

**FOGLIO INFORMATIVO  
PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE  
FINANZIARIA DI BENI IMMOBILI  
(con cliente non consumatore)**

**LE CONDIZIONI DI SEGUITO PUBBLICIZZATE NON COSTITUISCONO OFFERTA AL PUBBLICO**

**SEZIONE 1 - INFORMAZIONI SULLA BANCA**

**Denominazione:** Iccrea BancaImpresa S.p.A.

**Sede Legale:** Via Lucrezia Romana n. 41/47 - 00178 ROMA

**Capitale sociale:** Euro 374.564.250,50, interamente versato

**Numero di iscrizione all' Ufficio del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale:** 02820100580

**Numero Repertorio Economico Amministrativo:** 417224

**Partita IVA:** n. 01122141003

**Sito internet:** [www.iccreabancaimpresa.it](http://www.iccreabancaimpresa.it)

**Indirizzo di posta elettronica:** [info@iccreabi.bcc.it](mailto:info@iccreabi.bcc.it)

**Numero di fax:** 06.72078409

**Numero iscrizione Albo delle Banche presso Banca d'Italia:** 5405

**Codice ABI:** 3123.7 **Codice CAB:** 03200

**Gruppo Bancario di appartenenza:** Gruppo Bancario ICCREA codice Gruppo 200016, 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

**Le informazioni relative alla concessione della locazione finanziaria e alla conclusione del relativo contratto possono essere richieste telefonando al numero 06.72071 oppure al 800-525454**

**SEZIONE 1-BIS - INFORMAZIONI ULTERIORI IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE**

**Dati del soggetto "convenzionato" che entra in contatto con il Cliente**

**Nome e Cognome**

**Indirizzo**

**Telefono**

**E-mail**

**Qualifica del soggetto convenzionato**

[indicare ad esempio se mediatore creditizio/dipendente BCC/agente in attività finanziaria]

**Si precisa che il Cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.**

## **SEZIONE 2 - CHE COS'È LA LOCAZIONE FINANZIARIA DI BENI IMMOBILI**

Per **locazione finanziaria di beni immobili** si intende l'operazione di finanziamento posta in essere da una banca o da un intermediario finanziario (Concedente) consistente nella concessione in utilizzo, per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico (canone), di beni immobili, strumentali all'attività dell'impresa, acquistati o fatti costruire dal Concedente, da un terzo fornitore o appaltatore, su scelta e indicazione del Cliente (Utilizzatore), che ne assume così tutti i rischi e conserva la facoltà, al termine della predetta durata contrattuale, di acquistare i beni ad un prezzo prestabilito. Fornitore ed Utilizzatore possono anche coincidere (c.d. lease-back). 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, mentre il pagamento dei canoni periodici generalmente decorre dal momento in cui è avvenuta la consegna del bene finanziato ovvero da altro evento contrattualmente indicato.

### **❖ EVENTUALI SERVIZI AGGIUNTIVI OFFERTI**

L'operazione di locazione finanziaria può essere accompagnata dall'offerta dei seguenti servizi aggiuntivi:

- *Polizza immobili già costruiti - con l'esclusione di immobili particolari (discoteche, depositi d'esplosivo ecc.) - è una copertura assicurativa di particolare ampiezza avente ad oggetto i seguenti rischi: Incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita di acqua, fenomeno elettrico, eventi atmosferici, eventi sociopolitici, inondazioni, alluvioni, allagamenti, terremoto e smottamento del terreno, ricorso dei vicini, responsabilità civile del fabbricato.*
- *Polizza C.A.R. immobili da costruire - copertura di tutti i rischi dall'apertura del cantiere fino alla "fine lavori"*

Il servizio accessorio della copertura assicurativa offerta da Iccrea Bancalmpresa consiste in un servizio facoltativo cui l'Utilizzatore può ricorrere in alternativa all'obbligo di assicurare direttamente il bene oggetto del contratto di locazione finanziaria presso una primaria Compagnia di assicurazione.

Il servizio è offerto da Iccrea Bancalmpresa attraverso la stipula di una convenzione assicurativa con una primaria compagnia di Assicurazioni.

I rischi tipici del Servizio, come di tutte le coperture assicurative, consistono nel fatto che l'indennità di rimborso copre solo i rischi e gli eventi espressamente assicurati entro i limiti delle franchigie e di massimali pattuiti e che in caso di liquidazione coatta amministrativa della Compagnia di assicurazione, l'Utilizzatore resta privo della relativa copertura

### **❖ RISCHI TIPICI DELL' OPERAZIONE DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

I rischi tipici dell'operazione di locazione finanziaria di beni immobili, fatti salvi quelli conseguenti ad eventuali inadempimenti del Cliente, sono di natura contrattuale ed economico-finanziaria.

**Sul piano contrattuale** il Cliente-Utilizzatore, da un lato, si assume l'obbligo del pagamento del corrispettivo periodico, anche in presenza di contestazioni che non riguardino il comportamento del Concedente, nonché l'obbligo della custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria del bene; dall'altro, si assume tutti i rischi inerenti al bene oggetto del finanziamento o alla sua vendita/costruzione/ristrutturazione, quali la ritardata od omessa consegna da parte del venditore o dell'appaltatore, la consegna di cosa diversa, i vizi e/o i difetti di funzionamento di impianti o altro, la

mancanza delle qualità promesse, la sua distruzione o perimento, il danneggiamento ed, infine, l'obsolescenza tecnica o normativa. A fronte dell'assunzione di tali rischi, il Cliente-Utilizzatore può agire direttamente nei confronti del venditore e/o dell'appaltatore, ovvero dei professionisti eventualmente incaricati (Progettista, Direttore Lavori, Coordinatore all'esecuzione ecc.) secondo le modalità ed i limiti contrattualmente previsti.

Sul piano economico-finanziario, poiché l'operazione è finalizzata a soddisfare le esigenze di finanziamento dell'investimento dell'Utilizzatore, il Cliente si fa altresì carico dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, ivi inclusi i rischi connessi a modifiche fiscali e/o alla mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura, assumendo l'impegno irrevocabile a corrispondere durante tutta la vita del contratto la serie dei canoni periodici che costituiscono la restituzione del finanziamento erogato.

Nei casi in cui l'ammontare dei canoni periodici sia espresso e/o indicizzato in valute diverse dall'Euro, il Cliente si assume il rischio di cambio connesso. Analogamente, qualora abbia optato per l'indicizzazione a parametri espressivi del costo corrente del denaro (quali ad esempio l'Euribor), si assume il rischio che detti canoni possano aumentare in relazione all'andamento crescente dei parametri; nel caso in cui abbia invece optato per un'operazione a canoni fissi costanti per l'intera durata contrattuale, esso si assume il rischio di non beneficiare di eventuali andamenti decrescenti del costo del denaro.

### SEZIONE 3 - PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Il corrispettivo di un'operazione di 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, ecc.. Un parametro di riferimento per misurare l'onerosità di questo flusso di pagamenti 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 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"*. Nella tabella sottostante sono riportati i tassi leasing massimi praticati.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO		
TIPOLOGIA TASSO	TASSO FISSO	TASSO VARIABILE
TASSO MASSIMO PRATICATO	12,42%	9,50%
TASSO LEASING	Il tasso leasing concretamente praticato al Cliente sulla specifica Operazione - in funzione, fra l'altro, del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa - viene espressamente indicato in contratto.	
TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO (TEGM)	Il TEGM, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle operazioni di locazione finanziaria, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca: <a href="http://www.iccreabancaimpresa.it">www.iccreabancaimpresa.it</a>	

<b>TASSO FISSO</b>	<p>Il corrispettivo della locazione finanziaria, fisso per tutta la durata del rapporto, viene determinato anche in funzione del valore assunto dalla quotazione dell'IRS (Interest Rate Swap) corrispondente alla durata della locazione stessa, vigente al momento delle trattative.</p> <p>Se la quotazione dell'IRS alla data di decorrenza contrattuale differisse in misura pari o superiore a un ventesimo di punto percentuale (0,05%) da quella presa a riferimento al momento delle trattative, su richiesta di una delle Parti, i canoni periodici verranno ricalcolati in base all'IRS puntuale corrispondente alla durata della locazione rilevato alla data di decorrenza o, ove non sia disponibile un tasso IRS di pari durata, ad un tasso IRS corrispondente alla durata immediatamente successiva.</p>
<b>INDICIZZAZIONE</b>	<p>Per indicizzazione si intende l'adeguamento del corrispettivo della locazione in funzione della variazione dei tassi e/o valuta di riferimento durante il periodo della locazione.</p> <p style="text-align: center;"><b>A. indicizzazione in euro:</b></p> <p>I parametri che possono essere utilizzati, a seconda degli andamenti del mercato di riferimento, sono i tassi di rendimento in rapporto a diverse scadenze (ad esempio, Euribor 3 mesi, Euribor 6 mesi).</p> <p>Gli adeguamenti avvengono alla fine di ogni periodo di indicizzazione (es. semestre) previsto in contratto ed eventualmente al momento di esercizio del diritto di opzione. Si procede determinando prima il "delta tasso", ovvero la differenza tra il valore del parametro fissato in contratto e la media delle medie mensili dello stesso parametro rilevato nel periodo, arrotondata al quarto di punto superiore e adeguata all'eventuale tasso massimo o minimo previsto in contratto. Il delta tasso così determinato viene moltiplicato per l'importo dei canoni scaduti nel periodo di indicizzazione e per il "coefficiente" riportato in contratto relativo al periodo in esame. Il "coefficiente" è un parametro espressivo degli interessi derivanti dalla variazione di un punto percentuale sull'esposizione media del periodo (debito residuo medio ottenuto al tasso contrattuale) preso in esame. Il conguaglio viene addebitato/accreditato al superamento della eventuale soglia minima prevista in contratto.</p> <p>In sintesi, l'importo del conguaglio, a debito o a credito dell'Utilizzatore, viene calcolato applicando la formula: canoni del periodo x coefficiente x delta tasso = conguaglio del periodo.</p> <p><u>Esemplificazione:</u> ipotizzando una sommatoria canoni di euro 7.000, un coefficiente di 0,03566 ed un delta tasso di 0,55% a favore dell'Utilizzatore si ottiene un conguaglio di euro 137,29 a credito dell'Utilizzatore.</p> <p><u>Tasso Minimo:</u> Se stabilito contrattualmente, può essere fissato, nel calcolo del delta tasso, un valore minimo del parametro, al di sotto del quale non si darà luogo ad alcun conguaglio da parte della Banca a favore dell'Utilizzatore.</p> <p style="text-align: center;"><b>B. indicizzazione in valuta</b></p> <p>Il contratto può essere indicizzato ad una valuta, rilevata tra le Eurodivise de "il Sole 24 ore", fissata contrattualmente.</p> <p>Gli adeguamenti avvengono alla fine di ogni trimestre solare ed eventualmente al momento di esercizio del diritto di opzione. Il contratto è indicizzato sia all'andamento del tasso che all'andamento del cambio della divisa stabilita in contratto.</p>

<b>INDICIZZAZIONE</b>	<p>Alla fine di ogni periodo di indicizzazione si procede prima a determinare il conguaglio relativo alle variazioni di tasso e successivamente al conguaglio per le variazioni del cambio.</p> <p><b>Conguaglio per variazioni di tasso.</b> Si procede determinando prima il “delta tasso”, dato dalla differenza tra il valore del parametro fissato in contratto ed il tasso rilevato due giorni lavorativi prima dell’inizio del periodo di indicizzazione, ad eccezione del tasso del primo periodo che verrà fissato in base alla data di decorrenza del contratto.</p> <p>Il delta tasso così determinato viene moltiplicato per l’importo dei canoni scaduti nel periodo di indicizzazione e per il “coefficiente” riportato in contratto relativo al periodo in esame. Il “coefficiente” è un parametro espressivo degli interessi derivanti dalla variazione di un punto percentuale sull’esposizione media del periodo (debito residuo medio ottenuto al tasso contrattuale) preso in esame.</p> <p>In sintesi, l’importo del conguaglio tasso, a debito o a credito dell’Utilizzatore, viene calcolato applicando la formula: canoni del periodo x coefficiente x delta tasso = conguaglio del periodo.</p> <p><b>Conguaglio per variazioni di Cambio.</b> Per calcolare il conguaglio cambio, alla fine di ogni periodo di indicizzazione, occorre prima determinare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “Importo Base”, dato dall’importo totale dei canoni scaduti nel periodo sommato algebricamente all’importo del conguaglio tasso;</li> <li>- “Coefficiente di Cambio”, dato dal rapporto tra il valore del parametro determinato in contratto in funzione della decorrenza ed il cambio effettivamente applicato al Concedente da primario Istituto di Credito 2 giorni lavorativi prima delle scadenze di indicizzazione.</li> </ul> <p>Moltiplicando l’ “Importo Base” per il coefficiente di cambio si ottiene l’Importo Corrente. La differenza tra l’Importo Corrente e l’Importo Base è l’Importo di Conguaglio Cambio del Periodo.</p> <p>Il conguaglio da addebitare/accreditare, dato dalla somma algebrica del conguaglio variazione di tasso e del conguaglio variazione di cambio, viene addebitato/accreditato solo al superamento della eventuale soglia minima prevista in contratto.</p> <p><u>Esemplificazione:</u> Ipotizzando una sommatoria canoni di euro 7.000, un coefficiente di 0,03566 ed un delta tasso in aumento di 0,55% si ottiene un conguaglio tasso di euro 137,29 a carico dell’Utilizzatore. Sommando ai canoni l’importo del conguaglio tasso di ottiene un Importo Base di euro 7.137,29. Ipotizzando un Cambio in dollari fissato in contratto di euro 1,12 ed una rilevazione a fine periodo di euro 1,15 si ottiene un Coefficiente di Cambio di 0,97391. Moltiplicando 0,97391 per euro 7.137,29 si ottiene un Importo Corrente di euro 6.951,10. L’importo del Conguaglio Cambio è pari a euro 186,19 a credito dell’Utilizzatore (euro 6.951,10 - euro 7.137,29). Il conguaglio complessivo per variazione di tasso e di cambio risulterà pertanto a credito per l’Utilizzatore e sarà pari a euro 48,90 (euro 186,19 - euro 137,29).</p>
-----------------------	---

<b>ALTRI TASSI</b>		
<b>TASSO DI ATTUALIZZAZIONE</b>	<b>Rimborso per perdita bene</b>	<p>il danno è predeterminato nella attualizzazione dei canoni a scadere al momento dell'evento ed al corrispettivo dell'opzione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per indicizzazioni in Euro: il tasso di attualizzazione è pari a Euribor 3 ML in vigore alla data di perfezionamento del contratto diminuito al massimo del 50% del suo valore.</li> <li>- Per indicizzazioni in Valuta: il tasso di attualizzazione è pari al Tasso della valuta riportato in contratto; il valore ottenuto sarà poi oggetto di conguaglio in proporzione alle differenze cambio.</li> </ul>
	<b>Penale di risoluzione</b>	<p>la penale è fissata nella attualizzazione dei canoni a scadere al momento della risoluzione, dedotto il ricavato del ricollocamento del bene al netto del corrispettivo pattuito per l'opzione finale di acquisto</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per indicizzazioni in Euro: il tasso di attualizzazione è pari a Euribor 3 ML in vigore alla data di perfezionamento del contratto diminuito al massimo del 50% del suo valore.</li> <li>- Per indicizzazioni in Valuta: il tasso di attualizzazione è pari al Tasso della valuta riportato in contratto; il valore ottenuto sarà poi oggetto di conguaglio in proporzione alle differenze cambio.</li> </ul>
<b>TASSO DI MORA</b>	Euribor 3 ML in vigore alle singole inadempienze maggiorato di 9 punti percentuali Laddove questo risultasse superiore al tasso soglia previsto dal combinato disposto di cui all'art. 644 del C.P. e art. 2 punto 4 L 108/1996 in materia di usura, all'epoca vigente, al suddetto titolo sarà applicato quest'ultimo tasso.	
<b>TASSO PER ONERI DI PRELOCAZIONE</b>	Laddove i pagamenti del Concedente al venditore e/o all'appaltatore siano anticipati, in qualsiasi misura, rispetto alla consegna del bene, ovvero alla decorrenza contrattuale, saranno applicati gli oneri emarginati, determinati applicando il tasso all'epoca vigente (es. Euribor 3 ML) maggiorato al massimo di 5 punti percentuali, sulle anticipazioni (IVA compresa) via via sostenute dal Concedente.	

**MODALITA' DI PAGAMENTO**

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

<b>COSTI APPLICABILI ALL'OPERAZIONE DI LOCAZIONE FINANZIARIA (IMPORTI MASSIMI)</b>		
	<b>VOCI</b>	<b>COSTI (AL NETTO IVA)</b>
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Spese apertura e perfezionamento pratica	1 % del valore del bene oggetto della locazione finanziaria
	Spese di istruttoria per agevolazione	L'utilizzatore, laddove l'operazione risultasse assistita da contributi agevolativi provenienti da leggi nazionali, regionali o provinciali, ovvero goda di contributi comunitari, sarà tenuto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ad un versamento supplementare per le spese di istruttoria per agevolazione, come indicate nelle Condizioni Contrattuali, per l'importo di 2.000 euro</li> <li>- al versamento delle spese indicate nel "Contratto di provvista- finanziamento leasing" sottoscritto tra Iccrea Bancalmpresa S.p.A. e la Banca Agente in relazione ad ogni specifica operazione.</li> </ul>
	Rimborso forfettario per spese di stipula atto fuori Sede	€ 500,00
	Spese per operazioni in pool - capofila Iccrea Bancalmpresa	€ 5.000,00
	Spese verifica perizia tecnico - legale	€ 200,00
	Spese analisi preliminare per impianti di produzione di energia alternativa	3 ‰ fino a un massimo di € 1.500
	Spese verifica perizia per impianti di produzione di energia alternativa	€ 200,00
	Spese di gestione liquidazione contributo agevolativo	€ 300,00 per singola erogazione del contributo
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Spesa di gestione contratto agevolativo	€ 300,00 anno
	Costo attivazione garanzia MCC	1% come stabilito dal MCC, da calcolare sull'importo garantito dal Fondo MCC
	Costo Attivazione Garanzia Fiditoscana	3,75% da calcolare sul valore finanziato, come stabilito da Fiditoscana. Tale costo non potrà in ogni caso superare i 40.000€
	Spese per calcolo indicizzazione (per i contratti a tasso variabile o legati a valute estere)	€ 25,00
	Spese di incasso	€ 10,00 per singola fattura
	Spese per variazioni contrattuali	€ 3.000,00

<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Commissioni di organizzazione (solo per operazioni in pool, o di acquisition finance o di project finance o assimilabili per complessità o struttura)	Fino ad un massimo dello 2,50% una tantum dell'importo stipulato, da trattarsi all'atto della prima erogazione
	Commissione di gestione del finanziamento (solo per le operazioni in cui la banca svolge il ruolo di agente o capofila)	Fino ad un massimo dello 2,50% nominale annuo, da applicare all'importo stipulato e da corrispondere periodicamente per l'intera durata del finanziamento
	Spese per sollecito di adempimento delle obbligazioni	€ 30,00
	Spese per recupero beni/crediti	Rimborso delle spese sostenute per un importo massimo pari al 15% del credito vantato (canoni, accessori ed interessi moratori)
	Spese di gestione contenzioso	€ 60,00
	Spese per verifiche saldi contabili su richiesta dei revisori	€ 70,00
	Spese per fornitura, a richiesta del Cliente di documentazione varia (dichiarazioni, atti notori, duplicati, liberatorie etc...)	€ 200,00, oltre i puri costi sostenuti dalla Banca e da ribaltare al Cliente (ad es.: spese postali, notarili, ecc...), per ogni singola richiesta
	Spese per invio di comunicazioni ai sensi di legge, comprese spese postali	€ 150,00
	Spese invio di ogni comunicazione prevista dalla normativa vigente sulla trasparenza Bancaria (art. 119 D.Lgs. 385/93)	In base al costo sostenuto e comunque fino ad un max di € 50 oltre IVA
	Spese per gestione denunce sinistri	€ 150,00
	Spese verifica conformità Polizza Assicurative stipulate direttamente dall'Utilizzatore	€ 150,00
	Spese di chiusura pratica	€ 1.500,00
	Spese gestione straordinaria interventi assicurativi	€ 50,00
	Spese verifica stati avanzamento lavori	€ 500,00 oltre alle spese di perizia da ribaltare al Cliente al puro costo sostenuto dalla Banca

<b>ULTERIORI COSTI RELATIVI AI SERVIZI ACCESSORI PRESTATI DA TERZI</b>	
<b>VOCI</b>	<b>IMPORTI</b>
Imposte e tasse (presenti e future)	A carico del Cliente - come da disposizioni di legge
Spese legali in genere	Da corrispondere da parte del Cliente al professionista incaricato, secondo le tariffe degli albi professionali
Spese notarili	La designazione del Notaio è effettuata liberamente dalla Clientela. Gli oneri relativi vengono liquidati direttamente al Notaio dal Cliente stesso.
Spese di perizia tecnica ed accertamenti successivi	Da corrispondere da parte del Cliente al professionista incaricato, secondo le tariffe degli albi professionali - Iccrea Bancalmpresa si riserva il diritto nel corso dell'affidamento, di procedere alla verifica del valore degli immobili di proprietà dei coobbligati. In tal caso saranno richieste le spese di perizia come sopra.

<b>Spese per tutela e recupero crediti (legali, notarili, consulenti professionali, servizi resi, costi vivi)</b>	Recupero integrale del costo sopportato da Iccrea Bancalmpresa
<b>Assicurazione</b>	Le polizze dovranno essere stipulate direttamente dall'Utilizzatore con Compagnia dallo stesso designata, purché di gradimento a Iccrea Bancalmpresa

<b>SERVIZI AGGIUNTIVI OFFERTI DALLA BANCA</b>	
<p>La Banca offre il servizio <u>facoltativo</u> di copertura assicurativa.                      Compagnie Assicurative convenzionate: Co-assicurazione Assimoco S.p.A. e BCC Assicurazioni S.p.A.</p>	
POLIZZE OFFERTE	CARATTERISTICHE
POLIZZA IMMOBILI GIÀ COSTRUITI	E' una copertura assicurativa di particolare ampiezza (extended coverage, eventi naturali, terremoto ecc. oltre alla RC). La polizza non copre immobili particolari (discoteche, depositi d'esplosivo ecc.).
<b>COSTI POLIZZA IMMOBILI COSTRUITI</b>	
I costi del servizio assicurativo variano in relazione alle diverse tipologie di destinazione d'uso del bene	
TIPOLOGIA D'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO/RISCHIOSITÀ ASSOCIATA	COSTO ANNUO (AL NETTO D'IVA)
1. Edifici ad uso civile: abitazioni, uffici, studi professionali, alberghi, ospedali, istituti di cura, palestre, scuole, stabilimenti termali, pinacoteche e biblioteche; altri edifici ad uso civile	1,14 ‰
2. Fabbricati industriali e commerciali, capannoni e magazzini per il settore alimentare, metalmeccanico, manufatti per edilizia (attività a basso rischio)	1,23 ‰
3. Fabbricati industriali e commerciali, capannoni e magazzini per il settore tessile, abbigliamento, chimica, farmaceutica, grafica, pelle, cuoio (attività a medio rischio)	1,38 ‰
4. Fabbricati industriali e commerciali, capannoni e magazzini per il settore carta, legno, plastica, gomma, impianti per carburanti (attività a alto rischio)	1,80 ‰
5. Fabbricati industriali e commerciali, capannoni e magazzini la cui destinazione d'uso non è ancora nota.	Min 1,23 ‰ Max 1,80 ‰

POLIZZE OFFERTE	CARATTERISTICHE
POLIZZA C.A.R. IMMOBILI DA COSTRUIRE	La polizza Contract's All Risk Immobil da costruire prevede la copertura di tutti i rischi dell'appaltatore per gli immobili da costruire fin dall'apertura del cantiere e per tutto il periodo di costruzione. La durata massima della polizza è di 36 mesi.
COSTI POLIZZA IMMOBILI DA COSTRUIRE	
L'onere assicurativo massimo è pari al 1,5 per mille annuo per 36 mesi. Detto importo sarà corrisposto tramite pagamento anticipato direttamente alla Compagnia Assicuratrice.	

(tariffe valide dal 1/1/2010)

Il pagamento del servizio da parte dell'Utilizzatore è su base mensile.

L'Utilizzatore potrà anche avvalersi di Compagnie Assicuratrici non convenzionate, sempre che siano rispettati coperture, massimali, vincoli e quant'altro in materia indicato in contratto.

In tutti i casi in cui l'Utilizzatore decidesse di aderire al servizio di copertura assicurativa sopra indicato, prima dell'adesione sarà informato di tutti i relativi costi e riceverà il "fascicolo informativo" predisposto dalle Compagnie di Assicurazione, così come previsto dal regolamento ISVAP n. 35 del 26.5.2010.

#### **SEZIONE 4 - RECLAMI - RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE**

Per contestare un comportamento o un'omissione del Concedente, l' Utilizzatore può presentare un reclamo in forma scritta, a mezzo lettera anche raccomandata A/R, inviandola all'Ufficio Reclami del Concedente stesso, in via Lucrezia Romana, 41/47 - 00178 ROMA, ovvero per via telematica all'indirizzo di posta elettronica Ufficio.Reclami@iccreabi.bcc.it. Il Concedente deve rispondere al reclamo entro 30 giorni dal ricevimento. Se l'Utilizzatore non è soddisfatto della risposta del Concedente ovvero se entro il termine di 30 giorni non ha ricevuto risposta dallo stesso può rivolgersi all' Arbitro Bancario e Finanziario (ABF). Il modulo per presentare il ricorso all'ABF è disponibile sul sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), nel quale si trovano tutte le ulteriori informazioni sul funzionamento di tale organismo e la "Guida Pratica" redatta dallo stesso. La predetta documentazione è disponibile anche presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure presso gli Uffici del Concedente o sul sito [www.iccreabancaimpresa.it](http://www.iccreabancaimpresa.it) nella sezione "Reclami". Si evidenzia che, prima di presentare ricorso all'ABF, è necessario che l'utilizzatore abbia presentato Reclamo alla Banca.

In alternativa a quanto sopra, ovvero se l'Utilizzatore non è soddisfatto della risposta del Concedente sul reclamo o della decisione dell'ABF, ovvero per le controversie che non possono essere trattate dall'ABF, ciascuna parte può rivolgersi ad un organismo di mediazione finalizzato alla Conciliazione, iscritto nel registro degli Organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Il contratto può prevedere che detto organismo sia stabilito nel Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR - con sede in Via delle Botteghe Oscure, 54 - 00186 Roma. Le parti stabiliscono inoltre che il procedimento di mediazione si svolgerà in Roma. Il Concedente e l' Utilizzatore potranno concordare per iscritto, anche successivamente alla sottoscrizione del contratto, di rivolgersi ad un altro organismo di conciliazione.

Ai sensi dell'art. 5 comma 1 del D.Lgs. 28/2010, prima di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria Ordinaria è necessario essersi rivolti all'ABF o all'organismo di mediazione di cui sopra.

## SEZIONE 5 - LEGENDA

- **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;
- **appaltatore:** l'impresa che esercita l'attività edilizia o impiantistica;
- **consumatore:** il Cliente persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta;
- **tasso leasing:** il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione 3;
- **opzione finale di acquisto:** 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;
- **soggetto convenzionato:** l'intermediario bancario o finanziario o il collaboratore esterno (agente in attività finanziaria o fornitore di beni e servizi) che in virtù di una "convenzione" con l'intermediario preponente offre "fuori sede" i suoi prodotti;
- **valuta:** la data di addebito o di accredito di una somma di denaro dalla quale decorrono gli interessi attivi o passivi, rispettivamente, per il beneficiario e per il pagatore;
- **canone:** il corrispettivo periodico della locazione finanziaria;
- **tasso di mora:** il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro;
- **indicizzazione:** si intende l'adeguamento del corrispettivo della locazione in funzione della variazione dei tassi e/o valuta di riferimento durante il periodo della locazione, il **parametro di indicizzazione** è un indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità indicate nella sezione 3;
- **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 n. 108/1996 utilizzato per determinare il tasso soglia come di seguito indicato, tasso che serve per verificare se il tasso di interesse applicato alla singola operazione è usurario;
- **tasso soglia:** il tasso massimo che può essere praticato dalla banca ed è determinato ai sensi dell'art. 2 della L. 108/1996 ed è pari al minore tra i seguenti parametri: (a) TEGM aumentato di un quarto del suo valore, sui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali e (b) TEGM aumentato di otto punti percentuali.

Iccrea Bancalmpresa S.p.A.  
Via Lucrezia Romana 41/47 ROMA  
[www.iccreabancaimpresa.it](http://www.iccreabancaimpresa.it)