare in pendenza	siano operanti anche a favore dell'utilizzatore, il
della locazione finanziaria o al termine della	quale, di volta in volta, dovrà convenire con il
stessa.	concedente i termini e le modalità di esercizio
Ciò anche nel caso che il concedente abbia espresso	della legittimazione ad agire.
il proprio consenso alle addizioni od ai migliona-	Resta convenuto che l'utilizzatore dovrà in proprio
menti.	e a sua cura e spese prendere e coltivare ogni
Ogni eventuale modifica, addizione o variante,	opportuna iniziativa anche in sede processuale,
anche se richiesta dall'autorità, dovrà essere,	perchè siano tempestivamente tutelati nei confronti
comunque, eseguita dall'utilizzatore a regola	di qualsiasi terzo, ragioni o diritti aventi per
d'arte, senza alterare la struttura portante e la	oggetto l'immobile od occasionati dalla sua utiliz-
conformazione architettonica interna ed esterna	zazione, nè si potrà chiedere che vi provveda il
dell'immobile, nel pieno rispetto delle disposizio-	concedente.
ni di legge e previo ottenimento delle prescritte	Ciò anche nel caso che l'utilizzatore non dispones-
licenze e autorizzazioni.	se dei poteri necessari per esercitare direttamente
ART. 10 - <u>ACCOLLO DI RESPONSABILITA' E LEGITTIMA-</u>	i diritti medesimi, ma il concedente glieli
<u>ZIONE AD AGIRE - AZIONI DI TERZI</u>	conferisce a mezzo di procura o di altro negozio.
L'utilizzatore, in relazione a quanto indicato ai	Di ogni attività svolta in tale senso l'utilizzato-

re dovrà contemporaneamente tener informato il	parziali da esso derivanti, nè cedere l'immobile,
concedente.	in tutto o in parte, in affitto o in comodato anche
Quanto sopra viene pattuito con riferimento a	temporaneo.
qualunque fatto, atto od evento, anche se avesse	L'utilizzatore riconosce al concedente il diritto
avuto origine anteriormente al presente contratto,	di cedere, in tutto e in parte, i diritti, anche
con riguardo cioè, tra gli altri, a qualunque	parziali, nascenti dal presente contratto, nonchè
diritto connesso alla costruzione vendita e conse-	di concedere a terzi, a carico dell'immobile,
gna dell'immobile, ai diritti derivanti da eventua-	garanzie reali di qualsiasi specie.
li vizi, palesi od occulti, mancanza di qualità,	ART. 13 - <u>ASSICURAZIONI</u>
difetti di funzionamento degli impianti, nonchè per	A partire dalla data di consegna dell'immobile e
le connesse tempestive denuncie, sia per quelle	fino alla fine della locazione finanziaria, l'uti-
relative a danneggiamenti o, comunque, a pregiudizi	lizzatore assume, nei confronti del concedente
arrecati all'immobile ed alle ragioni che vi si	tutti i rischi di deterioramento parziale o totale
collegano, sia, infine, per la difesa nei confronti	dell'immobile, quale che ne sia la causa anche se
di terzi per danni da questi subiti o lamentati o	si tratti di caso fortuito o di forza maggiore.
per quant'altro riferibile all'immobile.	Per tutta la durata della locazione finanziaria,
ART. 11 - <u>ISPEZIONI E VERIFICHE</u>	l'utilizzatore, inoltre sarà responsabile, anche in
Durante la locazione finanziaria il concedente,	via di rivalsa da parte del concedente, di tutti i
anche a mezzo di tecnici all'uopo designati, avrà	danni causati dall'immobile e dalla sua utilizza-
in ogni momento diritto di effettuare qualsiasi	zione a persone o a beni, anche se tali danni
verifica riguardante la manutenzione, l'uso e/o la	derivano da vizi occulti o di costruzione.
conservazione dell'immobile.	Il concedente provvederà, a propria cura ma a spese
ART. 12 - <u>CESSIONE</u>	dell'utilizzatore, ad assicurare l'immobile, le sue
L'utilizzatore non potrà cedere, nè in tutto, nè in	pertinenze, impianti e accessori, presso una
parte, il presente contratto o i diritti, anche	compagnia di proprio gradimento, il cui nominativo

comunicherà all'utilizzatore.	seguito di sinistri, con un massimale unico di
L'assicurazione coprirà	almeno L.1.000.000.000-(unmiliardo di lire) per
1) i rischi per i danni alla struttura, solidità e	ogni sinistro.
stabilità dell'immobile, sue pertinenze, impianti	Ai fini di quanto previsto dal successivo art. 14,
ed accessori causati da incendio, scoppi ed	il concedente invierà all'utilizzatore copia delle
esplosioni anche esterni, fumi, azioni di fulmine,	polizze assicurative.
terremoto, alluvione e inondazione, tromba d'aria e	ART. 14 - SINISTRI - RISARCIMENTO
uragani, caduta di aerei, rovina di ascensori,	L'utilizzatore si impegna a comunicare immediata-
rottura di tubo, condotti e impianti, furti e	mente al concedente, a mezzo telex o telegramma,
guasti di fissi e infissi in occasione di furti,	ogni qualsiasi eventuale sinistro occorso all'immo-
tumulti, sommosse, scioperi, terrorismo e sabotag-	bile e da questi causato, nonchè a farne regolare
gio, atti vandalici e dolosi, per un valore	denuncia alla Compagnia interessata nei termini
iniziale pari al costo di ricostruzione a nuovo	della rispettiva polizza.
dell'immobile escluso il valore dell'area.	Nei casi di furto, danneggiamento o perdita
A decorrere dalla prima scadenza annuale dalla data	parziale, l'utilizzatore dovrà provvedere immedia-
di entrata in garanzia, e così per ogni annualità	tamente ed a sue spese, d'accordo con il concedente
successiva, la somma assicurata sarà rivalutata	e con le modalità che saranno da questi indicate,
automaticamente sulla base dei numeri indici dei	alla sostituzione delle parti oggetto del sinistro
costi di ricostruzione editi dal CENTRO STATISTICA	e, comunque, alla loro rimessa in efficienza ed in
AZIENDALE S.r.l. di Firenze;	pristino stato, con espressa rinuncia ad ogni e
2) i rischi di responsabilità civile per danni	qualsiasi pretesa nei confronti del concedente. Il
procurati a terzi, ivi compresi l'utilizzatore, i	concedente riconoscerà all'utilizzatore la somma
suoi dipendenti e gli enti previdenziali per le	che eventualmente riceverà dalla Compagnia Assicu-
eventuali rivalse, nonchè i rischi per ricorso	ratrice a titolo di indennizzo del sinistro
vicini e spese di demolizione e sgombero macerie a	occorso.

In caso di perdita totale dell'immobile, il	Nello stesso termine di cui al precedente articolo
contratto si intenderà automaticamente risolto e	15, l'utilizzatore potrà comunicare al concedente
l'utilizzatore sarà liberato dall'obbligo di resti-	di volersi rendere acquirente dell'immobile oggetto
tuzione.	del presente contratto.
L'utilizzatore, in tal caso, sarà tenuto a versare	In tal caso dovrà far pervenire al concedente,
al concedente, dietro semplice richiesta, l'intero	insieme all'importo dell'ultimo corrispettivo pe-
corrispettivo, dovuto dal giorno del sinistro sino	riodico previsto dal precedente art. 8, il prezzo
al termine della locazione finanziaria, attualizza-	d'acquisto sin d'ora convenuto in Lit.123.870.500-
to ad un tasso pari al tasso ufficiale di sconto al	(centoventitremilionioctocentosettantamila cinque-
momento vigente, maggiorato, dell'importo per	centolire) oltre I.V.A.
l'esercizio del diritto di opzione di cui al	La predetta facoltà di acquisto non potrà essere
successivo art. 16. Il concedente riconoscerà	esercitata qualora l'utilizzatore non abbia adem-
all'utilizzatore le somme che eventualmente riceve-	piuto puntualmente a tutti gli obblighi derivanti
rà dalla Compagnia Assicuratrice a titolo di	dal presente contratto.
indennizzo del sinistro occorso, sino a concorrenza	Tutte le spese, imposte e tasse afferenti al
dei corrispettivi e degli altri importi versatigli	passaggio di proprietà dell'immobile al termine
dall'utilizzatore medesimo.	della locazione finanziaria nonchè quelle conse-
ART. 15 - ESTINZIONE DEL CONTRATTO	guenziali e connesse - ad eccezione di quelle per
Qualora nessuna delle due parti abbia espressamente	cui la legge escluda il diritto di rivalsa e quelle
richiesto la proroga della locazione finanziaria,	inerenti la cancellazione di eventuali garanzie
mediante comunicazione inviata con lettera racco-	reali a carico dell'immobile a favore di terzi
mandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi	concesse dal concedente - saranno ad esclusivo
prima della scadenza della stessa, la locazione	carico dell'utilizzatore.
finanziaria si estinguerà automaticamente.	ART. 17 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE
ART. 16 - OPZIONE DI ACQUISTO	Qualora non vi sia stata proroga della locazione

finanziaria, ovvero l'utilizzatore non abbia esercitato il diritto di opzione di cui al precedente art. 16, l'immobile dovrà essere restituito al concedente.

In caso di ritardo, il concedente avrà facoltà di richiedere all'utilizzatore una penale pari al corrispettivo periodico, per ogni periodo o frazione di esso, previsto al precedente art. 5.

L'immobile dovrà essere riconsegnato dall'utilizzatore al concedente, libero da persone e cose, in buono stato di conservazione in tutte le sue parti, impianti, pertinenza ed accessori, e con i miglioramenti e le addizioni che, ai sensi del precedente art. 9, fossero stati, a qualunque titolo ragione o causa, effettuati nel corso della locazione finanziaria.

Solo dopo la riconsegna dell'immobile effettuata in detti termini ed il pagamento di ogni somma dovuta al concedente per corrispettivi, interessi, spese, imposte e tasse, l'utilizzatore sarà liberato da ogni responsabilità.

ART. 18 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE

L'inadempimento, parziale o totale, da parte dell'utilizzatore, anche di una sola delle obbliga-

zioni di cui agli articoli

4 (consegna dell'immobile)

5 (corrispettivo della locazione finanziaria)

6 (revisione del corrispettivo della locazione finanziaria)

7 (utilizzo dell'immobile)

8 (manutenzione)

12 (cessione) 13 (assicurazioni)

14 (sinistri - risarcimento)

del presente contratto, dato il loro valore essenziale, potrà dar luogo alla risoluzione di diritto del presente contratto a norma dell'art. 1456 c.c.

La risoluzione di diritto della locazione finanziaria diverrà, senz'altro, operativa a seguito della comunicazione che, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà data dal concedente all'utilizzatore.

In caso di mancata riconsegna dell'immobile, suoi impianti, pertinenze ed accessori, nei termini e nei modi previsti dalla lettera di risoluzione, il concedente, direttamente o tramite i suoi incaricati, è sin da ora autorizzato ad entrare nell'immobile ed a prenderne possesso in danno dell'utilizzatore, nonchè a renderlo libero da persone o cose

a spese di quest'ultimo, il quale si impegna, sin da ora, a non fare opposizione alcuna e rinuncia ad ogni contraria eccezione.

Al concedente è riservata la facoltà di richiedere il risarcimento del danno eventuale.

Il danno sarà determinato dall'attualizzazione dei corrispettivi periodici a scadere al tasso ufficiale di sconto in vigore al momento della risoluzione del presente contratto, maggiorati dell'importo per l'esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 16.

Il ricavato dell'eventuale vendita dell'immobile, al netto dei relativi oneri accessori, sarà riconosciuto all'utilizzatore sino a concorrenza dell'ammontare degli eventuali danni versati al concedente.

Al concedente è comunque riservata la facoltà di non avvalersi della risoluzione di diritto ma di chiedere l'adempimento del contratto, salvo in questa ipotesi il diritto del concedente al risarcimento dei danni nonché al rimborso di tutte le spese a carico dell'utilizzatore, che il concedente avesse anticipato.

Il concedente potrà invocare la risoluzione di diritto del contratto, con semplice dichiarazione

mediante raccomandata, anche in caso di perdita o distruzione dell'immobile ed anche in caso di apertura di procedure concorsuali a carico dell'utilizzatore, ovvero di mancata rispondenza a realtà delle situazioni, dati e conto dal medesimo prospettati, in qualsiasi momento rese dall'utilizzatore, nonché in caso di protesti cambiari, pignoramenti, iscrizioni d'ipoteche giudiziarie o volontarie preesistenti o sopravvenute a suo carico.

ART. 19 - FORO CONVENZIONALE

Le parti espressamente convengono che ogni e qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra loro in merito alla interpretazione, esecuzione del presente contratto, sarà di competenza esclusiva del Foro di Milano, con esclusione di qualsiasi altro.

ART. 20 - SPESE, IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, compresi gli onorari notarili, imposte e tasse, presenti e future, antecedenti, connesse e derivanti dal presente contratto, comunque inerenti la locazione finanziaria, ivi comprese quelle per l'acquisto dell'immobile e la relativa vendita dello stesso all'utilizzatore a seguito dell'esercizio del diritto di opzione di

cui al precedente art. 16 - ad eccezione delle	costo del denaro, lo stesso sarà aggiornato secondo
imposte e tasse per cui la legge escluda il diritto	la seguente procedura
di rivalsa e quelle inerenti la cancellazione di	a) indice assunto. media aritmetica alla data di
eventuali garanzie reali a carico dell'immobile a	stipula del contratto tra "Lira Interbancaria a tre
favore di terzi concesse dal concedente - sono a	mesi lettera" (valore ricavato dalla media aritme-
carico dell'utilizzatore.	tica dei dati giornalieri pubblicati dal "Sole 24
Parimenti saranno a carico dell'utilizzatore, che,	Ore" nel corso del mese solare precedente quello
ora per allora, si impegna a rimborsarli al	della stipula) e Valore mensile dei "Rendimenti
concedente, gli oneri che il concedente stesso sarà	<u>Obbligazionari</u> " (rendimenti effettivi delle quota-
chiamato a sopportare a seguito dell'istituzione di	zioni delle obbligazioni di Istituti di Credito
nuove imposte e tasse, anche di ambito locale,	Mobiliare) quale risulta dal "Sole 24 Ore" alla
comunque inerenti la proprietà dell'immobile ogget-	data di stipula del contratto (in mancanza si
to della locazione finanziaria.	assumerà la più recente quotazione disponibile);
Ove tali imposte avessero carattere progressivo,	b) il conteggio della media aritmetica di cui al
l'utilizzatore si impegna a rimborsarne l'ammontare	punto a) verrà effettuato dal Concedente alla
al concedente, sulla base dell'aliquota media che	scadenza di ogni trimestre contrattuale sui tassi
risulterà applicata per tutti gli immobili di	medi mensili del trimestre stesso;
proprietà del concedente, soggetti alle medesime	c) ad ogni 0,50% -zero virgola cinquanta per cento-
imposte ed oggetto di contratti di locazione	di punto (escludendo eventuali frazioni) di diffe-
finanziaria con chiunque stipulati.	renza eventualmente risultante dalle rilevazioni
<u>CONDIZIONI SPECIALI DEL CONTRATTO</u>	effettuate dal Concedente alle scadenze di cui al
<u>ART. 21 - CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE</u>	punto b) corrisponderà un proporzionale aumento o
Resta espressamente convenuto che allo scopo di	diminuzione del corrispettivo della locazione
adeguare almeno parzialmente il corrispettivo della	finanziaria per il totale dei canoni afferenti il
locazione finanziaria alle eventuali variazioni del	trimestre considerato.

In mancanza degli indici finanziari sopra indicati la media sarà ricavata dai tassi della stessa natura comunicati dalla B.N.L. - BANCA NAZIONALE DEL LAVORO.

In ultima istanza sarà utilizzato il Tasso Ufficiale di Sconto.

I conguagli saranno conteggiati dal Concedente, con cadenza trimestrale ed addebitati o accreditati, con la stessa valuta di scadenza dei corrispettivi periodici, nel primo mese successivo alla trimestralità considerata e dovranno essere liquidati entro 15 -quindici- giorni dalla data di emissione del relativo documento contabile.

Ai fini della registrazione del presente contratto il concedente dichiara che la prestazione di servizi di cui al presente contratto è effettuata nell'esercizio di impresa e che, pertanto, ai sensi del D.P.R. 26 Ottobre 1972 n. 633, è soggetta ad I.V.A.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1340 e 1341 codice civile, l'utilizzatore dichiara di approvare specificatamente le clausole contenute nella lettera e) delle premesse (manleva da responsabilità) e nei seguenti articoli.

4 (consegna dell'immobile)

certificato io Notaio allego al presente atto sotto la lettera "C" previa lettura da me datane ai comparenti.

in seguito per brevità denominata "UTILIZZATORE".

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

P R E M E T T O N O

a) che il concedente ha per oggetto l'attività di locazione finanziaria (leasing), cioè l'acquisto di beni mobili ed immobili, su segnalazione e scelta dei propri clienti, all'esclusivo scopo di cedergliene l'utilizzazione;

b) che l'utilizzatore intende utilizzare per la propria attività l'unità immobiliare sita in CARRARA (Massa-Carrara) Via Provinciale Avenza-Massa N.4 descritta in calce al presente atto, e che, a tale scopo, ha preso contatto con gli attuali proprietari, Signori MAZZUCHELLI CARLO, e MAZZUCHELLI ALBA visitando l'immobile in ogni sua parte, accertandone la regolarità e la qualità tecnica della costruzione e dei relativi impianti anche in materia di igiene e sicurezza del lavoro e di tutela dei suoli, la totale libertà da privilegi, vincoli e gravami di qualsiasi specie, tranne quanto eventualmente risultante nell'atto di com-

pravendita e, in definitiva, la piena rispondenza alle proprie esigenze, nonché concordando con i medesimi venditori tutte le modalità e condizioni di vendita, ivi compresa la data di consegna e di immissione in possesso ed il relativo prezzo, pari a.

Lit. 900.000.000-(novecentomilioni di lire) cui è da aggiungere l'importo di Lit.90.000.000-(novantamiliioni di lire) relativo all'imposta di registro

c) che l'utilizzatore ha presentato al concedente, in funzione del presente contratto, apposita domanda, indicando che il suddetto immobile sarà utilizzato in conformità e nel rispetto di tutte le norme, disposizioni e regolamenti, anche locali, inerenti l'igiene e la sicurezza del lavoro e la tutela dei suoli e documentando la propria situazione giuridica, amministrativa, economica, patrimoniale e tecnica;

d) che sulla base di tali elementi, il concedente si è dichiarato disposto ad acquistare l'immobile in questione (stipulando il relativo contratto di compravendita nel testo ben noto all'utilizzatore) in conformità alla scelta ed alla indicazione dell'utilizzatore, all'esclusivo scopo di conceder-

tutto da capannone di un sol piano fuori terra, un fabbricato sottostante la copertura del capannone di solo piano terreno uso mense, uffici, ripostigli, spogliatoi e servizi, fabbricato di solo piano terra adibito ad uffici, tettoia, cabine elettrica e piazzale.

In catasto -a seguito della tabella di variazione N.3/1988 con la quale i mappali 262 di mq. 4375, 312 di mq. 100 e 313 di mq. 13 sono stati soppressi e fusi nel mappale 224 attualmente ente urbano di mq. 8663 - si distingue alla partita provvisoria 498/A - foglio 93 mappale 224 - Via Provinciale Avenza Massa 4 - piano terra con altri dati da determinarsi.

Il presente atto in parte dattiloscritto ai sensi di legge da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano in trentun facciate e parte di questa trentaduesima su nove fogli, è stato da me Notaro letto ai comparenti che mi dichiarano di approvarlo e con me lo sottoscrivono.

F.ti: Alvaro Mazzucchelli- Franco Cortopassi-
Gianmaria Cairolì- Anna Maria Carozzi Notaio-