

**FOGLIO INFORMATIVO  
PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI BENI IMMOBILIARI, IMMATERIALI,  
NAVALI E AERONAUTICI ISCRITTI AI PUBBLICI REGISTRI**

**INFORMAZIONI SU ALBA LEASING S.p.A.**

Alba Leasing S.p.A.

Sede legale: Via Sile, 18 – 20139 Milano

Telefono: 02-36.71.61; Numero Verde: 800.180989; fax: 02-36.71.64.43

email: [chiedi@albaleasing.eu](mailto:chiedi@albaleasing.eu) / Sito internet: [www.albaleasing.eu](http://www.albaleasing.eu)

Iscritta nell'Elenco Generale art. 106 d.lgs. 385/93 al n. 41763 e nell'Elenco Speciale ex art. 107 d.lgs. 385/93 al n. 33627.1

Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 06707270960

**Informazioni ulteriori in caso di offerta fuori sede**

*(indicare i dati e la qualifica del soggetto che entra in contatto con il cliente)*

Nome e Cognome/Ragione Sociale: .....
Sede (Indirizzo): .....
Telefono: .....
E-mail: .....
Iscrizione ad Albi o Elenchi: .....
Numero delibera Iscrizione all'Albo/Elenco: .....
Qualifica del soggetto convenzionato: .....

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto con il quale entra in contatto costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

**CHE COS'E' LA LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)**

La locazione finanziaria è un'operazione di finanziamento a medio-lungo termine posta in essere con una banca o con un intermediario finanziario che concede un bene per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un canone, comprensivo di capitale e interessi calcolati secondo il tasso – fisso o variabile – indicato nel contratto.

Alla fine del contratto il cliente può acquistare il bene ad un prezzo prestabilito.

**I RISCHI DELL'OPERAZIONE E DI PARTICOLARI TIPI DI LEASING**

I rischi tipici della locazione finanziaria riguardano sia il bene che il finanziamento. Il cliente-utilizzatore si assume tutti i rischi che possono riguardare il bene, come la mancata o ritardata consegna, i vizi, i difetti, la perdita, la distruzione, il furto, la manutenzione, ordinaria e straordinaria. In tutti questi casi il cliente deve continuare a pagare i canoni e può far valere i suoi diritti verso il fornitore del bene. Il cliente è tenuto a pagare tutti i costi fiscali connessi al bene o all'operazione, di cui pertanto sopportai relativi rischi anche se dovessero emergere successivamente alla firma del contratto.

Se il contratto è a tasso fisso il cliente pagherà sempre lo stesso canone anche se i tassi scendono, mentre se il contratto è a tasso indicizzato, il cliente subirà una variazione del canone, in aumento se i tassi aumentano o in diminuzione in caso di riduzione dei tassi.

Nel **lease-back** 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 immobili o impianti da costruire** 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.

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

- copertura assicurativa sul bene
- polizza assicurativa facoltativa sul cliente a copertura del rimborso del credito denominata Credit Protection
- assistenza alla richiesta di contributi agevolativi

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL LEASING

Il costo del leasing, suddiviso nel canone alla firma, se previsto, e nei successivi canoni periodici, dipende – tra gli altri – dal prezzo di acquisto del bene, dal tasso e dalla durata del contratto, e da tutela spese, oneri e tasse, inclusa l'IVA sui singoli canoni e sul prezzo finale d'acquisto. Il **"tasso"** concretamente praticato al cliente sulla specifica operazione, evidentemente funzione fra l'altro del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa, viene espressamente indicato in contratto.

Il **"tasso del contratto di locazione finanziaria"** è 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 contrattuali massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

OPERAZIONI DI LEASING FINANZIARIO A NON CONSUMATORI	COSTO DEL BENE LOCATO	
	a tasso fisso	a tasso variabile
<b>TASSO MASSIMO PRATICATO</b>	11,769	9,110

L'avviso contenente l'indicazione del TEGM, rilevato trimestralmente, è disponibile sul sito internet [www.albaleasing.eu](http://www.albaleasing.eu) ed è affisso nei locali della sede e delle dipendenze aperte al pubblico che offrono i prodotti di Alba Leasing, ai sensi dell'art. 2, comma 3°, Legge n. 108/1996.

### Indicizzazione

Il canone di locazione finanziaria può essere fisso o indicizzato.

Nel caso in cui l'Utilizzatore desideri conoscere sin dalla data di stipula del contratto di finanziamento il tasso applicato e l'ammontare del canone per tutta la durata del contratto, egli dovrà optare per il parametro fisso che è l'IRS (Interest Rate Swap).

Nel caso in cui, invece, l'Utilizzatore desideri pagare un corrispettivo in linea con l'andamento del costo del denaro, egli dovrà optare per il parametro indicizzato, che può essere l'Euribor o il Libor Euro.

In ogni caso, il valore dell'indice di riferimento iniziale è quello indicato nelle Condizioni Particolari di contratto.

Nel caso in cui sia previsto nelle Condizioni Particolari di contratto che il canone dovuto sia assoggettato ad indicizzazione periodica, l'ammontare del canone, escluso l'importo corrisposto alla sottoscrizione della Domanda/Proposta di contratto da parte dell'Utilizzatore (canone anticipato), sarà assoggettato ad indicizzazione periodica a partire dalla prima scadenza successiva alla data di inizio dell'uso del bene da parte dell'Utilizzatore, applicando uno dei seguenti indici a scelta dell'Utilizzatore:

- il valore della quotazione dell'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) quotato dalla Federazione Bancaria Europea (FBE) e pubblicato da "II Sole 24 Ore" avente per valuta la data di ogni revisione;
- il valore della quotazione del Libor Euro quotato dalla British Bankers' Association (BBA) e pubblicato da "II Sole 24 Ore" avente per valuta la data di ogni revisione.

In mancanza di un indice prescelto, la Concedente avrà la facoltà di applicare, a sua scelta, uno degli indici sopra indicati.

La formula dell'indicizzazione è la seguente:

$$\text{Rata Nuova} = \frac{\text{Rata Prec.} \times \left( \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} \right) + \text{VR} \times (1+i)^{-(n+1)^*} - \text{VR} \times (1+j)^{-(n+1)^*}}{\left( \frac{1 - (1+j)^{-n}}{j} \right)}$$

Dove:

i = tasso corrente/1200 se frequenza canoni mensile\*\*

j = tasso modificato/1200 se frequenza canoni mensile\*\*\*

n = numero versamenti a scadere (compresa la rata nuova)

VR = valore di acquisto finale

tasso modificato = valore vigente del parametro di indicizzazione prescelto arrotondato al decimo di punto superiore e maggiorato dello spread dell'operazione

\* se piano finanziario con rate posticipate, se invece piano finanziario con rate anticipate sostituire (n + 1) con (n + 2);

\*\* tasso corrente/600 se frequenza canoni bimestrale, tasso corrente/400 se frequenza canoni trimestrale, tasso corrente/300 se frequenza canoni quadrimestrale, tasso corrente/200 se frequenza canoni semestrale, tasso corrente/100 se frequenza canoni annuale;

\*\*\* tasso modificato/600 se frequenza canoni bimestrale, tasso modificato/400 se frequenza canoni trimestrale, tasso modificato/300 se frequenza canoni quadrimestrale, tasso modificato/200 se frequenza canoni semestrale, tasso modificato/100 se frequenza canoni annuale.

#### Esempio di calcolo nuova rata in base alla formula di indicizzazione:

Parametro indicizzazione = Euribor (come da Condizioni Particolari di Contratto)

Valore vigente Euribor = 1,045% da arrotondare allo 0,1 superiore = 1,10%

Valore Euribor periodo precedente = 0,886% da arrotondare allo 0,1 superiore = 0,90%

Scostamento (da sommare algebricamente al Tasso corrente) = 1,1 - 0,90 = 0,20%

Tasso corrente = 5,00%

Tasso modificato = Tasso corrente + Scostamento = 5,20%

Rata precedente = € 1.864,65

n = n. 58 versamenti **mensili** a scadere (compresa la rata nuova)

VR = € 1000

$$\text{Rata nuova} = \left( 1864,65 \times \frac{[1 - (1 + 5,00/1.200)^{-58}]}{(5,00/1.200)} + 1.000 \times (1 + 5,00/1.200)^{-(58 + 1)} - 1000 \times (1 + 5,20/1.200)^{-(58 + 1)} \right) / \left( \frac{[1 - (1 + 5,20/1.200)^{-58}]}{(5,20/1.200)} \right)$$

$$\text{Rata nuova} = (1864,65 \times 51,42905 + 1000 \times 0,782452 - 1000 \times 0,774828) / (51,187957) = \mathbf{\text{€ } 1.873,58}$$

#### Oneri di prelocazione

Nel caso di operazioni di leasing su immobili o impianti da costruire, il tasso massimo applicato per la determinazione degli oneri di prelocazione è Euribor +5 punti percentuali.

**Condizioni economiche massime applicabili per beni immobiliari, immateriali, navali e aeronautici iscritti ai pubblici registri**

	<b>Condizioni MASSIME applicabili (iva esclusa) oltre oneri documentati</b>	<b>Beni immobiliari, immateriali, navali o aeronautici, iscritti ai Pubblici Registri (IVA esclusa)</b>
<b>SPESA PER STIPULA</b>	Commissione impostazione tecnica e spese analisi valutativa locazione (solo per leasing energetico)	2% sul valore del bene
	Commissioni di intervento	2% sul valore del bene
	Spese contrattuali	Beni immobili costruiti: 0,30% del valore bene con un minimo di € 1.500,00 + oneri relativi a diritti, onorari, perizie, ecc. + costi registrazione. Beni immobili costruendi: 0,60% del valore finale del bene con un minimo di € 5.000,00 + oneri relativi a diritti, onorari, perizie, ecc. + costi registrazione. <b>Aerei e navi:</b> € 2.000,00 + 0,04% del valore del bene + costi registrazione. Beni Immateriali: 0,30% del valore bene con un minimo di € 1.500,00 + oneri relativi a diritti, onorari, perizie, ecc. + costi registrazione.
	Spese contrattuali aggiuntive per operazioni di importazione	Applicate in presenza di importazione e pari a € 650,00
	Spese contrattuali aggiuntive per predisposizione documentazione per attivazione legge agevolativa (esclusa Sabatini)	€ 400,00
	Spese di trascrizione nei Pubblici registri e passaggio di proprietà	€ 300,00 oltre a oneri documentati
<b>SPESA PER GESTIONE</b>	Certificato perdita di possesso	€ 300,00
	Commissione gestione convenzione assicurativa	vedi polizza assicurativa
	Commissione per recupero crediti a mezzo terzo recuperatore	12,5% del credito fino ad un massimo di € 3.500,00
	Conteggi int.inded. IRAP	€ 35,00
	Copia Assicurazioni	€ 50,00
	Copia conforme fatture	€ 30,00
	Copia contratto	€ 30,00
	Copia verbali	€ 30,00
	Dich.suss.cred. atti success.	€ 150,00
	Dichiarazione sostitutiva	€ 150,00
	Dichiarazioni liberatorie	€ 150,00
	Esame polizza/vincolo assicurativo del Cliente (per ciascun esame)	Applicato a ricevimento polizza € 75,00
	Interessi di mora	euribor 3 mesi + 6 punti percentuali
	Invio documentazione revisori	€ 150,00
	Invio documenti richiesti dal cliente dall'ufficio agevolato	€ 30,00
	Invio piani scadenze/ammortamento	€ 150,00
	Liquidazione contributi agevolativi (per erogazione)	€ 70,00
	Oneri di prelocazione per i pagamenti del bene antecedenti la firma del verbale di consegna	Euribor 3 mesi (arrotondato al quarto di punto superiore) + 5 punti percentuali
	Oneri per polizza assicurativa facoltativa denominata Credit Protection	Fino a massimale non superiore al valore del contratto, per ogni soggetto assicurato (max 4 assicurati per contratto) 3% calcolato su importo massimo di € 150.000,00
	Polizza CORPO per navali	€ 100,00
	Predispos. e sottoscriz. docum	€ 150,00
	Recupero bolli	€ 110,00
	Recupero premi RCA	€ 100,00
	Recupero premi RCD	€ 100,00
	Recupero spese erogazione contributo semestrale agevolato	€ 20,00
	Recupero spese esame polizza assicurativa cliente	€ 150,00
	Recupero spese ispezioni, verifiche tecniche e perizie	€ 1.000,00
	Sostituzione beni in garanzia	€ 150,00
	Sp.rilascio procura a vendere	€ 150,00
	Spese amministrative per contravvenzioni, tassa di proprietà non corrisposta, sanzioni in genere e recupero tasse di possesso	€ 75,00
	Spese amministrative per incasso/storno canoni	€ 8,00
	Spese amministrative per modifiche contrattuali con emissione appendici	€ 1.000,00
	Spese amministrative per singolo insoluto	€ 35,00
	Spese amministrative per subentri	€ 1.000,00
	Spese amministrative RCA	€ 50,00
	Spese amministrative RCD	€ 50,00
	Spese di volture	€ 150,00
	Spese gestione contratto agevol.	€ 150,00
	Spese gestione e calcolo indicizzazione	€ 5,00 per ogni canone periodico + arrotondamento indice rilevato allo 0,10 di punto superiore
	Spese gestione stato avanzamento lavori (s.a.l.)	€ 20,00 per ogni fattura fornitore liquidata
	Spese per altri conteggi	€ 35,00
	Spese per autentiche notarili	€ 150,00
	Spese per chiamata interventi SAL (per leasing costruendi)	€ 250,00
	Spese per dichiarazione UMA	€ 150,00
	Spese per gestione cartelle esattoriali e recupero oneri sostenuti per tributi diversi	€ 100,00
	Spese per invio comunicazioni periodiche (di cui all'art.119 del D.lgs.385/93)	€ 5,00
	Spese per svincolo garanzie	€ 150,00
	Spese recupero	€ 100,00
	Spese variazioni anagrafiche	€ 150,00
	Spese, oltre oneri notarili, per intervento nostro procuratore ad atti successivi all'acquisto del bene	€ 1.000,00 per ogni atto
Svincolo assicurativo	€ 150,00	
Variazioni banca appoggio	€ 150,00	
<b>SPESA PER CHIUSURA</b>	Esercizio del diritto d'opzione	€ 750,00
	Gestione sinistro	€ 500,00
	Indennizzo ritardata restituzione bene	5 per mille pro/die del valore d'opzione
	Recupero CDP	€ 30,00
	Spese conteggi risoluzione anticipata	€ 150,00
	Spese amministrative per risoluzioni anticipate	€ 1.000,00

N.B.: Ogni altro costo documentato sostenuto da Alba Leasing (come ad esempio costi discendenti da eventi non pianificabili quali interventi normativi e regolamentari, spese legali, spese per il recupero del bene) sarà addebitato al Cliente a pari costo in aggiunta agli importi indicati in tabella.

## Costo dei servizi accessori

Unitamente all'operazione di locazione finanziaria, l'intermediario potrà proporre al cliente di aderire ad una copertura assicurativa. Prima dell'adesione all'assicurazione il cliente sarà informato di tutti i costi e riceverà l'informativa di trasparenza predisposta dalla compagnia di assicurazione come da Regolamento ISVAP.

Immobili civili	importo massimo assicurabile € 20.000.000 – Premio massimo annuale: 0,28% del valore del bene locato
Immobili industriali	importo massimo assicurabile € 5.000.000 – Premio massimo annuale : 0,30% del valore del bene locato
Immobili in costruzione	importo massimo assicurabile € 10.329.137,29 – Premio massimo annuale polizza Car: 0,255% del valore dell'opera
Nautici	importo massimo assicurabile € 800.000 – Premio massimo annuale: 1,7% del valore del bene
Aeromobili	polizza ad hoc – Importo del premio assicurativi non è prevedibile. Su richiesta del cliente potranno essere forniti conteggi calcolati sulle caratteristiche specifiche del bene oggetto del contratto
Polizza sul cliente a copertura del rimborso del credito denominata Credit Protection	importo massimo assicurabile: valore del bene locato o fino ad un massimo di € 150.000 – Premio massimo: fino ad un massimale non superiore al valore del contratto, per ogni soggetto assicurato (max 4 assicurati per ctr) 3% calcolato su un importo massimo di € 150.000

## ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

### RISOLUZIONE ANTICIPATA PER INADEMPIMENTO DEL CLIENTE

In caso di inadempimento dell'Utilizzatore al pagamento del corrispettivo periodico (canone) o di uno degli obblighi espressamente richiamati nella "clausola risolutiva" presente in contratto, la Concedente ha facoltà di risolvere, di diritto, il contratto mediante il semplice invio di una raccomandata a.r. all'Utilizzatore.

A seguito della risoluzione del contratto per inadempimento dell'Utilizzatore, la Concedente ha diritto di pretendere da questi le somme ad essa dovute per canoni scaduti e non pagati (oltre interessi) fino al momento della risoluzione, nonché ha la facoltà di richiedere una penale di risoluzione, il cui importo è pari, all'ammontare dei canoni a scadere attualizzati al tasso indicato e maggiorati del prezzo per l'opzione finale di acquisto, dedotto quanto ricavato dalla vendita del bene oggetto dell'operazione di leasing.

### FACOLTA' DI RECESSO

La Concedente ha diritto di recedere dal contratto al verificarsi di alcuni eventi indicati nelle sue condizioni generali. L'Utilizzatore ha diritto di recedere dal contratto, se, dopo aver ricevuto da parte della Concedente, la proposta di modifica unilaterale delle condizioni di contratto, non intenda accettarla. In tal caso, il cliente avrà la facoltà di recedere – senza spese – alle condizioni previste in contratto, entro 60 giorni dal ricevimento della proposta di modifica unilaterale.

### RECLAMI

I reclami vanno inviati a Alba Leasing S.p.A. Ufficio Reclami via Sile n. 18 20139 – Milano; email: [reclami@albaleasing.eu](mailto:reclami@albaleasing.eu) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni prima di ricorrere al giudice, può rivolgersi a:

- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**, per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure consultare la Guida concernente l'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario, disponibile presso l'intermediario;
- **Conciliatore Bancario Finanziario** (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia) con sede in Roma, via delle Botteghe Oscure, n. 54, tel. 06.674821, sito internet: [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)

\* \* \*

## LEGENDA

- **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 elevato;
- **concedente:** è la società di leasing, banca o intermediario finanziario che "concede" il bene in locazione finanziaria;
- **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;
- **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;
- **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 Indicizzazione;
- **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 proponente offre "fuori sede" i suoi prodotti;
- **tasso del contratto di locazione finanziaria:** il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione "Principali Condizioni Economiche";
- **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 quelli pubblicati, il TEGM del leasing, aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite ed il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali;
- **utilizzatore:** è il cliente che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria;
- **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.