

**FOGLIO INFORMATIVO
PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA
DI IMMOBILI**

NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI
(D.LGS 385 DEL 01/09/1993 e successivi aggiornamenti)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA PRIVATA LEASING S.p.A.

Sede Sociale e Direzione Generale: Via P.Castaldi da Feltre 1/A – 42122 Reggio Emilia
Tel. 0522/355711 - Fax 0522/552216 - www.bancaprivataleasing.it - E-mail: info@bancaprivataleasing.it
Cod. Fisc. / Partita IVA / numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia 01307450351 - Codice ABI 3417.3

In caso di offerta "Fuori Sede" compilare i riferimenti del soggetto che entra in contatto con il cliente:

Soggetto: _____ Società: _____ Qualifica: _____

Indirizzo: _____ Numero di telefono: _____ e-mail: _____

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto copia del presente documento dal soggetto sopra indicato:

Nome del Cliente: _____ Data e Firma del Cliente _____

La Banca non commercializza questo prodotto attraverso tecniche di comunicazione a distanza.

SEZIONE I - Caratteristiche e rischi tipici della locazione finanziaria

Per locazione finanziaria si intende ciò che l'art. 1, comma 136 della legge 4 agosto 2017 n. 124 definisce come "il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo.". 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.

L'operazione di locazione finanziaria può essere accompagnata dall'offerta di servizi aggiuntivi, quali coperture assicurative, in forza di apposite convenzioni stipulate da Banca Privata Leasing con primarie Compagnie. L'Utilizzatore può aderire alla polizza proposta in convenzione da Banca Privata Leasing alle condizioni stabilite dalla polizza stessa e riportate nella specifica documentazione contrattuale, che è possibile richiedere anche in sede di informazione pre-contrattuale a cui si rimanda e in particolare all'estratto di polizza ed alle informazioni all'uopo fornite in caso di adesione nel rispetto della normativa di settore.

In caso contrario si fa carico all'Utilizzatore, che assume preciso impegno in tal senso, di assicurare e mantenere assicurato a decorrere dalla data dell'acquisto e per tutta la durata del Contratto e comunque fino alla effettiva riconsegna, a sue spese e presso una Compagnia di gradimento del Concedente, l'immobile per i danni previsti dal contratto di leasing, nonché per i rischi di responsabilità civile per danni procurati a terzi derivanti dalla proprietà dell'immobile e relative pertinenze, ivi inclusi l'Utilizzatore, i suoi dipendenti e gli Enti Previdenziali, sia per lesioni personali che per danneggiamenti a cose ed animali, in conseguenza di un fatto accidentale prodotto dall'immobile e suoi impianti di cui il Concedente debba rispondere quale proprietario.

Dette polizze dovranno essere vincolate a favore del Concedente, al quale spetteranno gli indennizzi liquidati dalla Compagnia di Assicurazione a titolo di risarcimento. Il Concedente riconoscerà tali indennizzi, in tutto o in parte, all'Utilizzatore qualora le riparazioni siano state compiutamente effettuate a regola d'arte ed, ad avviso del Concedente, abbiano integralmente ripristinato l'immobile nelle condizioni preesistenti al sinistro.

I rischi tipici dell'operazione di locazione finanziaria, 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 purché esse 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 fornitura, quali la ritardata od omessa consegna da parte del fornitore o la consegna di cosa diversa, i vizi (palesi ed occulti, originari e sopravvenuti) e/o i difetti di funzionamento, la mancanza delle qualità promesse, la sua distruzione o perimento, il furto o 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 fornitore 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 nella locazione finanziaria 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 i 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 II - Condizioni economiche del servizio e dell'operazione

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 composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti uguali tra di loro, avendo convenzionalmente assunto come origine dei tempi per l'attualizzazione dei flussi la data di decorrenza del contratto ("data di inizio").

Nella tabella sottostante è riportato il **tasso leasing** massimo praticato al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

Costo del bene locato	Tutti gli importi
Tasso massimo praticato (nominale annuo)	7,70

Il "**tasso leasing**" concretamente praticato al cliente per la specifica operazione, evidentemente funzione fra l'altro del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa, viene espressamente indicato in contratto.

I "**tassi effettivi globali medi**" (TEGM) delle operazioni rilevati ai sensi dell'art.2 della legge n.108/96 e pubblicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze sono pubblicizzati sia attraverso affissione presso i locali aperti al pubblico, sia nello specifico allegato al presente foglio informativo (All.A), nonché consultabili sul sito web della Banca. Si precisa che, trattandosi di tassi globali medi rilevati sul sistema, il tasso effettivo globale praticato sulla singola operazione potrà anche essere superiore a quello pubblicato, ma non potrà in alcun caso essere superiore ai tassi soglia (determinati ai sensi della legge 108/96 in misura pari al minore tra il "TEGM x 1,25 + 4%" e il "TEGM + 8%").

Parametri e criteri di indicizzazione

Nelle operazioni a tasso variabile indicizzate a un parametro di riferimento il corrispettivo può variare in connessione con l'andamento del parametro stesso. L'adeguamento al parametro prescelto può comportare per il cliente variazioni positive o negative. Quale parametro di indicizzazione per la determinazione del costo del denaro viene assunto il maggiore tra l'Euribor 3 mesi 365, come rilevato a cura delle autorità competenti, pubblicato sul quotidiano economico "Il Sole 24 Ore" (ovvero, ove non pubblicato, come determinato e pubblicato da www.emmi-benchmarks.eu), arrotondato allo 0,10% superiore e lo 0 (zero), salvo diversa richiesta del cliente approvata da Banca Privata Leasing. Si assumono i valori del parametro predetto pubblicati sul quotidiano economico "Il Sole 24 Ore" il venerdì di ogni settimana (ovvero, ove non pubblicato, come determinato e pubblicato da www.emmi-benchmarks.eu) e si determinerà il tasso medio ponderato (Tp) nel periodo di competenza finanziaria di ciascun canone.

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Il Concedente conteggerà la misura della variazione del canone sulla base della seguente formula:

$$\text{Var} = \frac{\text{CR} \times (\text{Tp} - \text{Tr}) \times g}{36500}$$

dove:

- Var è la misura della variazione del canone n-esimo
- CR è pari al capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone “n-1” (se “n-1” è uguale a zero, si deve intendere il canone alla firma)
- Tp è il valore del tasso medio ponderato precedentemente descritto
- Tr è il tasso di riferimento concordato fra l’Utilizzatore e il Concedente
- g è il numero di giorni di competenza del canone n-esimo.

Le “date di revisione” vengono fissate allo scadere di ogni trimestre solare, salvo diverso accordo tra le parti, nonché alla data di scadenza del contratto.

Gli adeguamenti verranno di norma fatturati entro 30 giorni da ogni “data di revisione”. Il Concedente si riserva la facoltà di non dare luogo all’emissione di addebiti o accrediti per importi inferiori ad euro 50,00.

Altri oneri dell’operazione

- **Tasso per il calcolo del canone di prelocazione:** viene assunto il maggiore tra l’Euribor 3 mesi 365 arrotondato allo 0,10% superiore tempo per tempo in vigore e lo 0 (zero) maggiorati di 5 punti percentuali
- **Tasso di riferimento per attualizzazione:** Euribor 3 mesi 365 in vigore alla data di stipula del contratto, salvo diverso accordo tra le parti
- **Tasso d’interesse di mora:** viene assunto il maggiore tra l’Euribor 3 mesi 365 arrotondato allo 0,10% superiore tempo per tempo in vigore al momento dell’inadempienza e lo 0 (zero) maggiorati di 5 punti percentuali

Commissioni massime applicabili per operazioni e servizi (importi al netto di IVA se e nella misura dovuta)

Spese apertura e perfezionamento contratto oltre i puri costi sostenuti	Euro 10.000
Spese istruttoria per contratto non perfezionato	Euro 1.000
Supplemento contratti agevolati oltre i puri costi sostenuti	Euro 1.000
Spese incasso ed effetti (per ogni canone e per ogni altro ulteriore onere accessorio)	Euro 10
Gestione sanzioni (oltre all’importo della sanzione)	Euro 250
Gestione sinistri (per sinistro)	Euro 500
Spese per insoluto	Euro 100
Spese per recupero canoni/crediti e beni	al costo + 10,0% su importo da recuperare e/o valore bene
Variazioni amministrative (anagrafiche e domiciliazione banca – oltre i puri costi sostenuti)	Euro 100
Spese invio comunicazioni periodiche	Euro 10
Costo garanzia fondo PMI	Euro 1.600
Spese rilascio copia documenti	Euro 50
Registrazione contratto (oltre i puri costi sostenuti)	Euro 200
Spese per atti aggiuntivi/modificativi al contratto (gestione amministrativa del bene, cessione, rinegoziazione, fusioni/incorporazioni e trasformazioni societarie, proroghe, ecc.)	Euro 1.000
Rimborso spese per interventi in atti notarili integrativi/modificativi (oltre ai puri costi sostenuti)	Euro 500
Spese per liquidazione contributo agevolato	Euro 100
Spese per richiesta valori conteggio ai fini IRAP	Euro 20
Spese notarili (oltre i puri costi sostenuti)	Euro 300
Spese rilascio dichiarazioni, procure, liberatorie, permessi (richieste dal cliente o da norme di legge)	Euro 300
Spese verifica cantieri da parte del tecnico della Concedente oltre i puri costi sostenuti	Euro 500
Pagamento imposte e tasse in vase (oltre all’importo delle imposte e tasse e relative sanzioni)	Euro 300
Pagamento imposte e tasse	Euro 1
Spese per comunicazioni periodiche del TEG	Euro 12,50
Spese stesura perizie tecnico estimative (oltre i puri costi sostenuti)	Euro 500
Spese gestione fatture fornitori per S.A.L. (per fattura ricevuta)	Euro 50
Spese verifica cantieri da parte di tecnico della Concedente (oltre i puri costi sostenuti)	Euro 300
Spese per conteggi chiusura anticipata del contratto	Euro 100
Spese chiusura contratto alla scadenza	Euro 1.000
Spese chiusura anticipata contratto	Euro 1.000
Spese per consegna copia contratto e documento di sintesi prima della stipula	Euro 200
Spese per attivazione/verifica/gestione polizze assicurative	Euro 500
Spese gestione oneri di bonifica	Euro 50
Recupero spese condominiali	Euro 150
Gestione deleghe condominiali	Euro 50
Autorizzazione sublocazione	Euro 250
Gestione assicurazione bene in caso di inadempimento da parte dell’Utilizzatore	Euro 250

MODALITÀ DI PAGAMENTO DEI CANONI: autorizzazione permanente S.D.D. per addebito in conto corrente a fronte delle richieste di incasso effettuate dal Concedente.

SEZIONE III - Clausole contrattuali regolanti il servizio e l'operazione

La disciplina pattizia del contratto di locazione finanziaria è contenuta nel "Contratto di Locazione Finanziaria Immobiliare" (di seguito il "Contratto"), il quale, come modulo predisposto dal Concedente contiene clausole che ai sensi dell'art.1341, 2° comma, c.c., derogando ai principi generali dell'ordinamento giuridico necessitano della specifica approvazione scritta che si ottiene mediante la loro doppia sottoscrizione.

Di seguito si riporta una breve descrizione delle più significative clausole contrattuali contenute nel **Contratto per immobile da edificare (Sez.III.1)**, nel **Contratto per immobile edificato (Sez.III.2)** e comuni ad **entrambi i Contratti (Sez.IV)**

SEZIONE III.1: CONTRATTO PER IMMOBILE DA EDIFICARE

A) Acquisto dell'area e costruzione/ristrutturazione dell'Immobile:

Il Concedente, acquisito l'immobile interessato, consentirà la costruzione/ristrutturazione e ultimazione dell'immobile secondo il progetto edificatorio redatto dall'Utilizzatore ed oggetto di pratica edilizia da presentare al Comune competente.

Qualora per la realizzazione delle opere di costruzione/ristrutturazione si rendesse necessaria la stipula di contatti d'appalto, il Concedente (mandante) provvederà a sottoscrivere con l'Utilizzatore (mandatario) un mandato senza rappresentanza regolante i rapporti tra le parti. L'Utilizzatore provvederà al pagamento degli eventuali S.A.L. e a rifattare tali spese al Concedente, solo se le fatture saranno controfirmate per accettazione dal Direttore dei Lavori. Il Concedente provvederà al pagamento solo se tali rifatture saranno controfirmate da tecnico di fiducia che ne confermerà la congruità della spesa in merito ai lavori/opere svolte.

B) Termine della fase costruzione/ristrutturazione e presa in consegna: A totale completamento di ogni singola opera l'Utilizzatore farà pervenire comunicazione definitiva ed incondizionata di gradimento dell'opera eseguita e così come da mandato la documentazione attestante le avvenute forniture, il benestare scritto di approvazione del Direttore Lavori, eventuali copie delle fatture emesse dai fornitori quietanzate ed ogni altra documentazione richiesta eventualmente dal Concedente.

L'Utilizzatore si adopererà con la massima diligenza per l'espletamento nei tempi previsti di tutti gli atti necessari per ottenere l'autorizzazione di uso, abitabilità o agibilità e gli altri permessi e/o autorizzazioni richiesti per l'uso previsto del bene.

La consegna verrà fatta constare ad ogni effetto mediante sottoscrizione da parte dell'Utilizzatore di apposito verbale di presa in consegna che costituirà parte integrante del presente Contratto.

Il verbale di presa in consegna dell'immobile da parte dell'Utilizzatore segnerà a tutti gli effetti l'inizio della locazione finanziaria. La sottoscrizione del verbale attesterà inoltre la piena ed incondizionata accettazione da parte dell'Utilizzatore dell'immobile, suoi impianti, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto in cui si trova; e varrà come espressa rinuncia a far valere qualsiasi azione nei confronti del Concedente per eventuali vizi palesi od occulti, difetti di costruzione, vincoli o limiti di qualsiasi natura alla disponibilità dell'immobile, mancanza di qualità o di funzionamento, anche se sopravvenuti prima o dopo la firma del presente Contratto, all'uso ed esercizio dell'attività cui l'immobile sarà destinato dall'Utilizzatore.

C) Esecuzione dei lavori e diritto di controllo: L'Utilizzatore provvederà ad ottenere tutte le necessarie licenze, autorizzazioni, permessi e nulla osta previsti dalla vigente o futura normativa. I lavori dovranno proseguire nel totale rispetto di tutte le concessioni e/o permessi necessari per la costruzione/ristrutturazione.

La costruzione/ristrutturazione dell'immobile sarà affidata agli Appaltatori soltanto previo rilascio da parte dei medesimi di specifiche garanzie di buona costruzione e dopo aver ottenuto dagli stessi gli opportuni impegni di rispetto di tutta la normativa antinfortunistica ed assicurativa. Inoltre il Concedente (mandante) provvederà a sottoscrivere con l'Utilizzatore (mandatario) un mandato senza rappresentanza regolante i rapporti tra le parti.

L'Utilizzatore dovrà controllare con la massima diligenza la corretta esecuzione delle opere in conformità dei relativi progetti, nonché la buona esecuzione dei lavori, ponendo particolare cura ai tempi di esecuzione.

Conseguentemente l'Utilizzatore assume la piena responsabilità dell'esecuzione delle opere appaltate, restando coobbligato con l'appaltatore per qualunque responsabilità in merito.

In ogni caso l'accettazione finale dell'opera da parte dell'Utilizzatore, potrà avvenire solamente previo consenso scritto del Concedente.

D) Risoluzione dei contratti di appalto: Nel caso di risoluzione dei contratti di appalto è riservata la facoltà al Concedente di risolvere anche il presente Contratto di locazione finanziaria. In tali ipotesi, l'Utilizzatore sarà tenuto a rimborsare al Concedente tutti gli importi ed i costi sostenuti dallo stesso a qualsiasi titolo.

E) Consegna: Quando l'edificazione dell'Immobile è ultimata, esso viene preso in consegna dall'Utilizzatore mediante sottoscrizione del verbale di consegna con conseguente inizio della locazione finanziaria. Il mancato rispetto del termine previsto per l'ultimazione dei lavori non produce la risoluzione del Contratto e l'Utilizzatore rinuncia a qualsiasi richiesta di danni nei confronti del Concedente se, per cause di forza maggiore, detto termine non possa essere rispettato.

F) Rapporti con il Venditore: Il Venditore estenderà a favore dell'Utilizzatore tutte le garanzie ed azioni spettanti al Concedente quale acquirente. L'Utilizzatore assume pertanto a suo completo carico tutti gli oneri (anche quelli previsti dall'art. 2 del DL n.25 del 17 marzo 2017) connessi alla tutela dei diritti dell'acquirente nei confronti del Venditore - quali la tempestiva denuncia dei vizi, la richiesta di provvedimenti cautelari e l'esercizio delle azioni giudiziali - e dovrà dare immediata notizia scritta al Concedente delle iniziative assunte in tale ambito.

SEZIONE III.2: CONTRATTO PER IMMOBILE EDIFICATO

A) Immobile e relativo acquisto: L'immobile oggetto della locazione finanziaria (l' "Immobile") è scelto dall'Utilizzatore in relazione alle proprie esigenze e viene, pertanto, acquistato dal Concedente al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria all'Utilizzatore per l'uso indicato nel Contratto. L'acquisto dell'Immobile da parte del Concedente avviene al prezzo, alle condizioni di pagamento ed alle altre condizioni direttamente concordate dall'Utilizzatore con il Venditore.

B) Consegna: Al momento della consegna dell'Immobile l'Utilizzatore deve sottoscrivere un apposito verbale di consegna, che costituisce allegato del Contratto. Con la sottoscrizione del verbale di consegna – che segna l'inizio della locazione finanziaria – l'Utilizzatore accetta l'Immobile nello stato in cui si trova e rinuncia a qualsiasi azione nei confronti del Concedente per vizi, difetti, mancanze di qualità o limiti di qualsiasi natura alla disponibilità dell'Immobile. La consegna dell'Immobile avverrà in seguito alla stipula dell'atto notarile di acquisto e successivamente all'ottenimento dell'agibilità, fatta salva l'assenza di documenti ritenuti dal Concedente indispensabili per potere procedere ad una regolare consegna.

C) Rapporti con il Venditore: Il Venditore estenderà a favore dell'Utilizzatore tutte le garanzie ed azioni spettanti al Concedente quale acquirente. L'Utilizzatore assume pertanto a suo completo carico tutti gli oneri (anche quelli previsti dall'art. 2 del DL n.25 del 17 marzo 2017) connessi alla tutela dei diritti dell'acquirente nei confronti del Venditore - quali la tempestiva denuncia dei vizi, la richiesta di provvedimenti cautelari e l'esercizio delle azioni giudiziali - e dovrà dare immediata notizia scritta al Concedente delle iniziative assunte in tale ambito.

SEZIONE IV: CLAUSOLE COMUNI AD ENTRAMBI I CONTRATTI

A) Corrispettivo e obbligo di pagamento - indicizzazione: L'Utilizzatore ha l'obbligo di corrispondere alle rispettive scadenze il corrispettivo dovuto in forza del Contratto, versando le relative somme al Concedente nelle forme convenute.

In caso di qualsiasi ritardo nei pagamenti delle somme dovute dall'Utilizzatore al Concedente matureranno gli interessi di mora, nella misura contrattualmente prevista.

Il corrispettivo periodico inizialmente pattuito può subire modifiche nel corso del contratto nel caso in cui le parti abbiano pattuito la sua indicizzazione ad un parametro finanziario che, pertanto, viene indicato nelle condizioni economiche.

B) Canoni di prelocazione: Fino alla data di consegna dell'Immobile che avverrà in seguito alla stipula dell'atto notarile di acquisto e successivamente all'ottenimento dell'agibilità (per gli immobili da edificare di cui alla **Sez. III.1**) o in seguito alla stipula dell'atto notarile di acquisto ed al termine della ristrutturazione (per gli immobili edificati di cui alla **Sez. III.2**), fatta salva l'assenza di documenti ritenuti dal Concedente indispensabili per potere procedere ad una regolare consegna, l'Utilizzatore corrisponderà al Concedente canoni di prelocazione determinati applicando alle somme erogate per l'acquisto e la ristrutturazione dell'immobile, ed in eccesso rispetto a quelle eventualmente corrispostegli dall'Utilizzatore a titolo di canone anticipato iniziale, un interesse pari al maggiore tra l'Euribor 3 mesi 365 arrotondato allo 0,10% superiore tempo per tempo in vigore e lo 0 (zero) maggiorati di 2 punti percentuali, calcolato sulla base dell'anno di 360 gg., oltre IVA come per legge. Tale interesse verrà calcolato dalla data dell'effettivo esborso fino alla data di decorrenza del Contratto. Il pagamento di tali canoni di prelocazione avverrà il 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre, 31 dicembre di ogni anno e, per quanto riguarda l'ultimo canone, con scadenza alla data di consegna dell'immobile ultimato.

C) Cessazione del Contratto – Riconsegna dell'Immobile: Entro il termine indicato nel Contratto decorrente dalla data di scadenza dell'ultimo canone, l'Utilizzatore deve restituire l'Immobile libero e in buono stato di manutenzione.

In caso di ritardo nella riconsegna l'Utilizzatore, custode dell'Immobile senza diritto a compenso, deve corrispondere al Concedente un'indennità pari all'importo dei canoni che sarebbero dovuti qualora il Contratto fosse ancora operante, salvo il diritto del Concedente al maggior danno.

D) Uso, manutenzione e modifiche dell'Immobile: L'Utilizzatore deve utilizzare l'Immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e nel pieno rispetto del diritto di proprietà del Concedente e della normativa vigente. Il Concedente è esonerato da ogni responsabilità per i danni comunque riportati dall'Immobile e l'Utilizzatore, che si assume ogni rischio relativo, resta impegnato a corrispondere al Concedente il canone e ogni altra somma a quest'ultimo dovuta. L'Utilizzatore è tenuto a provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile e deve consentire al Concedente di verificarne in qualsiasi momento lo stato. Tutto quanto verrà incorporato in maniera stabile all'Immobile sarà immediatamente ed integralmente acquisito in proprietà del Concedente, senza diritto di rimborsi o indennità a favore dell'Utilizzatore.

L'Utilizzatore, salvi i casi previsti dal Contratto, non può apportare modifiche o innovazioni all'Immobile senza la preventiva autorizzazione scritta del Concedente. Ove l'Utilizzatore non eserciti l'opzione d'acquisto anche quest'ultime saranno acquisite al Concedente senza diritto di rimborsi o indennità a favore dell'Utilizzatore e fatto salvo il diritto del Concedente di chiedere la remissione in pristino.

E) Assicurazione: L'Utilizzatore, per tutta la durata del Contratto, ha l'obbligo di assicurare l'Immobile con Compagnia di gradimento del Concedente, con adeguata polizza assicurativa recante clausola di vincolo in favore del Concedente, per i rischi dettagliati in Contratto.

In caso di sinistro l'Utilizzatore è tenuto ad effettuare tempestiva denuncia alla Compagnia di Assicurazione e a darne comunicazione al Concedente entro 24 ore dall'evento. Tale comunicazione deve essere seguita, nei tre giorni successivi, da una copia della denuncia inviata alla Compagnia di Assicurazione e da una relazione scritta contenente la narrazione del fatto nonché l'indicazione delle cause e delle conseguenze del sinistro, il nome dei danneggiati e degli eventuali testimoni. I casi di sinistri da incendio e da reati devono essere denunciati all'Autorità Giudiziaria e copia della denuncia deve essere allegata alla suddetta relazione. La riparazione dei danni causati dal sinistro può essere iniziata soltanto dopo l'inoltro della relazione al Concedente e dopo l'ispezione da parte di un incaricato della Compagnia di Assicurazione; prima di ciò lo stato delle cose non può essere modificato se non nella misura strettamente necessaria per la continuità dell'attività. Nel caso di sinistri mortali o di notevole gravità la denuncia deve essere preceduta da telegramma da inviarsi al Concedente ed alla Compagnia di Assicurazione entro 12 ore dal verificarsi del sinistro. Al Concedente spettano gli indennizzi liquidati dalla Compagnia di Assicurazione a titolo di risarcimento. Il Concedente riconoscerà tali indennizzi, in tutto o in parte, all'Utilizzatore qualora le riparazioni siano state compiutamente effettuate a regola d'arte ed abbiano integralmente ripristinato l'immobile nelle condizioni preesistenti al sinistro.

L'esistenza della polizza di assicurazione non esonera l'Utilizzatore dalle sue responsabilità verso il Concedente e i terzi; l'Utilizzatore stesso pertanto continua a rispondere indipendentemente dagli indennizzi pagati dalla Compagnia di Assicurazione fino a quando il Concedente e/o i terzi non saranno stati integralmente risarciti dei danni subiti.

F) Responsabilità dell'Utilizzatore: L'Utilizzatore assume a proprio carico nei confronti del Concedente, del Venditore e di qualsiasi terzo e per tutta la durata del Contratto, ogni rischio e responsabilità relativi all'Immobile, al suo acquisto, detenzione e custodia,

conservazione ed utilizzazione, esonerando il Concedente da ogni responsabilità nei propri confronti e/o nei confronti di terzi ed obbligandosi a risarcirla e tenerla indenne e sollevata da ogni pretesa di questi ultimi.

L'impossibilità totale o parziale di detenzione e/o di utilizzo dell'Immobile non esclude il diritto del Concedente al versamento dei canoni e degli altri accessori, né fa venir meno l'obbligo di custodia dell'Immobile da parte dell'Utilizzatore, il quale non può peraltro chiedere la riduzione del canone né lo scioglimento o la modifica del contratto di locazione finanziaria.

G) Cessione del Contratto e sublocazione: A differenza dell'Utilizzatore, il Concedente può cedere il Contratto a terzi soggetti (altre società di leasing) senza necessità di un ulteriore successivo consenso dell'Utilizzatore, nonché sottoporre a vincoli i diritti derivanti dal Contratto e quelli assicurativi. L'Utilizzatore non può locare, neppure parzialmente, l'Immobile (purché con autonoma identificazione catastale), né consentirne comunque l'uso a terzi salvo preventiva autorizzazione scritta del Concedente.

H) Obblighi informativi: Durante il corso del Contratto l'Utilizzatore ha l'obbligo di comunicare immediatamente al Concedente, a mezzo di lettera raccomandata, l'assunzione di ogni deliberazione avente ad oggetto mutamenti di forma giuridica e/o ragione sociale, progetti di fusione o scissione, nonché ogni variazione delle persone munite di rappresentanza e delle persone componenti l'organo d'amministrazione, del collegio sindacale, della compagine sociale.

I) Risoluzione del Contratto e recesso: Il Concedente può risolvere il Contratto per inadempimento dell'Utilizzatore, mediante comunicazione a mezzo lettera raccomandata, o recedere dallo stesso nei casi specificamente indicati nel Contratto.

In caso di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'Utilizzatore (mancato pagamento di almeno sei canoni mensili di locazione o due canoni trimestrali alle scadenze pattuite, suoi adeguamenti ed indicizzazioni, anche non consecutivi o un importo equivalente), il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'Utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotte la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell'Utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'Utilizzatore a norma del periodo precedente.

Nel caso di distruzione dell'Immobile per fatto non imputabile all'Utilizzatore e in caso di rilascio o espropriazione dell'Immobile il contratto può essere risolto su richiesta di ciascuna delle parti con le modalità indicate nel Contratto.

L) Esercizio anticipato di facoltà d'acquisto dell'immobile su richiesta dell'Utilizzatore: L'Utilizzatore in regola con l'adempimento di tutti gli obblighi assunti nei confronti del Concedente può, con un preavviso di almeno 15 giorni lavorativi dato a mezzo lettera raccomandata, esercitare in via anticipata la facoltà di acquistare l'Immobile. In tal caso il Concedente ha diritto di trattenere i canoni già versati e l'Utilizzatore deve versare in un'unica soluzione un'ulteriore importo pari alla somma tra i canoni scaduti e non versati alla data di trasferimento di proprietà dell'Immobile e l'importo dei canoni a scadere maggiorato del prezzo per l'opzione di acquisto, attualizzato al tasso Euribor 3 mesi 365 in vigore alla data di stipula del Contratto. Nel caso in cui l'Utilizzatore, intenda procedere anticipatamente all'acquisto del Bene, tutte le spese amministrative, notarili e di diversa natura, così come ogni onere tributario o amministrativo relativo al trasferimento della proprietà del Bene dal Concedente all'Utilizzatore saranno esclusivamente a carico di quest'ultimo, il quale peraltro, dovrà anche fornire al Concedente tutti i dati e la documentazione necessaria che lo riguardi per rendere possibile il trasferimento della proprietà. Il trasferimento di proprietà del Bene avverrà presso lo studio notarile indicato dal Concedente.

M) Rinuncia alla compensazione e ritenzione: L'Utilizzatore rinuncia ai diritti di ritenzione e compensazione che dovessero competergli.

N) Opzione di acquisto e obbligo di restituzione dell'Immobile: Al termine del Contratto l'Utilizzatore che abbia adempiuto regolarmente a tutte le obbligazioni a suo carico ha la facoltà di acquistare l'Immobile al prezzo predeterminato e nei modi previsti dal Contratto. Inoltre saranno a carico dell'Utilizzatore, al termine del periodo di locazione, qualora intenda procedere all'acquisto del Bene, tutte le spese amministrative, notarili e di diversa natura, così come ogni onere tributario o amministrativo relativo al trasferimento della proprietà del Bene dal Concedente all'Utilizzatore, il quale peraltro, entro il termine della locazione finanziaria, dovrà anche fornire al Concedente tutti i dati e la documentazione necessaria che lo riguardi per rendere possibile il trasferimento della proprietà. Il trasferimento di proprietà del Bene avverrà presso lo studio notarile indicato dal Concedente.

L'Utilizzatore che non eserciti la facoltà di acquisto o che non paghi il prezzo convenuto ha l'obbligo di restituire l'Immobile al Concedente e, nel caso di inadempimento all'obbligo di pagamento del prezzo, anche di corrispondere a titolo di penale una somma pari a 2 canoni di locazione, salvo il risarcimento del maggior danno; è fatto salvo il diritto del Concedente di risolvere l'accordo per l'acquisto dell'Immobile ai sensi dell'art. 1456 c.c..

O) Spese: L'Utilizzatore è tenuto al pagamento di tutte le spese, incluse quelle di proprietà, imposte e tasse inerenti o conseguenti alla stipulazione, registrazione, esecuzione e risoluzione del Contratto, dell'atto di acquisto dell'Immobile e della sua vendita all'Utilizzatore e di qualsiasi onere e tributo o maggiorazione relativo al Contratto e/o al Bene. Le spese eventualmente anticipate dal Concedente dovranno essergli rimborsate dall'Utilizzatore.

All'Utilizzatore fanno altresì capo tutte le spese per le forniture di acqua, luce, gas, telefono, nonché per i servizi di fognatura e scarichi, le imposte sulla detenzione degli immobili e tutte le spese condominiali.

P) Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie: Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca: per lettera raccomandata A/R all'indirizzo: Banca Privata Leasing SPA – Area Legale Ufficio Reclami – Via P. Castaldi da Feltre 1/A – 42122 Reggio Emilia, oppure tramite fax al n° 0522 557822, o per via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificato privataleasing.ufficioreclami@legalmail.it oppure all'indirizzo di posta elettronica ufficioreclami@bancaprivataleasing.it. La Banca deve rispondere entro 60 giorni. Nel caso in cui il reclamo sia relativo alla prestazione di servizi di pagamento (esecuzione e condizioni dei bonifici, addebiti Sepa Direct Debit non autorizzati, contestazione addebiti su carte di debito e carte di credito ecc.) la Banca deve rispondere entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo, affrontando tutte le questioni sollevate. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro le 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta ad inviare una risposta interlocutoria, indicando le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non può superare il termine di 35 giornate operative.

Se il reclamo è riferito a servizi assicurativi aventi per oggetti le attività di collocamento di prodotti assicurativi, la Banca deve rispondere entro 45 giorni. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria il Cliente può rivolgersi:

- a) all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca, che si obbliga a stampare e a mettere a disposizione del Cliente la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario. Per rivolgersi all'ABF occorre preventivamente aver presentato reclamo alla Banca.
- b) alla società "INMEDIO S.R.L." con sede in Reggio Emilia via Zacchetti 31, Partita IVA n. 02455600359, organismo di mediazione privato iscritto al n. 149 del Registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Per sapere come rivolgersi all'organismo di mediazione si può consultare il sito www.inmedio.it, oppure chiedere alla Banca.
- c) all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it, dove è consultabile anche il relativo regolamento). È possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario anche senza aver presentato reclamo alla Banca.
- d) per le sole istanze relativi a servizi assicurativi all'IVASS, Istituto per la Vigilanza sulla Assicurazioni. (www.ivass.it Numero Verde 800-486661 – Fax 06.42133.353/745 – pec: ivass@pec.ivass.it) All'interno del sito, nella sezione "Guida ai reclami" è possibile ottenere le informazioni e scaricare la modulistica necessaria per presentare istanza formale. Per polizze sottoscritte in abbinamento a prodotti bancari, il cliente può rivolgersi anche all'Arbitro Bancario Finanziario (vedi punto a) che precede).

Resta comunque impregiudicata la facoltà di ricorrere all'Autorità Giudiziaria nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione di cui alle lettere b) e c) si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo. Rimane altresì impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia. Qualora invece il Cliente intenda rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, egli – se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al presente articolo – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo quanto riportato alla precedente lettera a), oppure attivare la procedura di mediazione presso la Società 'INMEDIO S.R.L.', organismo di mediazione di cui alla lettera b), o presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui alla lettera c).

Q) Foro competente: In deroga alle disposizioni del codice di procedura civile per ogni causa derivante dal Contratto è sempre competente il Foro di Reggio Emilia.

Il Concedente elegge domicilio ai fini delle comunicazioni e notificazioni in Reggio Emilia, Via P. Castaldi da Feltre, 1/A.

Legenda

- **concedente:** è l'intermediario bancario o finanziario creditore che "concede" il Bene in locazione finanziaria;
- **utilizzatore/cliente:** è il cliente debitore che "utilizza" il Bene ricevuto in locazione finanziaria;
- **tasso leasing:** il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione II;
- **opzione finale di acquisto:** 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;
- **soggetto convenzionato:** è 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:** è 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:** è il corrispettivo periodico della locazione finanziaria;
- **tasso d'interesse di mora:** è il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro;
- **parametro di indicizzazione:** è un indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità all'uopo indicate;
- **canone di prelocazione:** è il corrispettivo eventualmente dovuto al Concedente in relazione agli esborsi da questi effettuati prima della decorrenza della locazione finanziaria;
- **foro competente:** è l'autorità giudiziaria territorialmente competente a giudicare le controversie derivanti dal contratto.

Reggio Emilia, 15 dicembre 2020