



## FOGLIO INFORMATIVO per operazioni di locazione finanziaria di beni immobili

Data di aggiornamento: 01/01/2012

### Informazioni su A-Leasing SpA

La A-Leasing SpA è un intermediario finanziario con sede legale, generale ed amministrativa a Treviso in Via Terraglio, n. 68/A, con il capitale sociale di 80.000.000,00 i.v., Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso 03801280268, iscritto all'Elenco Speciale degli Intermediari Finanziari di cui all'articolo 107 D.Lgs. 385/93 al nr. 32833.6. Indirizzo di posta elettronica: [info@a-leasing.it](mailto:info@a-leasing.it). Sito internet: [www.a-leasing.it](http://www.a-leasing.it).

#### Ulteriori informazioni in caso di offerta fuori sede:

### Che cos'è un contratto di leasing (locazione finanziaria)

Per locazione finanziaria (altrimenti detta "leasing") si intende l'operazione di finanziamento posta in essere da una banca o da un intermediario finanziario (concedente) consistente nella cessione in utilizzo per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico (canone), di beni mobili, immobili o immateriali, acquistati o fatti costruire dal concedente da un terzo fornitore, su scelta o indicazione del Cliente (Utilizzatore), che ne assume così tutti i rischi e conserva una facoltà al termine della predetta durata contrattuale di acquistare i beni ad un prezzo prestabilito ed eventualmente di prorogarne il loro utilizzo a condizioni economiche predeterminate o predeterminabili.

La funzione economica dell'operazione è, quindi, di finanziamento, anche se in luogo di una somma di denaro, il concedente mette a disposizione del cliente il bene da questi richiesto. Al momento della stipula del contratto può essere chiesto all'utilizzatore il versamento di una parte del corrispettivo (canone alla firma). Il pagamento dei canoni periodici, comprensivi di capitale e interessi calcolati secondo il tasso (fisso o variabile) indicato nel contratto, generalmente decorre dal momento in cui è avvenuta la consegna del bene finanziato ovvero da altro evento contrattualmente indicato.

L'operazione di locazione finanziaria può essere accompagnata dall'offerta dei seguenti servizi aggiuntivi: Copertura assicurativa ed Assistenza alla richiesta di contributi agevolativi.

#### Tipi di leasing

##### Locazione finanziaria a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata della locazione finanziaria sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

##### Locazione finanziaria a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### I rischi tipici dell'operazione e di particolari tipi di leasing

I rischi tipici della locazione finanziaria riguardano il bene, gli aspetti contrattuali, gli aspetti economico-finanziari.

##### Rischi riguardanti il bene:

Con la firma del contratto di leasing, il cliente-utilizzatore si assume tutti i rischi che possono riguardare il bene o alla sua fornitura (come per esempio la mancata o ritardata consegna da parte del fornitore, la consegna di un bene diverso dal richiesto, la presenza di vizi o di difetti di funzionamento, la mancanza delle qualità promesse, i vizi, i difetti, la perdita, la distruzione, il furto, l'obsolescenza tecnica o normativa. In tutti questi casi il cliente deve continuare a pagare i canoni e può far valere i suoi diritti verso il fornitore del bene, secondo le modalità e le limitazioni previste nel contratto di leasing.

Nel **lease-back**, cioè quando "fornitore" e "utilizzatore" (cioè il cliente) coincidono, il cliente vende un bene di cui è proprietario alla società di leasing e lo riprende in locazione finanziaria; in questi casi se il bene non funziona, non può agire contro nessuno per il risarcimento dei danni.

Nel **leasing di beni da costruire** (siano essi strumentali, targati, immobili o impianti) vi possono essere i seguenti ulteriori rischi in capo al cliente: il bene non viene costruito, oppure viene consegnato in ritardo, oppure può essere difforme dal progetto iniziale o presentare un abuso ad esempio edilizio, oppure può subire un aumento di costi che aumentano l'importo dei canoni della locazione finanziaria.

##### Rischi riguardanti gli aspetti contrattuali:

Con la firma del contratto di leasing, il cliente si assume l'obbligo di pagare i canoni di leasing anche in presenza di contestazioni che non riguardino un comportamento del concedente, nonché l'obbligo di custodia e di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene concesso in leasing.

**Rischi riguardanti gli aspetti economico-finanziari:**

Poiché la locazione finanziaria serve a soddisfare le esigenze di finanziamento dell'investimento del cliente, quest'ultimo si fa carico dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, tra i quali sono compresi i rischi connessi a modifiche fiscali, quelli relativi alla mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura.

Con la firma del contratto di leasing, il cliente si assume anche l'impegno irrevocabile di pagare per tutta la durata del contratto la serie dei canoni periodici che costituiscono la restituzione al concedente del finanziamento erogato.

**Rischio derivante dall'indicizzazione del tasso:**

- nei casi in cui l'importo dei canoni periodici (e di ogni altro importo dovuto dal cliente al concedente) sia espresso o indicizzato in valute estere diverse dall'euro, il cliente si assume il rischio del cambio. La misura della variazione dell'importo da pagare è calcolata secondo la formula riportata nella sezione "Principali condizioni economiche".

- nel caso in cui il cliente abbia deciso di stipulare un contratto di locazione finanziaria indicizzato in base a parametri legati al costo corrente del denaro (ad esempio l'Euribor), si assume altresì il rischio che l'importo dei canoni di leasing possa aumentare secondo l'andamento crescente dei parametri di riferimento. La misura della variazione di ciascun canone periodico è calcolata in base alla formula riportata nella sezione "Principali condizioni economiche".

- nel caso in cui il cliente abbia, invece, scelto un contratto di locazione finanziaria con canoni fissi costanti per tutta la durata del contratto, esso si assume il rischio di non beneficiare di eventuali andamenti decrescenti del costo del denaro. L'importo esatto dei canoni periodici dipenderà dalla rilevazione del tasso IRS al giorno della stipula, potrà quindi accadere che il canone effettivo sia maggiore o minore rispetto all'importo contrattualmente previsto, a seconda che la quotazione del tasso IRS indicato nelle condizioni contrattuali sia aumentato o diminuito.

**Rischio fiscale:** Il cliente è tenuto a pagare tutti i costi fiscali connessi al bene o all'operazione, di cui pertanto sopporta i relativi rischi anche se dovessero emergere successivamente al momento della firma del contratto.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE****Quanto può costare il leasing**

Il corrispettivo di un'operazione di locazione finanziaria è espresso in canoni, il cui ammontare è funzione – fra l'altro – della struttura dell'operazione intesa in termini di costo di acquisto originario del bene, quota eventualmente versata alla stipula, durata della locazione, prezzo per l'eventuale acquisto finale, periodicità dei pagamenti, ecc. Un parametro di riferimento per misurare l'onerosità di questo flusso è il "tasso leasing", definito nelle Istruzioni della Banca d'Italia come: "il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra il 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 leasing" concretamente praticato al cliente sulla specifica operazione, evidentemente funzione fra l'altro del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa, deve essere indicato in contratto.

Oltre al "Tasso Leasing" vanno considerati altri costi, quali le imposte e le spese di assicurazione del bene.

**Tassi****Tasso leasing massimo applicabile**

Nella tabella sottostante sono riportati i tassi leasing massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

Bene locato	Classi di Importo	Tasso leasing massimo
Immobiliare	Fisso	11,9250
	variabile	9,0000

**Tassi Effettivi Globali Medi**

I **Tassi Effettivi Globali Medi** (TEGM) rilevati alle operazioni di leasing sono riportati nell'allegato (all. 1); essi possono essere consultati anche presso i locali di A-Leasing aperti al pubblico, nonché sul sito internet [www.a-leasing.it](http://www.a-leasing.it) nella sezione "Trasparenza".

Rif: (art. 2 della Legge n. 108/96)

**Altri Tassi di interesse applicati**

Descrizione	Valore
Tassi per calcolo canone di prelocazione	Euribor 3 Mesi più 4 punti
Parametro di indicizzazione	Euribor 3 Mesi lettera divisore 365
Tasso di mora	Tasso massimo previsto dalla legge antiusura in vigore al momento del mancato pagamento.

**Altri dati applicati**

**Durata:** non è prevista una durata minima, si rimanda comunque alla normativa in materia di deducibilità fiscale.

**Tipo di piano di ammortamento:** progressivo o francese

**Tipo di rata:** fissa o indicizzata

**Periodicità delle rate:** mensile, bimestrale, trimestrale, semestrale, annuale

**Il calcolo dell'indicizzazione**

Il corrispettivo della locazione finanziaria può essere adeguato, anche parzialmente, alle eventuali variazioni del costo del denaro, secondo la seguente procedura. Durante la vigenza del contratto di locazione finanziaria, alla fine di ogni trimestre solare ed alla sua scadenza (ordinaria o anticipata), A-Leasing rivede il corrispettivo complessivo qualora si verifichi una variazione in più o in meno del parametro, preso a base del contratto stesso, rispetto alla media aritmetica capitalizzata trimestralmente delle quotazioni di ogni giorno del trimestre di riferimento così come pubblicate sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" o da altro equivalente, secondo le normali formule di matematica finanziaria. Per il calcolo si considera il numero dei giorni effettivamente trascorsi: alla prima scadenza prevista per la revisione, il periodo da considerare ha inizio dalla decorrenza del contratto; l'ultima revisione prende in esame il periodo che va dall'ultimo trimestre solare revisionato fino alla scadenza del contratto stesso. In relazione ai conteggi effettuati, corrisponderà un aumento o una diminuzione del corrispettivo della locazione, e di conseguenza A-Leasing emetterà una nota di accredito o di addebito. In caso di addebito, l'importo dovrà essere corrisposto a 30 giorni dalla data di emissione del documento contabile.

Se lo scostamento – sia a debito che a credito – è inferiore ad € 25,00, A-Leasing non procede all'emissione di addebiti o accrediti, bensì porta a nuovo e fattura solo quando viene superato complessivamente il limite minimo di € 25,00 o comunque alla scadenza del contratto.

**Formula per il calcolo dell'ammontare di canoni periodici e di ogni altro importo per contratti indicizzati all'Euro:**

$$\text{Var} = (Q * (tp - tr) * g) / 36.500$$

Esempio della formula nr. 1:

Indicizzazione	Debito residuo	Tasso rilevato euribor	Tasso base del contratto	Periodo			divisore
				dal	al	Giorni	
<b>VAR</b>	<b>Q</b>	<b>tp</b>	<b>tr</b>			<b>g</b>	<b>/</b>
230,13	100.000,00	1,5870	2,50	01/07/2011	30/09/2011	92	36.500

Esempio della formula nr. 2 con tasso floor:

Indicizzazione	Debito residuo	Tasso euribor del periodo	Tasso rilevato euribor	Tasso base del contratto	Periodo			divisore
					dal	al	Giorni	
<b>VAR</b>	<b>Q</b>		<b>tp</b>	<b>tr</b>			<b>g</b>	<b>/</b>
189,04	100.000,00	1,5870	1,7500	2,50	01/07/2011	30/09/2011	92	36.500

dove:

- 1) **Var**: misura della variazione dell'ammontare dell'importo;
- 2) **Q**: Per contratti di leasing regolati a canoni posticipati: capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n-1 (se n-1 è pari allo zero si deve intendere il canone alla firma) - Per contratti di leasing regolati a canoni anticipati: differenza tra capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n-1 (se "n-1" è pari allo zero si deve intendere il canone alla firma) e l'importo del canone n, in quanto con scadenza ad inizio periodo;
- 3) **tp**: media aritmetica, capitalizzata trimestralmente del **parametro di riferimento** così come quotato ogni giorno di ciascuno dei tre mesi che formano le scadenze trimestrali di cui sopra e così come pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", o, in caso di mancata pubblicazione, da altro equivalente, adeguato al mezzo punto superiore e **comunque non inferiore a mezzo punto sotto il tasso base di riferimento (tasso floor)**, secondo le normali formule di matematica finanziaria;
- 4) **tr**: quotazione del parametro contrattualmente pattuita;
- 5) **g**: numero di giorni di competenza del canone n

**Commissioni e spese massime applicabili per operazioni e servizi accessori****Spese fisse**

Descrizione	Valore
Spese di istruttoria	€ 10.000,00 + costi vivi
Supplemento istruttoria per operazioni con più fornitori	€ 100,00
Supplemento istruttoria per pratiche agevolate	€ 250,00
Spese incasso canone	€ 11,00
Spese chiusura contratto	€ 1.250,00
Spese per invio comunicazione periodica via posta	costi vivi
Spesa per disamina polizza assicurativa predisposta dall'Utilizzatore	€ 200,00
Spese per sollecito documenti post contrattuali (es. assicurazione, documentazione tecnica)	€ 100,00
Richiesta copia contratto idoneo alla stipula	€ 200,00
Spese di perizia e certificazione su beni	€ 1.000,00 + Tariffe albi professionali
Spese registrazione (es. contratto, subentro, modifica finanziaria)	€ 250,00 + costi vivi

**Spese eventuali**

Descrizione	Valore
Spese per passaggio di proprietà	€ 1.000,00 + costi vivi
Revisione annua fido	€ 1.000,00 + costi vivi
Spese per visione bene	€ 1.000,00
Spese incasso/richiamo cambiali	€ 500,00
Spese per bonifico estero	€ 100,00 + costi vivi
Spese per variazioni amministrative e contrattuali	€ 500,00
Spese per variazioni anagrafiche	€ 1.000,00 + costi vivi
Spese per variazioni domiciliazioni bancarie	€ 50,00
Spese per liquidazione contributi agevolativi	€ 100,00
Spese per rilascio comunicazioni / dichiarazioni nell'interesse o su richiesta del cliente (es. IRAP, revisori contabili, calcolo indicizzazioni)	€ 100,00
Spese per subentro	€ 2.000,00
Spese per modifica finanziaria	€ 2.000,00
Spese per altre operazioni con pubblici registri (es. costituzione di servitù, sottoscrizione di convenzioni, costituzione di diritti di superficie)	€ 500,00 + costi vivi
Spesa per liberatorie ed autorizzazioni richieste dai clienti (es. riduzioni massimali, svincoli assicurativi)	€ 150,00
Spese per gestione sinistro	€ 350,00
Spesa per pagamento imposte, spese condominiali, tasse, contributi e canoni inevasi (es. ICI, consorzio di bonifica, imposte di registro, occupazione spazi pubblici o demaniali)	€ 175,00 + costi vivi
Spese per contravvenzione e sanzione	€ 250,00 + costi vivi
Spese per gestione atti di accertamento/avvisi bonari/cartelle esattoriali	€ 100,00 + costi vivi
Spese per duplicato documenti contabili	€ 50,00
Spese per duplicato documenti contrattuali	€ 50,00 + costi vivi
Spese per duplicato documenti post contrattuali (es. documentazione tecnica)	€ 100,00 + costi vivi
Spese per sollecito insoluti (cad.)	€ 50,00
Spese per gestione di insoluto con intervento agenzie specializzate	Tariffe agenzie specializzate
Spese notarili	Tariffe albi professionali
Spese per rilascio procure	€ 100,00 + Tariffe albi professionali
Spese legali	Tariffe albi professionali
Supplemento per passaggio di proprietà con Notaio scelto dall'Utilizzatore	€ 750,00
Spese per verifica, sottoscrizione e invio documentazione tecnica	€ 100,00 + costi vivi
Spese per gestione SAL	€ 20,00

**Spese per servizi accessori**

Descrizione	Valore
Spesa per copertura assicurativa a cura della Concedente	€ 1.000,00 + costi vivi

**Tutti gli importi indicati in questo documento sono espressi al netto dell'IVA.**

**Condizioni non aventi carattere economico**

Si ricorda che le clausole contrattuali che regolano il rapporto tra A-Leasing S.p.A. ed il cliente sono contenute nello schema di contratto di locazione finanziaria privo delle condizioni economiche, di cui il cliente potrà chiedere gratuitamente copia prima della conclusione del contratto.



## RECLAMI, RICORSI E CONCILIAZIONE

Nel caso in cui sorga una controversia tra il Cliente ed A-Leasing SpA relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto il Cliente può presentare un reclamo ad A-Leasing SpA, anche per lettera raccomandata A.R. o per via telematica utilizzando i seguenti recapiti:

A-Leasing SpA - Ufficio Reclami  
Casella postale 165  
31100 Treviso (TV)  
Email: [reclami@a-leasing.it](mailto:reclami@a-leasing.it)  
Fax: +39 0422 1622141

A-Leasing SpA deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine di 30 giorni può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere ad A-Leasing SpA. La decisione dell'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria il Cliente ed A-Leasing SpA devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo all'ordine Avvocati di Treviso ai seguenti recapiti:

Ordine Avvocati Treviso  
Via Verdi 18  
31100 Treviso (TV)  
Fax: 0422-559618  
Email: [info@ordineavvocatitreviso.it](mailto:info@ordineavvocatitreviso.it).

La condizione di procedibilità ai sensi del decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento di cui al comma precedente presso l'ABF.

Le disposizioni sopra indicate valgono anche per le controversie che dovessero sorgere tra A-Leasing SpA e gli eventuali garanti del cliente.

### LEGENDA

**Canone di prelocazione:** E' il corrispettivo eventualmente dovuto al concedente in relazione agli esborsi effettuati prima della decorrenza della locazione finanziaria.

**Canone:** il corrispettivo periodico della locazione finanziaria. I canoni possono essere di norma mensili, trimestrali o semestrali; il primo canone versato alla firma del contratto può essere di importo più elevato.

**Concedente:** è la società di leasing, banca o intermediario finanziario che "concede" il bene in locazione finanziaria.

**Istruttoria:** È l'insieme delle pratiche e delle formalità necessarie alla stipulazione del contratto di locazione finanziaria.

**Offerta fuori sede:** L'offerta svolta in un luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze di A-Leasing S.p.A.

**Oneri di prelocazione:** nelle operazioni di leasing immobiliare o strumentale quando il bene non esiste e deve essere costruito o assemblato, il corrispettivo è pari agli interessi – calcolati sulla base di un predeterminato tasso - dovuti sulla somma finanziata (anticipi erogati ai fornitori/appaltatori) per il periodo che va dalla stipula del contratto alla data di consegna del bene e messa in decorrenza del contratto.

**Operazioni o servizi accessori:** Sono i servizi, anche non strettamente connessi con il finanziamento, prestati o commercializzati da A-Leasing S.p.A. congiuntamente al finanziamento stesso, ancorchè su base obbligatoria.

**Opzione finale di acquisto o di proroga:** è 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.

**Parametro di indicizzazione:** un indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità indicate nella Sezione "Principali condizioni economiche".

**Piano di ammortamento:** Piano di rimborso della locazione finanziaria con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

**Piano di ammortamento Progressivo Francese:** Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.

**Quota capitale:** Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.

**Quota interessi:** Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

**Tasso di mora:** il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.

**Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM):** tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM del leasing, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

**Tasso leasing:** il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione "Principali condizioni economiche"; 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.

**Utilizzatore:** è il cliente che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria.

**Valuta:** E' la data di addebito o di accredito di una somma di denaro.

**Corrispettivo della locazione finanziaria:** è calcolato sul costo imponibile dei beni oggetto del contratto, ed è la somma del canone di anticipo e dei canoni periodici.