

**CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE**  
**AL 3071030206**  
**DOCUMENTO DI SINTESI N. 2**

**LEASING  
IMMOBILIARE**

**Concedente:** BANCA AGRILEASING S.P.A..

**Utilizzatore:** ECO - RECUPERI S.R.L..

**Beni/Venditori:**

Descrizione Bene : IMMOBILE SITO IN SOLAROLO VIA MARTIRI DI FELISIO 19  
Fornitore : S.TE.P.RA. SOCIETA' CONSORTILE MISTA A R.L.

Descrizione Bene : IMMOBILE SITO IN SOLAROLO FG. 18 PART. 823 SUB 2  
Fornitore : S.TE.P.RA. SOCIETA' CONSORTILE MISTA A R.L.

**Durata e decorrenza della locazione finanziaria:** n. 180 mesi, decorrenti dal 01/07/2007.

**Condizioni economiche della locazione finanziaria**

Il corrispettivo della locazione finanziaria è espresso in canoni, il cui ammontare è funzione – fra gli altri – della struttura dell'operazione intesa in termini di costo di acquisto originario del bene, quota eventualmente versata alla stipula, durata della locazione, prezzo dell'opzione finale, periodicità dei pagamenti, del grado di rischio, di onerosità e complessità dell'operazione. Il parametro di riferimento individuato dalla Banca d'Italia per misurare l'onerosità di questo flusso di pagamenti è il "tasso leasing dell'operazione", definito come: "il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi". Il tasso di attualizzazione è calcolato come tasso periodale espresso in termini di Tasso Nominale Annuo, sviluppato con la stessa periodicità dei canoni sulla base di un anno STANDARD di 365 gg. composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro, avendo convenzionalmente assunto come origine dei tempi per l'attualizzazione dei flussi la data di inizio decorrenza stabilita in contratto. Poiché al momento della stipula di norma né il cliente, né la Concedente sono in grado di prevedere a quale data verrà effettuata la consegna del bene e pertanto a quali date matureranno effettivamente gli impegni di pagamento dei canoni periodici, in analogia a quanto stabilito per la rilevazione del TEG ai fini dell'usura, il calcolo del "tasso leasing" è stato effettuato ipotizzando la coincidenza fra data di stipula e data di messa in decorrenza. In sostanza, la data di stipula è quella da scegliere quale data-origine dell'asse dei tempi lungo il quale effettuare i conteggi di attualizzazione del tasso interno al contratto così come definito dalle Istruzioni della Banca d'Italia. Parimenti, nel caso di contratti indicizzati, l'importo dei canoni da attualizzare è stato assunto pari a quello previsto in sede di stipula indipendentemente dalle eventuali variazioni o conguagli che, a consuntivo, questi ultimi subiranno durante la vita contrattuale in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione contrattualmente concordato.

Il "tasso leasing" (nominale) applicato sul presente contratto è pari a 3,42% (giusta la delibera CICR. 4.3.2003-Istruzioni della Banca d'Italia 25/07/2003)

BANCA AGRILEASING S.P.A. – un Procuratore

Timbro e firma dell'utilizzatore

01/07/2007

Scepolato contratto → da 1 contratto  
intestato a Lisa a 2 contratti intestati  
a Lisa

01/10/2007essione 1 contratto a Eco-Recuperi

Prezzo previsto di acquisto: €

Spese apertura e perfezionamento pratica: Euro

Spese d'incasso: Euro

Spese per comunicazione ex art. 119 T.U.B.: Euro

Corrispettivo opzione (cfr. art. 6 Contratto di locazione finanziaria): Euro

Interessi di mora (cfr. art. 8 Contratto di locazione finanziaria): senza necessità di intimazione sarà dovuto l'interesse moratorio pattuito in 8 punti oltre EURIBOR vigente alle singole inadempienze. Laddove questo risultasse superiore al tasso soglia previsto dal combinato disposto, di cui all'art. 644 C.P. e art. 2 punto 4 L. 108/1996, all'epoca vigente, al suddetto titolo sarà applicato quest'ultimo tasso.

Spesa chiusura pratica: Euro

2'

Tasso di attualizzazione (cfr. artt. 16 e 19 Contratto di locazione finanziaria): EURIBOR vigente alla data di sottoscrizione del presente atto meno 1.6 punti.

Corrispettivo e coordinata bancarie (cfr. art. 4 Contratto di locazione finanziaria): Il corrispettivo della locazione finanziaria viene ridefinito e pattuito in Euro I.V.A. a far tempo dal canone scadente il da corrispondersi come di seguito indicato:

Un primo canone di euro tre imposte;

N. 59 canoni con periodicità trimestrale di euro oltre imposte a valere sul periodo dal 01/10/2007 al 30/06/2022.

L'utilizzatore versa inoltre l'importo di Euro oltre IVA a titolo di contributo spese.

Banca d'appoggio RID/RI.BA: CREDITO COOPERATIVO RAVENNA E IMOLESE SCARL - ABI/CAB (08542 - 23707) - Agenzia FAENZA - SAN ROCCO.

Sollecito all'adempimento delle obbligazioni: Non superiori a Euro

Spese di rogito: A carico dell'Utilizzatore.

Spese per recupero bene/crediti: Laddove presenti a carico dell'Utilizzatore.

Interventi assicurativi: Euro

Spese per variazioni amministrative: Non superiori a Euro 520 oltre I.V.A.

Fornitura a richiesta del cliente di documentazione varia (dichiarazioni, atti notori, duplicati, liberatorie, ecc): Non inferiore a Euro 10 e non superiori a Euro

Invio comunicazione documenti: Secondo le tariffe postali in vigore.

Perizia tecnico-legale: Al costo.

Polizze Assicurative:

- Polizza I.C.E.E. immobili costruiti: 1.3‰ del valore bene

- Polizza C.A.R. (Contractor's All Risk) Immobili da costruire: 1‰ dell'importo delle opere.

Indicizzazione e suo regolamento (Allegato A): Il corrispettivo di locazione finanziaria è indicizzato come segue: parametro:

EURIBOR 3 M.L.; tasso di riferimento: 2.15%; rilevamento variazioni del parametro: Il parametro utilizzato verrà rilevato sul quotidiano SOLE 24 ORE (fonte: ATIC) per ogni periodo di adeguamento e ricalcolato come segue: MEDIA DEI VALORI MEDI MENSILI arrotondata allo 0,25 di punto superiore; adeguamenti: al termine di ogni semestre contrattuale ed eventualmente, al momento di esercizio dell'opzione; tabella coefficienti: 1° periodo 0,26202 - 2° periodo 0,12824 - 3° periodo 0,12542 - 4° periodo 0,12255 - 5° periodo 0,11964 - 6° periodo 0,11667 - 7° periodo 0,11365 - 8° periodo 0,11058 - 9° periodo 0,10746 - 10° periodo 0,10428 - 11° periodo 0,10105 - 12° periodo 0,09777 - 13° periodo 0,09442 - 14° periodo 0,09102 - 15° periodo 0,08757 - 16° periodo 0,08405 - 17° periodo 0,08047 - 18° periodo 0,07683 - 19° periodo 0,07313 - 20° periodo 0,06936 - 21° periodo 0,06553 - 22° periodo 0,06164 - 23° periodo 0,05768 - 24° periodo 0,05364 - 25° periodo 0,04954 - 26° periodo 0,04537 - 27° periodo 0,04113 - 28° periodo 0,03682 - 29° periodo 0,03243 - 30° periodo 0,02796; conguaglio: corrisponderà al risultato ottenuto sommando gli importi pagati a titolo di canone nel periodo (partendo dal primo giorno del mese di decorrenza del contratto: escluso quindi quanto anticipato in sede di perfezionamento dell'operazione) moltiplicato per la differenza tra il valore assunto dal parametro ed il tasso di riferimento sopraindicati; tale prodotto sarà poi ulteriormente moltiplicato per il rispettivo coefficiente, come da tabella sopra riportata. Qualora il parametro risultasse inferiore al 1.934, non si procederà a conguaglio alcuno oltre tale soglia. Qualora i conguagli superassero l'importo di Euro 25,00, a favore dell'Utilizzatore o a favore del Concedente, entro 30 gg. dalla scadenza del periodo saranno emesse rispettivamente nota di credito con avviso di pagamento ovvero fattura di addebito. Il mancato o ritardato pagamento di quest'ultima entro 15 gg. dalla sua emissione sarà regolato giusta le previsioni pattizie in tema di mora e inadempimento. Nella sopraindicata ipotesi di emissione di nota di credito sarà riaddebitato il costo per il calcolo dell'indicizzazione pari a Euro 10,00.

BANCA AGRILEASING S.P.A. - un Procuratore

Timbro e firma dell'utilizzatore

BANCA AGRILEASING S.P.A. CON SEDE IN ROMA, VIA LUCREZIA ROMANA N. 41/47, CAPITALE SOCIALE EURO 235.265.750,00 INTERAMENTE VERSATO, ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE 02820100580, REA N. 417224, PARTITA IVA 01122141003, ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE DI CUI ALL'ART. 13 D.LGS. 385/93 AL N. 5405, CODICE ABI 3123.7, SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI ICCREA HOLDING S.P.A. - ROMA, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE 01294700586



Numero Verde 800-525454

www.agrileasing.it

### Principali clausole contrattuali caratterizzanti la locazione finanziaria immobiliare

**Causa finanziaria** - Già nelle Premesse sono evidenziati causa del contratto e regime applicabile (esclusione dell'applicabilità di norme riferite a negozi diversi, quali ad esempio la vendita o la locazione); viene parimenti evidenziato il regime delle responsabilità dell'Utilizzatore, indotto dalla sua scelta ed indicazione di bene, venditore e/o appaltatore, rimanendo in capo al Concedente solo l'obbligo di concedere "quel" bene in utilizzo per il periodo concordato.

**Consegna** - Ne sono fissati termini e modalità; con particolare riferimento a situazioni di nuova costruzione e/o ristrutturazione.

**Obbligo di pagamento con giusta valuta - Mora** - Il ritardo nell'esecuzione dei pagamenti alle date previste in contratto da parte dell'Utilizzatore, determinerà a suo carico l'applicazione di interessi di mora nella misura indicata, senza necessità di specifica intimazione; in caso di ritardi ripetitivi, il Concedente è autorizzato a far intervenire, con spese a carico dell'Utilizzatore, società terze specializzate per il recupero crediti, fatta salva la possibilità di risolvere la locazione finanziaria per inadempimento dell'Utilizzatore medesimo.

**Esonero di responsabilità del Concedente - Legittimazione ad agire dell'Utilizzatore** - In quanto intermediario finanziario il Concedente è esonerato da tutte le responsabilità che riguardano il bene, i cui rischi sono, pertanto, assunti dall'Utilizzatore, il quale ha diritto di far valere le proprie ragioni agendo direttamente nei confronti del venditore e/o appaltatore, comunque senza interrompere o sospendere il pagamento del corrispettivo della locazione finanziaria.

**Maggiori o minori esborsi per qualsivoglia causale** - Il corrispettivo della locazione finanziaria viene variato, in più o in meno, in relazione all'esborso definitivo del Concedente per l'acquisto e/o costruzione. L'Utilizzatore riconosce che con la consegna del bene il Concedente ha adempiuto alla sua obbligazione e che ogni ulteriore attività o pagamento a questi richiesti (ad esempio: tasse, imposte), non rientra nel corrispettivo: conseguentemente rimarranno a carico dell'Utilizzatore gli eventuali correlativi oneri.

**Utilizzo, manutenzione, addizioni** - Vengono fissate le regole di utilizzo, di custodia, di manutenzione, anche straordinaria, del bene, il divieto di innovazioni o altri interventi senza autorizzazione preventiva del Concedente, dal quale nulla sarà comunque dovuto per eventuali addizioni dell'Utilizzatore.

**Obbligo di assicurazione** - L'Utilizzatore ha l'obbligo di effettuare le assicurazioni previste in contratto, anche per l'eventuale fase della costruzione se curata direttamente, eventualmente usufruendo dei servizi offerti dal Concedente. Le polizze dovranno rispettare le specifiche indicate, con clausola di vincolo a favore del Concedente.

**Perdita e deterioramenti** - Qualora i beni dovessero andare totalmente perduti, l'Utilizzatore dovrà risarcire il Concedente del danno predeterminato in contratto; nel caso di sinistri parziali, sarà tenuto al ripristino, senza riduzioni o sospensioni del pagamento del canone. In ogni caso, qualora in regola con i previsti pagamenti, l'Utilizzatore avrà diritto a ricevere l'indennizzo assicurativo eventualmente liquidato.

**Divieto di cessione del contratto** - L'Utilizzatore non potrà cedere il contratto di locazione finanziaria, né locare o cedere in comodato o sotto qualsiasi forma, anche parzialmente, il bene a terzi, senza il preventivo consenso del Concedente, il quale, di contro, è autorizzato a cedere i diritti derivanti dal contratto, nonché quelli assicurativi.

**Obbligo di restituzione** - Laddove al termine della locazione finanziaria non intendesse esercitare l'opzione di acquisto al prezzo fissato, l'Utilizzatore dovrà immediatamente riconsegnare il bene al Concedente.

**Clausola risolutiva espressa** - L'inadempimento dell'Utilizzatore anche di una sola delle obbligazioni espressamente previste potrà dare luogo alla risoluzione di diritto della locazione finanziaria, restando comunque nella facoltà del Concedente di procedere con diffida ad adempiere. Nel caso in cui la risoluzione intervenga dopo la consegna del bene, l'Utilizzatore sarà tenuto alla sua immediata riconsegna oltre al pagamento della penale di risoluzione. Nel caso in cui la consegna del bene non sia ancora intervenuta, l'Utilizzatore è comunque obbligato a rimborsare al Concedente qualsivoglia spesa effettuata, fatto salvo il maggior danno. Eventuali anticipi dell'Utilizzatore potranno essere trattenuti dal Concedente in compensazione.

**Obbligo di informativa - elezione di domicilio** - L'Utilizzatore elegge domicilio presso la sede indicata in contratto, obbligandosi altresì a comunicare al Concedente ogni sopravvenuta sua modifica sociale, anche se resa pubblica a termini di legge, nonché qualsivoglia altra variazione soggettiva di quanto comunicato in sede di perfezionamento del contratto.

**Foro competente** - Ogni controversia relativa alla interpretazione, esecuzione o risoluzione del contratto di locazione finanziaria è demandata alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

BANCA AGRILEASING S.P.A. - un Procuratore

Timbro e firma dell'utilizzatore

BANCA AGRILEASING S.P.A. CON SEDE IN ROMA, VIA LUCREZIA ROMANA N. 41/47, CAPITALE SOCIALE EURO 235.265.750,00 INTERAMENTE VERSATO, ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE 02820100580, REA N. 417224, PARTITA IVA 01122141003, ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE DI CUI ALL'ART. 13 D.LGS. 385/93 AL N. 5405, CODICE ABI 3123.7, SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI ICCREA HOLDING S.P.A. - ROMA, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE 01294700586



Numero Verde 800-525454

www.agrileasing.it