Foglio Informativo

Operazioni di locazione finanziaria immobiliare immobile da costruire

DATI E QUALIFICA DEL SOGGETTO CHE ENTRA IN RAPPORTO CON IL CLIENTE (Banca incaricata dell'offerta)

BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA(CUNEO) S.C
Piazza Botero, 7 - 12041 - BENE VAGIENNA (CN)
Tel.: 0172 651111- Fax: 0172 654603
Email: info@benebanca.it - PEC: benebanca@legalmail.it
Sito internet: www.benebanca.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 2921
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4243.20 - cod. ABI 08382
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159519
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

ONERI AGGIUNTIVI E COSTI DERIVANTI DALL'OFFERTA
La commercializzazione del prodotto da parte della Banca non comporta l'addebito di alcun onere e/o costo aggiuntivo.

LUOGO OVE AVVIENE L'OFFERTA
L'offerta del prodotto avviene nei locali della Banca.

FOGLIO INFORMATIVO
PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE
IMMOBILE DA COSTRUIRE

(in vigore dal 01/10/2026)

LE CONDIZIONI DI SEGUITO PUBBLICIZZATE NON COSTITUISCONO OFFERTA AL PUBBLICO

Legenda	
Amministratore	Si intende il soggetto che, ai sensi del BMR, ha il controllo sulla pubblicazione del Parametro.
Appaltatore	Si intende l'appaltatore o gli appaltatori, ed eventualmente sub appaltatori e/o altri incaricati e/o fornitori, designato/i dall'Utilizzatore al fine della realizzazione dell'Edificio.
Assicurazione	Si intende la Polizza Assicurativa stipulata dalla Concedente o dall'Utilizzatore, ma a spese e carico di quest'ultimo – avente validità dalla data di stipula del Contratto di Compravendita sino alla Data di Collaudo – (i) a garanzia di qualsiasi danno e responsabilità causati alla Concedente da crollo, franamento, cedimento del terreno, gelo, terremoto, alluvione, eventi atmosferici, incendio, e perimento o rovina totale o parziale dell'opera in corso di costruzione, verificatisi in dipendenza della costruzione dell'Edificio o da qualsiasi evento di forza maggiore che possa incidere negativamente sul completamento dell'Edificio e (ii) per la copertura dei rischi, a carico dell'Appaltatore per l'esecuzione dei lavori di costruzione dell'Edificio secondo la prassi vigente, inclusi i rischi derivanti da responsabilità civile verso terzi che gravano a suo carico e riguardano i lavori di edificazione di immobili e ogni altro tipo di intervento che gli venga affidato, incluse inoltre le coperture per rischi in materia di lavoro e di tutela della sicurezza dei lavoratori. Nel caso di stipula a cura dell'Utilizzatore, la scelta della compagnia di assicurazioni, i contenuti della Assicurazione ed i massimali applicati dalla stessa, dovranno essere di gradimento della Concedente.
Atto di Accettazione	Si intende l'atto di accettazione dell'Immobile, integrativo al Contratto, attestante l'accettazione dell'Immobile da parte dell'Utilizzatore e la determinazione del Valore Definitivo dell'Immobile, del Corrispettivo Definitivo del Contratto, del Parametro di Riferimento Iniziale e del Prezzo di Opzione.
Autorizzazioni	Si intendono tutte le vigenti licenze, autorizzazioni, concessioni e certificazioni necessarie per il regolare uso dell'Immobile.
BMR	Si intende il Regolamento (UE) 2016/1011 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'8 giugno 2016, relativo agli indici utilizzati come parametri di riferimento negli strumenti finanziari e nei contratti finanziari o per misurare la performance dei fondi di investimento e che modifica le direttive 2008/48/CE e 2014/17/UE e il regolamento (UE) n. 596/2014.
Canone Anticipato	Si intende il canone di locazione corrisposto in via anticipata dall'Utilizzatore alla Concedente, alla data di sottoscrizione del Contratto o diverso momento, comunque antecedente il perfezionamento del Contratto di Compravendita, il cui ammontare risulta specificato nelle Condizioni Particolari del Contratto.
Canoni	Si intendono i corrispettivi periodici della Locazione Finanziaria (leasing), così come indicati nelle Condizioni Particolari del Contratto, anche così come eventualmente rideterminati in base al Valore Definitivo dell'Immobile ed indicati all'interno dell'Atto di Accettazione.
Circostanze Dannose	Si intendono i rischi e le responsabilità civili, di natura contrattuale ed extracontrattuale, nonché quelle penali, relative alla custodia, uso ed utilizzo dell'Immobile, a qualunque causa imputabili, direttamente o indirettamente, ivi compreso il caso fortuito, la forza maggiore, l'atto od il fatto dell'Utilizzatore, di propri dipendenti o di terzi, anche a titolo di responsabilità oggettiva, ed in particolare, a solo titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelli inerenti a: - danneggiamento, deterioramento o distruzione anche parziale dell'Immobile; - assoggettamento a qualsiasi provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa nonché sequestri, requisizioni, espropriazioni od altri atti od ordini dell'autorità relativi all'Immobile; - danni di natura civile o penale, a titolo contrattuale o extracontrattuale, recati a persone, beni o cose dell'Utilizzatore o di terzi, anche se non imputabili, a titolo di dolo o colpa, all'Utilizzatore stesso od a suoi ausiliari, ed anche se conseguenti, ma non limitatamente, a difetti di progettazione, costruzione dell'Immobile, o stati di manutenzione dello stesso o dei suoi accessori.
Comunicazione	Si intende la comunicazione scritta inviata dalla Concedente all'Utilizzatore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno con la quale la Concedente, in presenza delle ipotesi previste dall'Articolo 8.1 e dall'Articolo 15.1 del Contratto (cfr. sezione 4 del presente foglio informativo), comunica all'Utilizzatore la facoltà di avvalersi del diritto di risoluzione, a seconda dei casi, del Mandato, del Contratto o del Contratto di Appalto.
Concedente	Si intende la società FRAER LEASING S.p.A. così come esposto in Sezione 1 "Informazioni su FRAER LEASING S.p.A. "
Condizioni Generali	Si intendono le condizioni generali del Contratto.

Condizioni Particolari	Si intendono le Condizioni Particolari che, unitamente alle Condizioni Generali del Contratto, al Documento di Sintesi ed eventuali allegati, costituiscono parte integrante ed essenziale del Contratto.
Contratto	Si intende il Contratto di "Locazione Finanziaria Immobiliare" (leasing) a tasso indicizzato o a tasso fisso, composto congiuntamente dal Documento di Sintesi, dalle Condizioni Generali, dalle Condizioni Particolari ed eventuali allegati.
Contratto di Appalto	Si intende il Contratto che disciplina termini e condizioni per la realizzazione delle Opere compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i contratti per la progettazione delle Opere, la direzione lavori, forniture ed installazioni, sottoscritto tra l'Utilizzatore, in qualità di mandatario della Concedente, e l'Appaltatore.
Contratto di Compravendita	Si intende l'atto pubblico di compravendita del Terreno stipulato tra la Concedente e il Venditore, con intervento altresì dell'Utilizzatore.
Convenzione	Si intende ogni convenzione di carattere specifico o locale e/o ogni servitù attiva e passiva afferenti il Terreno, anche se non apparenti.
Corrispettivo Definitivo del Contratto	Si intende il corrispettivo del Contratto ricalcolato sulla base del Valore Definitivo dell'Immobile, in base a quanto stabilito dall'Articolo 10.2 delle Condizioni Generali del Contratto, come descritto nella sezione 3 del presente foglio informativo.
Corrispettivo Provvisorio del Contratto	Si intende il corrispettivo del Contratto determinato sulla base del Valore Provvisorio dell'Immobile, come meglio indicato all'Articolo 10.1 delle Condizioni Generali del Contratto e nelle Condizioni Particolari del Contratto, come descritto nella sezione 3 del presente foglio informativo.
Data di Cessazione	Si intende il primo degli eventi di seguito indicati con riferimento al Parametro: (i) nel caso di un Evento di Cessazione: la data più recente tra (a) la data della dichiarazione pubblica o della pubblicazione delle informazioni cui si fa riferimento e (b) la data in cui l'Amministratore del Parametro cessa definitivamente o a tempo indeterminato di fornire il Parametro; o (ii) nel caso di un Evento di Pre-Cessazione: la data del comunicato pubblico o della pubblicazione delle informazioni cui si fa riferimento.
Data di Cessazione del Contratto	Si intende: (I) per le ipotesi di cui agli Articoli 15.1 e 15.2 del Contratto, la ricezione da parte dell'Utilizzatore della Comunicazione con la quale la Concedente si avvale della clausola risolutiva espressa ex Articolo 1456 c.c. ovvero negli altri casi di risoluzione, il momento in cui la risoluzione opera ai sensi di legge; (II) per l'ipotesi di cui all'Articolo 16 del Contratto, il momento della accettazione da parte della Concedente della richiesta dell'Utilizzatore di risolvere consensualmente il Contratto; (III) per le ipotesi di cui all'Articolo 17 del Contratto, la ricezione da parte della Concedente della comunicazione effettuata dall'Utilizzatore relativa all'esercizio del diritto di recesso dal Contratto; (IV) la scadenza del termine di Durata del Contratto.
Data di Collaudo	Si intende la data di accettazione definitiva ed incondizionata delle Opere di cui all'ultimo S.A.L..
Data di Consegna del Terreno	Si intende la data di presa in consegna del Terreno da parte dell'Utilizzatore contestuale alla stipulazione del Contratto di Compravendita.
Data di Decorrenza	Si intende il primo giorno di Durata del Contratto in cui ha inizio la Locazione Finanziaria che coincide con la Data di Collaudo.
Destinazione	Si intende l'uso a cui sarà adibito l'Immobile così come indicato nelle Condizioni Particolari del Contratto.
Direttore Lavori	Si intende il direttore lavori, nominato dall'Utilizzatore, per la vigilanza ed il controllo dei lavori di costruzione dell'Edificio.
Durata del Contratto	Si intende il termine di durata del Contratto a partire dalla Data di Decorrenza.
Edificio	Si intende il costruendo edificio unitamente ad ogni opera o struttura che venga realizzata sul Terreno o nel sottosuolo durante la fase di costruzione che dovrà essere edificato in conformità al Progetto e rispondente a precise caratteristiche tecniche e strutturali individuate dall'Utilizzatore in base alle proprie necessità operative, al fine di svolgere la propria attività di impresa.
EURIBOR	È il tasso interbancario di riferimento utilizzato nei Paesi dell'Ue, al quale avvengono gli scambi dei depositi a breve termine tra banche primarie. Viene calcolato giornalmente ed è rilevabile sui principali quotidiani. Si calcola facendo la media ponderata dei tassi d'interesse ai quali le banche operanti nell'Ue cedono i depositi in prestito.
EURIRS o IRS	È il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano contratti di swap a copertura del rischio di tasso di interesse e rappresenta il tasso interbancario di riferimento utilizzato nei contratti di finanziamento (leasing) a tasso fisso. È calcolato e diffuso con cadenza quotidiana dalla European Banking Federation.
Evento	Si intende l'evento che determini la distruzione, rovina o perimento parziale o totale dell'Edificio o delle parti costruite sul o sotto il Terreno, a qualsiasi causa dovuti, in periodo antecedente alla Data di Collaudo.
Garanzia	Si intende la percentuale dell'importo di ciascuna fattura emessa dall'Appaltatore relativamente ai singoli S.A.L., riportata nelle Condizioni Particolari del Contratto, somma che la Concedente ha diritto di ritenere a titolo di garanzia.
Immobile	Si intendono il Terreno e l'Edificio una volta ultimato, definiti congiuntamente.
Interessi di Mora	Per "mora dell'Utilizzatore" si intende il ritardo nel pagamento dei Canoni e di qualsiasi altra somma dovuta da parte dello stesso rispetto ai termini stabiliti nel Contratto. Per "Interessi di Mora" ai sensi del Contratto si intendono gli interessi applicati alla mora dell'Utilizzatore nella misura indicata nelle Condizioni Particolari del Contratto.
Legge	Si intende la Legge 4 agosto 2017, n. 124 (art. 1, commi 136-140) e qualsiasi altra Legge, regolamento, normativa di settore, ordinanza, direttiva, e decreto promulgato, rilasciato, concesso ed emesso da qualsiasi autorità, in particolare in materia edilizia, urbanistica, catastale ed in materia di sicurezza degli impianti e degli ambienti di lavoro e in materia di crisi di impresa.

Limite	Si intende l'importo complessivamente previsto per la costruzione, a perfetta regola d'arte e nel rispetto della Legge, dell'Edificio - inclusa ogni spesa accessoria e conseguente – ed indicato nelle Condizioni Particolari del Contratto e meglio dettagliato nell'allegato al Contratto sub Allegato A al Contratto.
Locazione Finanziaria	Indica la locazione finanziaria come definita dalla Legge.
Margine di Aggiustamento	Si intende la mediana storica su un periodo di riferimento di cinque anni tra il Parametro e il Parametro Alternativo, come calcolata dalla Concedente e comunicata all'Utilizzatore in sede di applicazione del Parametro Alternativo, salvo che alla Data di Cessazione (o in vista della stessa) la Banca Centrale Europea, o un comitato ufficialmente approvato o convocato dalla stessa, abbia individuato e raccomandato un diverso margine, nel quale caso il Margine di Aggiustamento sarà individuato in tale diverso margine. Il Margine di Aggiustamento è incorporato come nuovo elemento del Parametro Alternativo applicabile.
Mandato	Si intende il Contratto di Mandato, con o senza rappresentanza, a seconda dei casi, conferito dalla Concedente all'Utilizzatore per l'edificazione dell'Edificio, da parte dell'Appaltatore, secondo il Progetto ed in conformità alle scelte dell'Utilizzatore, secondo il testo allegato al Contratto sub Allegato B al Contratto.
Modalità di Pagamento dei Canoni	Si intende la modalità di pagamento dei Canoni, così come indicata nelle Condizioni Particolari del Contratto.
Massimale	Si intende il massimale, per ciascun evento dannoso, previsto dalla Polizza Assicurativa contro responsabilità civile verso terzi, così come indicato nelle Condizioni Particolari.
Oneri	Si intende qualunque onere, costo, tributo, spesa, imposta, tassa e gravame di qualsiasi natura, presente e futuro, ordinario e/o straordinario, che possa comunque colpire la Concedente: (i) derivante e/o dipendente dalla Locazione Finanziaria (con ovvia esclusione delle imposte dirette quali IRES ed IRAP), nonché derivanti da eventuali adeguamenti del valore di acquisto del Terreno; (ii) concernente fatti impositivi e/o autorizzativi connessi all'acquisto del Terreno da parte della Concedente, con particolare riguardo a quelle per le quali l'Immobile sia gravato da privilegio fiscale; nonché (iii) relativo ad eventuali concessioni edilizie e/o relative varianti, ivi comprese quelle inerenti eventuali cambi di destinazione o frazionamenti, per i quali il Venditore risultasse inadempiente nei confronti della Pubblica Amministrazione e comunque gravassero a carico dell'Immobile.
Oneri di Prelocazione Finanziaria	Si intendono gli oneri di Prelocazione Finanziaria così come indicati nelle Condizioni Particolari del Contratto, intesi quale compenso per qualsiasi pagamento effettuato dalla Concedente stessa in relazione alla realizzazione dell'Immobile, dalla data di sottoscrizione del Contratto sino alla Data di Collaudo, e determinati (i) sull'ammontare del Prezzo del Terreno, comprensivo di imposte al netto di quanto versato dall'Utilizzatore a titolo di Canone Anticipato, dalla data di stipula del Contratto di Compravendita e (ii) sull'importo di ciascun S.A.L., comprensivo di imposte, dalla data di certificazione dello stesso. Tali oneri saranno calcolati trimestralmente in via posticipata (alle date 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre).
Opere	Si intendono le opere di costruzione dell'Edificio.
Opzione Finale di Acquisto	Indica la facoltà contrattuale, in forza della quale l'Utilizzatore alla scadenza del Contratto può decidere di acquistare l'Immobile al Prezzo di Opzione, sempre che abbia puntualmente e scrupolosamente adempiuto a tutti gli obblighi a lui derivanti dal Contratto stesso, ed in particolare modo all'integrale pagamento di ogni somma dovuta alla Concedente.
Parametro	Si intende: (i) per il Contratto a canone indicizzato, l'EURIBOR per la durata (uno, due, tre, ecc. mesi) pattuita tra le Parti e indicata nelle Condizioni Particolari, al quale viene correlata la variabilità dei Canoni; (ii) per il Contratto a canone fisso, l'IRS di durata pari alla Durata del Contratto (come indicata nel Documento di Sintesi e nelle Condizioni Particolari).
Parametro Alternativo	Si intende il primo indice del seguente elenco quale disponibile alla Data di Cessazione: (i) "**Backward-Looking €STR**" - si intende il tasso di interesse medio composto del tasso overnight di €STR amministrato dalla Banca Centrale Europea e pubblicato sui principali circuiti telematici, avente medesimo tenor del Parametro o comunque non superiore a 3 mesi; (ii) "**Tasso raccomandato dalla BCE**" - si intende il tasso (comprensivo di eventuali spread o aggiustamenti) raccomandato come sostituto del parametro €STR dalla Banca Centrale Europea (o da qualsiasi Amministratore successivo del parametro €STR) e/o da un comitato ufficialmente approvato o convocato dalla Banca Centrale Europea (o da qualsiasi Amministratore successivo del parametro €STR) allo scopo di raccomandare un sostituto del parametro €STR, e come fornito dall'Amministratore di tale tasso.
Parametro di Riferimento Iniziale	Si intende il valore base del Parametro, rilevato di comune intesa dalle Parti nel Documento di Sintesi e nelle Condizioni Particolari.
Permesso di Costruire	Si intende il provvedimento autorizzativo pubblico, indispensabile al fine della realizzazione dell'Edificio Allegato sub Allegato C al Contratto.
Parti	Si intendono la Concedente e l'Utilizzatore definiti unitariamente.
Polizza Assicurativa	Si intende la polizza assicurativa stipulata a cura della Concedente o dell'Utilizzatore, ma a carico di quest'ultimo - avente validità dalla Data di Collaudo sino a 60 giorni successivi la scadenza del rapporto di Locazione Finanziaria, e comunque sino alla data della vendita dell'Immobile all'Utilizzatore o della riconsegna alla Concedente - contro i seguenti rischi: incendio, fulmine, esplosione, scoppio, caduta aeromobili, fumo, gas, vapori, bang sonico, trombe d'aria, uragani, bufere, tempeste, grandine, rovina di ascensori e montacarichi, sovraccarico di neve, acqua condotta e ricerca guasto, fenomeno elettrico, scioperi, tumulti, sommosse, atti vandalici o dolosi, terrorismo e sabotaggio, furto di fissi ed infissi, dolo e colpa grave, cedimento, smottamento, franamento del terreno, terremoto, inondazioni, alluvioni, allagamenti, responsabilità civile per danni a persone o cose di terzi.

	Nel caso di stipula a cura dell'Utilizzatore, la scelta della compagnia di assicurazioni, i contenuti della Polizza Assicurativa ed i massimali applicati dalla stessa e la Somma Assicurata, dovranno essere di gradimento della Concedente.
Prezzo del Terreno	Si intende il prezzo del Terreno pattuito tra Utilizzatore e Venditore indicato nelle Condizioni Particolari del Contratto.
Prezzo di Opzione	Si intende il prezzo che l'Utilizzatore dovrà versare alla Concedente per l'esercizio dell'Opzione Finale di Acquisto indicato nelle Condizioni Particolari del Contratto anche così come eventualmente rideterminato in base al Valore Definitivo dell'Immobile ed indicato all'interno dell'Atto di Accettazione.
Progettista	Si intende il soggetto abilitato identificato nelle Condizioni Particolari del Contratto che predispone il Progetto.
Progetto	Si intende il progetto, incluse sue eventuali varianti in corso d'opera, predisposto dal Progettista. In caso di mancato rilascio del Permesso di Costruire, entro la data stipula del Contratto, il Progetto stesso risulta Allegato sub Allegato D al Contratto.
Responsabilità	Si intendono le conseguenze dannose e ogni rischio anche per caso fortuito, forza maggiore, eccessiva onerosità ed impossibilità sopravvenuta relativi o comunque connessi a: (i) mancato rilascio, sospensione, anche temporanea, revoca o annullamento a qualsiasi titolo del Permesso di Costruire, (ii) la costruzione, la custodia, la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'esecuzione dei lavori, la conservazione e/o vigilanza del Terreno, dell'Edificio e dell'Immobile (iii) il perimento o la rovina, totale o parziale, dell'Edificio o di quanto costruito sul o sotto il Terreno, e dell'Immobile (iv) qualsiasi violazione di norme, di ordine o interesse pubblico e di qualsiasi Legge o regolamento applicabili in relazione ai punti (ii) e (iii) che precedono e (v) la revoca o l'annullamento a qualsiasi titolo del Contratto di Compravendita ed anche per pretese di terzi creditori del Venditore a qualsiasi titolo.
S.A.L.	Si intendono gli stati avanzamento lavori relativi all'Edificio.
Somma Assicurata	Si intende l'importo corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo dell'Immobile e dei relativi impianti fissi, escluso il valore dell'area.
Somme	Si intendono tutti gli importi, spese, oneri e costi pagati dalla Concedente a qualsiasi titolo, anche di carattere fiscale, in relazione al Contratto, al Mandato, al Contratto di Compravendita, al Contratto di Appalto e negozi correlati e in relazione alla costruzione dell'Edificio.
Spread	Si intende la differenza tra il Tasso Leasing ed il Parametro di Riferimento Iniziale.
Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo	Si intende il tasso d'interesse, così come indicato nelle Condizioni Particolari del Contratto, che verrà utilizzato al fine del calcolo dell'attualizzazione dei Canoni non ancora scaduti e del Prezzo di Opzione.
Tasso di Riferimento Alternativo	Si intende il Parametro, come rilevato dalle banche: INTESA SAN PAOLO S.p.A., UNICREDIT S.p.A. e DEUTSCHE BANK S.p.A.
Tasso Interno di Attualizzazione o Tasso Leasing	Si intende, in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 29 luglio 2009, 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 di Opzione (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Tale tasso coincide con il tasso nominale annuo, applicato al Contratto al fine del calcolo dei Canoni, tenuto conto altresì del Canone Anticipato e del Prezzo di Opzione, e indicato nelle Condizioni Particolari del Contratto stesso.
Utilizzatore	Si intende il soggetto individuato nelle Condizioni Particolari del Contratto.
Termine	Si intende il termine di 30 (trenta) giorni decorrente dalla data di richiesta di risoluzione di diritto del Contratto da parte della Concedente ai sensi dell'Articolo 8.2. del Contratto.
Terreno	Si intende l'area edificabile indicata nelle Condizioni Particolari del Contratto.
Valore Definitivo dell'Immobile	Si intende il valore definitivo dell'Immobile determinato alla Data del Collaudo così come verrà indicato nell'Atto di Accettazione.
Valore Provvisorio dell'Immobile	Si intende il valore dell'Immobile stimato alla data di stipulazione del Contratto così come indicato nelle Condizioni Particolari del Contratto.
Venditore	Si intende il soggetto identificato nelle Condizioni Particolari del Contratto quale proprietario del Terreno.
Vincoli e Gravami	Si intende qualsiasi diritto reale o personale di godimento a favore di terzi, ipoteche, privilegi, trascrizioni, prelazioni, vincoli o gravami di qualsiasi natura.

Sezione 1 - Informazioni su FRAER LEASING S.p.A.

FRAER LEASING S.p.A. è un intermediario finanziario con sede legale in Via Lodovico Berti 7 - 40131 Bologna (BO) e sedi amministrative in Via Madonna dello Schioppo 67 – 47521 Cesena (FC) e in Viale dei Mille 1/d – 31100 Treviso (TV), Capitale Sociale di Euro 9.394.043,16 interamente versato e riserve risultanti dall'ultimo bilancio approvato Euro 150.606.859,02; Codice Fiscale e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna n. 01826950402 – R.E.A. di Bologna al n. 307391, Partita I.V.A. n. 01826950402, iscritta all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 T.U.B. (c.d. "Albo Unico") al n. 64, **indirizzo degli uffici ai quali trasmettere la corrispondenza ordinaria Via Madonna dello Schioppo 67 - 47521 Cesena (FC)**, indirizzo di posta elettronica: fraerleasing-it-es@groupebpce.com, appartenente al Gruppo BPCE.

Sezione 1-bis - Informazioni ulteriori in caso di offerta fuori sede

(indicare i dati e la qualifica del soggetto convenzionato)

Dati del soggetto convenzionato con FRAER LEASING S.p.A. che provvede all'offerta:

Ragione Sociale _____

Sede _____

Codice Fiscale _____ Partita IVA _____ CCIAA _____ Data Iscrizione __ / __ / _____

Telefono _____ e-mail _____

sito web _____

iscrizione all'albo _____

_____

Nome _____

Qualifica (es. dipendente, agente in attività finanziaria): _____

Sezione 2 - Caratteristiche e rischi tipici della Locazione Finanziaria

Per Locazione Finanziaria 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 mobili, immobili o immateriali, acquistati o fatti costruire dalla Concedente da un terzo fornitore, su scelta e indicazione del cliente (Utilizzatore), che ne assume così tutti i rischi e conserva una facoltà al termine della predetta durata contrattuale di acquistare i beni ad un prezzo prestabilito.
La funzione economica dell'operazione è, quindi, di finanziamento, anche se in luogo di una somma di denaro, la Concedente mette a disposizione del cliente l'immobile 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 generalmente decorre dal momento in cui è avvenuta la consegna dell'immobile finanziato ovvero da altro evento contrattualmente indicato.
L'operazione di Locazione Finanziaria può essere accompagnata dall'offerta dei seguenti servizi aggiuntivi:

- Assicurazione "fabbricati". Trattasi di una serie di coperture assicurative sugli immobili oggetto del Contratto. È proposta da FRAER LEASING S.p.A. tramite convenzione sottoscritta con primaria compagnia di assicurazione. Garantisce contro i rischi di danni materiali e diretti causati agli immobili in conseguenza di specifici eventi, salvo le esclusioni.
- Assicurazione "rischi della costruzione di opere civili". Trattasi di una serie di coperture assicurative sulla costruzione e ristrutturazione di fabbricati/immobili oggetto del Contratto. È proposta da FRAER LEASING S.p.A. tramite convenzione sottoscritta con primaria Compagnia di Assicurazione. Garantisce contro i rischi di danni materiali e diretti causati alle opere assicurate in conseguenza di specifici eventi, salvo le esclusioni.

Maggiori informazioni circa le franchigie, i limiti, i rischi compresi e quelli esclusi sono riportate nella specifica documentazione contrattuale relativa alle coperture assicurative di cui sopra, che è possibile richiedere anche in sede di informazione pre-contrattuale.

- Assistenza nella richiesta di contributi agevolativi.

L'operazione di Locazione Finanziaria, ricorrendone i requisiti e nell'ambito delle limitazioni previste dalla Legge, può essere assistita da:

- Garanzia rilasciata dal Fondo di Garanzia PMI (Piccole e Medie Imprese) - Legge n. 662/96 e successive modifiche.

Il gestore del Fondo di Garanzia è MedioCredito Centrale S.p.A..
Il Fondo di Garanzia interviene a favore delle PMI ubicate su tutto il territorio nazionale, in possesso dei requisiti dimensionali, settoriali e territoriali previsti dalla Legge.
Sull'importo dell'operazione di Locazione Finanziaria non garantita dal Fondo di Garanzia, ad insindacabile giudizio della Concedente, possono essere richieste garanzie personali o reali nonché vincoli o specifiche cautele.
Per l'esatta definizione di PMI, dei settori economici ammessi, della misura e limite di copertura della Garanzia richiedibile, delle limitazioni agli investimenti materiali e delle Regioni eventualmente escluse, e comunque per qualsiasi ulteriore informazione e approfondimento si rimanda al regolamento del Fondo di Garanzia per le PMI - Legge 662/96 e successive modifiche, reperibile sul sito internet dell'ente gestore MedioCredito Centrale http://www.mcc.it/ e del Fondo di Garanzia PMI http://www.fondidigaranzia.it
L'operazione di Locazione Finanziaria può essere realizzata nell'ambito di un'operazione di finanziamento conclusa dalla Concedente con La Banca Europea per gli investimenti (BEI), istituzione finanziaria istituita nel 1958 dal Trattato di Roma che partecipa a fianco degli istituti finanziari al finanziamento di programmi d'investimento rientranti negli obbiettivi economici fissati dall'Unione Europea. Per poter beneficiare di provvista fornita da un finanziamento BEI ("Fondo BEI – PMI"), il Contratto di leasing deve rispettare il complesso dei criteri di ammissibilità richiesti ai fini dei finanziamenti BEI consultabili all'indirizzo www.eib.org. La Concedente riconosce all'Utilizzatore beneficiario dell'agevolazione una riduzione del tasso di interessi che sarebbe altrimenti applicabile in assenza del finanziamento BEI.
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 l'Utilizzatore, da un lato, si assume l'obbligo del pagamento (i) del Corrispettivo Provvisorio del Contratto dalla data di sottoscrizione del Contratto sino alla Data di Decorrenza e (ii) del Corrispettivo Definitivo del Contratto a partire dalla Data di Decorrenza, anche in presenza di contestazioni che non riguardino il comportamento della Concedente, nonché l'obbligo della custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile; dall'altro, si assume tutti i rischi inerenti all'immobile oggetto del finanziamento o alla sua ritardata od omessa consegna da parte del fornitore o la consegna di cosa diversa, i vizi e/o i difetti dell'Immobile 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 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 del cliente, quest'ultimo 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 che costituiscono la restituzione del finanziamento erogato.

Nei casi in cui l'ammontare dei Canoni 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 - Condizioni economiche del servizio e dell'operazione

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 Terreno, costi per la realizzazione dell'immobile, 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, in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 29 luglio 2009, è il Tasso Interno di Attualizzazione (o Tasso Leasing), ossia il Tasso Interno di Attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del Terreno (al netto delle imposte) maggiorato del costo complessivamente sostenuto per la realizzazione del bene locato e valore attuale dei Canoni e del Prezzo di Opzione (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 Terreno e per la realizzazione dell'Edificio e dei relativi interessi.
Il Tasso Interno di Attualizzazione è calcolato come tasso periodale espresso in termini di tasso nominale annuo, sviluppato con la stessa periodicità dei Canoni sulla base di un anno standard di 365 giorni composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro, avendo convenzionalmente assunto come origine dei tempi per l'attualizzazione dei flussi la data di inizio decorrenza stabilita in Contratto.
Nella tabella sottostante sono riportati i **Tassi Interni di Attualizzazione (Tassi Leasing)** massimi praticati al variare dell'importo pari al costo di acquisto del Terreno maggiorato dei costi per la realizzazione dell'Edificio.

Costo del bene locato	Tasso massimo praticato (variabile)
Da Euro 0,00 A Euro 9.999.999.999.999,00	11,275%

Costo del bene locato	Tasso massimo praticato (fisso)
Da Euro 0,00 A Euro 9.999.999.999.999,00	12,150%

Per **Tasso Leasing** si intende, in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 29 luglio 2009, il Tasso Interno di Attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei Canoni e del Prezzo di Opzione (al netto delle imposte) contrattualmente previsti.
Tale tasso coincide con il tasso nominale annuo, applicato al Contratto al fine del calcolo dei Canoni, tenuto conto altresì del Canone Anticipato e del Prezzo di Opzione, e indicato nelle Condizioni Particolari del Contratto stesso.
Nell'ipotesi di Contratto a tasso indicizzato, il Tasso Leasing corrisponde alla sommatoria del Parametro di Riferimento Iniziale e dello Spread, salvo in ogni caso quanto previsto per l'eventuale aggiustamento del Parametro di Riferimento alla Data di Decorrenza (come di seguito indicato).

Esempio:

Parametro di Riferimento Iniziale 1,000% + Spread 4,000% = **Tasso Leasing** 5,000%

Nell'ipotesi di Contratto a tasso fisso, il Tasso Leasing è invariabile e non soggetto ad indicizzazione per tutta la Durata del Contratto, salvo in ogni caso quanto previsto per l'eventuale aggiustamento del Parametro di Riferimento alla Data di Decorrenza (come di seguito indicato).
Il **Tasso Leasing** concretamente proposto al cliente sulla specifica operazione, calcolato in funzione fra l'altro del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa, viene espressamente indicato in Contratto.
Lo "**Spread massimo applicabile**", in caso di canone indicizzato, è pari a 6,5 punti percentuali per anno rispetto al Parametro di Riferimento Iniziale e, in caso di canone a tasso fisso, è pari a 6,5 punti percentuali per anno.
Il "**tasso effettivo globale medio**", ovvero il TEGM, è rilevato ai sensi dell'art. 2 della L. 7 marzo 1996 n. 108 (c.d. "Legge Antiusura") ed è pubblicato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze sulla Gazzetta Ufficiale.
Il cliente potrà consultare lo specifico Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto anche sul cartello affisso ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 della L. 7 marzo 1996 n. 108.
In caso di offerta fuori sede viene consegnato al cliente anche un documento contenente i Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM).

In conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28/09/2026 sono indicati nella tabella che segue i TEGM, riferiti ad anno, praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari, determinati ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 7 marzo 1996 n. 108, in vigore per il periodo di applicazione: 01/10/2026 - 31/12/2026

Costo del bene locato	TEGM rilevato (variabile)	Tasso Soglia
Da Euro 0,00 a Euro 9.999.999.999.999,00	5,820%	11,275%

Costo del bene locato	TEGM rilevato (fisso)	Tasso Soglia
Da Euro 0,00 a Euro 9.999.999.999.999,00	6,520%	12,150%

Il **Corrispettivo Provvisorio del Contratto (dalla data di sottoscrizione del Contratto sino alla Data di Decorrenza) ed il Corrispettivo Definitivo del Contratto (successivamente alla Data di Decorrenza)**, complessivamente a carico dell'Utilizzatore, sono il corrispettivo della Locazione Finanziaria costituiti dalla somma delle seguenti voci:

- Canone Anticipato, se previsto, e
- Canoni.

Il Corrispettivo Provvisorio del Contratto è da considerarsi provvisorio in quanto correlato all'entità degli esborsi sostenuti dalla Concedente per la realizzazione dell'Edificio ed in quanto i Canoni possono essere soggetti ad indicizzazione, secondo quanto di seguito descritto al paragrafo "Indicizzazione" e quindi suscettibili di possibili variazioni nel tempo.

Con riferimento al **Canone Anticipato**: l'Utilizzatore dovrà corrispondere in via anticipata alla Concedente, alla data di sottoscrizione del Contratto o in diverso altro momento e comunque antecedentemente alla data di sottoscrizione del Contratto di Compravendita, un Canone Anticipato, il cui ammontare risulta specificato nelle Condizioni Particolari del Contratto, così come concordato tra le Parti.

Alla Data di Collaudo le Parti sottoscriveranno l'Atto di Accettazione.

Fatto salvo quanto sopra, nel caso in cui il Valore Definitivo dell'Immobile risultasse, per effetto di una maggiorazione del Limite, superiore al Valore Provvisorio dell'Immobile, l'Utilizzatore sarà tenuto a corrispondere alla Concedente, ad integrazione del Canone Anticipato già corrisposto ai sensi di quanto previsto nelle Condizioni Particolari del Contratto, l'importo pari a detta maggiorazione del Limite.

Circa i **Canoni**

Con periodicità mensile o bimestrale o trimestrale o semestrale, come scelta dalle Parti al momento della stipula del Contratto, l'Utilizzatore dovrà corrispondere alla Concedente i Canoni indicati nelle Condizioni Particolari del Contratto.

"**Indicizzazione**"

Nell'ipotesi di Contratto a tasso indicizzato, l'importo dei Canoni è soggetto ad indicizzazione conseguente, alternativamente, secondo quanto concordato dalle Parti al momento della conclusione del Contratto:

(a) alla variazione trimestrale della media aritmetica semplice delle quotazioni giornaliere del Parametro così come pubblicato su "Il Sole 24 Ore";
(b) alla variazione trimestrale della media ponderata delle quotazioni giornaliere del Parametro così come pubblicato su "Il Sole 24 Ore";
(c) alla variazione, rispetto al Parametro di Riferimento Iniziale, del Parametro, rilevato per valuta 2 (due) giorni lavorativi antecedenti l'inizio del trimestre contrattuale, così come pubblicato su "Il Sole 24 Ore".

In caso di rilevazione da parte dell'European Money Market Institute (EMMI) ma di mancata pubblicazione su "Il Sole 24 Ore" del Parametro, verrà comunque utilizzata la quotazione EMMI rilevata dal circuito Reuters attraverso i codici della pagina "EURIBOR 360". In caso di mancata rilevazione del Parametro da parte di EMMI e, quindi di mancata pubblicazione su "Il Sole 24 Ore", si utilizzerà il Tasso di Riferimento Alternativo.

I Canoni saranno ricalcolati in funzione, alternativamente, secondo quanto concordato dalle Parti al momento della conclusione del Contratto:

1. della variazione, rispetto al valore del Parametro di Riferimento Iniziale, della media aritmetica semplice delle quotazioni giornaliere del Parametro rilevata per valuta nei trimestri che vanno dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ciascun anno, ed adeguati secondo le modalità qui descritte, nel caso di applicazione di quanto previsto alla precedente lettera (a);
2. della variazione, rispetto al valore del Parametro di Riferimento Iniziale, della media ponderata delle quotazioni giornaliere del Parametro rilevata per valuta nei trimestri che vanno dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ciascun anno, ed adeguati secondo le modalità qui descritte, nel caso di applicazione di quanto previsto alla precedente lettera (b);
3. della variazione, rispetto al valore del Parametro di Riferimento Iniziale, del Parametro rilevato per valuta 2 (due) giorni lavorativi antecedenti l'inizio del trimestre contrattuale, ed adeguati secondo le modalità qui descritte, nel caso di applicazione di quanto previsto alla precedente lettera (c).

Sostituzione del Parametro

In talune ipotesi è previsto che si proceda alla sostituzione del Parametro ("Evento Sostitutivo"). In particolare, un Evento Sostitutivo si verifica allorquando:

(i) sia rilasciata una dichiarazione pubblica o siano pubblicate informazioni dall'Amministratore del Parametro (o dall'autorità di vigilanza/regolamentazione di tale Amministratore), che annuncino che l'Amministratore in questione ha cessato o cesserà di fornire definitivamente il Parametro, a condizione che al momento di tale dichiarazione o pubblicazione non vi sia un diverso Amministratore che continui a fornire tale Parametro ("**Evento di Cessazione**"); o
(ii) sia rilasciata una dichiarazione pubblica, o siano pubblicate informazioni da parte dell'autorità di vigilanza/regolamentazione di uno qualsiasi degli Amministratori rilevanti, che annuncino che il Parametro non riflette più la realtà economica o di mercato sottostante o non è più rappresentativo della medesima, e che tale rappresentatività non sarà ripristinata ("**Evento di Pre-Cessazione**").

Il verificarsi di un Evento Sostitutivo comporterà in relazione al Contratto, con decorrenza dalla Data di Cessazione:

(i) la disapplicazione del Parametro;
(ii) l'applicazione del primo Parametro Alternativo disponibile; e
(iii) l'applicazione del Margine di Aggiustamento.

Il Parametro Alternativo troverà applicazione, *mutatis mutandis*, anche in relazione agli Interessi di Mora.

In nessun caso:

(i) una modifica della metodologia, della formula o del sistema di calcolo; ovvero
(ii) una mera sospensione della pubblicazione;

del Parametro sarà considerata come un Evento Sostitutivo.

Clausola Floor

Il Contratto prevede un limite alle variazioni in diminuzione rispetto al Parametro di Riferimento Iniziale (floor); pertanto eventuali diminuzioni del Parametro al di sotto del limite convenuto rimarranno prive di effetto. In ogni caso l'ammontare di tale limite alle oscillazioni in diminuzione non potrà essere superiore ai seguenti valori:

- 30% del valore del Parametro di Riferimento Iniziale qualora il Parametro di Riferimento Iniziale sia pari o superiore al 4%;
- 25% del valore del Parametro di Riferimento Iniziale qualora il Parametro di Riferimento Iniziale sia compreso tra 2,5% e 4%;
- 20% del valore del Parametro di Riferimento Iniziale qualora il Parametro di Riferimento Iniziale sia pari o inferiore a 2,5%.

Per esempio, per effetto di tale meccanismo, qualora il Parametro di Riferimento Iniziale, indicato nel Contratto, fosse pari al 4%, le diminuzioni del Parametro al di sotto del limite del 2,8% (pari al Parametro di Riferimento Iniziale, meno il 30% del Parametro di Riferimento Iniziale stesso) non daranno luogo ad alcun adeguamento in diminuzione del corrispettivo della Locazione Finanziaria.
Analogamente, se il Parametro di Riferimento Iniziale, indicato nel Contratto, avesse valore pari al 3%, le diminuzioni del Parametro al di sotto del limite del 2,25% (pari al Parametro di Riferimento Iniziale, meno il 25% del Parametro di Riferimento Iniziale stesso) non daranno luogo ad alcun adeguamento in diminuzione del corrispettivo della Locazione Finanziaria.
Infine, qualora il Parametro di Riferimento Iniziale avesse valore pari al 2%, le diminuzioni del Parametro al di sotto del limite dell'1,6% (pari al Parametro di Riferimento Iniziale, meno il 20% del Parametro di Riferimento Iniziale stesso) non daranno luogo ad alcun adeguamento in diminuzione del corrispettivo della Locazione Finanziaria.

Floor Fondo BEI – PMI

La Clausola Floor non trova applicazione nell'ipotesi in cui il Contratto di leasing benefici di provvista fornita alla Concedente ai sensi di un finanziamento BEI. In tale ipotesi, a fronte delle condizioni economiche di maggior favore accessibili all'Utilizzatore in virtù di tale misura agevolativa, il Contratto prevede che le Parti pattuiscano convenzionalmente che il valore del Parametro di Riferimento non potrà mai essere inferiore allo 0,001%. Per l'effetto, qualsiasi variazione del Parametro di Riferimento – ovvero, in caso di mancata rilevazione di quest'ultimo, del Tasso di Riferimento Alternativo – in diminuzione rispetto a tale valore (ossia allo 0,001%) resterà priva di effetto, rimanendo in tal caso il valore del Parametro di Riferimento – ovvero del Tasso di Riferimento Alternativo, ove del caso – fissato in misura pari allo 0,001%, valore che pertanto opererà come tasso floor. Tale previsione è volta ad allineare il contenuto del contratto di leasing alle condizioni economiche applicate alla Concedente dalla BEI nell'ambito del rapporto di provvista, le quali prevedono l'applicazione di un'analoga clausola floor.
Il calcolo ed il pagamento delle somme derivanti dalle variazioni del Parametro avverrà come segue:

- alla scadenza dei trimestri che vanno dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ciascun anno;
- in caso di aumento dei Canoni indicizzati rispetto a quelli base indicati nelle Condizioni Particolari del Contratto, la Concedente emetterà fattura a carico dell'Utilizzatore con pagamento entro 30 (trenta) giorni data fattura;
- in caso di diminuzione dei Canoni indicizzati rispetto a quelli base indicati nelle Condizioni Particolari del Contratto, la Concedente emetterà nota di accredito a favore dell'Utilizzatore con pagamento entro 30 (trenta) giorni.

Aggiustamento del Parametro di Riferimento Iniziale alla Data di Decorrenza ed altre cause di variazione del Tasso Leasing

Poiché tra la data di sottoscrizione del Contratto e la Data di Decorrenza potrebbe verificarsi uno scostamento tra il Parametro di Riferimento Iniziale (quale indicato nel Documento di Sintesi e nelle Condizioni Particolari) ed il valore del Parametro di Riferimento rilevato a tale ultima Data, per i contratti a tasso fisso il Tasso Leasing potrà subire una variazione per effetto del predetto scostamento (ove il Parametro di Riferimento rilevato alla Data di Decorrenza si discosti, in aumento o in diminuzione, di almeno 5 punti base dal Parametro di Riferimento Iniziale). Di tale sostituzione sarà data adeguata comunicazione al cliente, indicandosi altresì il Tasso Leasing aggiornato alla Data di Decorrenza.
Ove il valore del Parametro di Riferimento Iniziale e/o del Parametro di Riferimento rilevato alla Data di Decorrenza dovesse essere pari a 0% o negativo, il Parametro di Riferimento minimo ai fini del Contratto è da intendersi convenzionalmente pattuito in misura pari a 0,001% (floor).

Interessi di Mora

Il pagamento dei Canoni, così come di qualsiasi altra somma contrattualmente dovuta dall'Utilizzatore alla Concedente, dovrà essere effettuato entro il giorno di scadenza al domicilio della Concedente stessa, oppure presso qualsiasi altra persona o ente indicati dalla Concedente, secondo le differenti modalità comunicate dalla Concedente all'Utilizzatore. Nessuna contestazione che dovesse insorgere fra la Concedente e l'Utilizzatore potrà sospendere l'obbligo dell'Utilizzatore di pagare puntualmente alla Concedente quanto dovuto. Se il pagamento di quanto dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente non avverrà integralmente entro i termini previsti dal Contratto, l'Utilizzatore sarà tenuto automaticamente, senza necessità di messa in mora, a corrispondere alla Concedente gli Interessi di Mora.
Anche in presenza di diverse indicazioni da parte dell'Utilizzatore, la Concedente potrà imputare i pagamenti in primo luogo alle spese sostenute, quindi agli interessi eventualmente maturati ed infine ai Canoni, iniziando dal più arretrato.
Resterà ferma la facoltà della Concedente di risolvere il Contratto nelle ipotesi previste dagli Articoli 8.1 e 15.1 delle Condizioni Generali del Contratto.
Gli Interessi di Mora saranno calcolati, in ragione di anno civile, nella misura del tasso EURIBOR 3 MESI ESPRESSO CON DIVISORE 360 vigente, maggiorato di uno spread massimo pari a 5.5 punti percentuali per anno calcolati dalla data di scadenza di ciascuna somma dovuta e fino alla data dell'effettivo pagamento della stessa.

Altri oneri dell'operazione

Commissioni massime applicabili per operazioni e servizi accessori:

Prima della stipula del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese per copia del testo contrattuale idoneo per la stipula	vedi sotto "Spese di istruttoria"	La consegna di copia del contratto idonea per la stipula è subordinata al pagamento anticipato delle Spese di istruttoria (vedi sotto "Spese di istruttoria")
Spese perizia tecnica estimativa dell'Immobile	€ 10.000,00	
Spese per gestione amministrativa Fondo di Garanzia	0,50% del valore netto finanziato	

Alla stipula del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese istruttoria	0,5% del costo dell'Immobile	con un minimo di Euro 1.500
Supplemento spese di istruttoria	0,5% del costo dell'Immobile	supplemento dovuto nel caso in cui siano effettuate ulteriori verifiche in corso di istruttoria che richiedano, ad esempio, la necessità di acquisire una consulenza esterna
Commissione una tantum Fondo di Garanzia Lg.662/96		ove dovuta, varia in funzione della dimensione e localizzazione dell'impresa finanziata, secondo quanto indicato nelle Disposizioni Operative del Fondo di Garanzia, massimo l'1% dell'importo garantito
Supplemento spese di istruttoria leasing agevolato	€ 1.000,00	
Spese per atto notarile	€ 0,00	Costo secondo le tariffe albi professionali sostenuto dalla Concedente ove non sostenuto direttamente dall'Utilizzatore
Intervento delegato/procuratore in occasione della stipula dell'atto notarile di acquisto dell'Immobile	€ 500,00	
Spese per verifica contratto di appalto	€ 100,00	

Durante l'esecuzione del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese per registrazione Contratto	€ 20,00	Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di imposta
Spese per incasso Canoni	€ 10,00	Per ciascun canone periodico
Spese per copertura assicurativa beni	0,5% annuo del costo dell'Immobile	In caso di adesione da parte dell'Utilizzatore alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente
Spese per copertura rischi cantiere	0,4% del costo dell'Immobile	Per durata cantiere max 18 mesi
Spese per predisposizione atti aggiuntivi (cessioni, subentri, scissioni, conferimenti, modifiche piano finanziario)	€ 1.000,00	
Spese per variazioni societarie (fusioni, trasformazioni, incorporazioni societarie)	€ 300,00	
Spese per esame polizza assicurativa predisposta a cura dell'Utilizzatore	€ 250,00	In caso di stipula di polizza assicurativa a cura dell'Utilizzatore invece dell'adesione da parte dell'Utilizzatore alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente
Spese per revoca da parte dell'Utilizzatore dalla Polizza Assicurativa proposta in convenzione dalla Concedente	€ 250,00	Qualora l'Utilizzatore, dopo aver aderito alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente scelga di revocare l'adesione
Spese per gestione sinistri	€ 500,00	Per ciascun sinistro, oltre al costo sostenuto dalla Concedente in relazione all'attività amministrativa di gestione del sinistro
Spese per gestione amministrativa imposte previste da norme di Legge, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di Imposte, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori
Spese per ogni invio di comunicazioni inerenti la gestione amministrativa di imposte previste da norme di Legge, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori	€ 0,00	Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione
Sanzioni amministrative	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di sanzione
Spese per rilascio dichiarazione da parte della Concedente richieste dall'Utilizzatore	€ 150,00	A titolo esemplificativo e non esaustivo, dichiarazioni IVA, dichiarazioni relative alla proprietà del bene oggetto di leasing
Spese per ciascuna copia documento o autorizzazione con o senza autentica notarile	€ 150,00	
Spese per ciascuna variazione anagrafica	€ 60,00	

Spese per ciascuna variazione di domiciliazione bancaria	€ 60,00	
Spese per conteggio risoluzione consensuale	€ 50,00	Qualora in corso di contratto l'Utilizzatore chieda alla Concedente di calcolare i corrispettivi che sarebbero dovuti per la risoluzione. A ogni conteggio richiesto/prodotto
Spese amministrative per gestioni pratiche agevolate	€ 2.500,00	Una tantum. A fronte dell'attività di gestione delle pratiche agevolate (es. corrispondenza con enti pubblici)
Gestione fatture fornitori per SAL	€ 2,00	Per ciascuna fattura
Supervisione tecnica SAL	€ 250,00	Per ciascun sopralluogo in cantiere
Spese per predisposizione e gestione documenti per Catasto e Pubblica Amministrazione	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo anche di natura tecnica sostenuto dalla Concedente ove non sostenuto direttamente dall'Utilizzatore
Spese per recupero crediti	€ 0,00	15% dell'importo del credito vantato.
Spese per gestione insoluti	€ 15,00	Per ciascun insoluto
Spese per recupero Immobile	€ 0,00	Pari al costo sostenuto dalla Concedente per il recupero dell'Immobile
Spese per ogni invio delle comunicazioni periodiche ai sensi della normativa in materia di trasparenza (rif.1) e di quelle relative alla modifica unilaterale delle condizioni contrattuali (rif.2)	€ 0,00	(rif.1) tramite strumenti di trasmissione telematica; (rif.2) tramite servizio postale
Spese per ogni invio delle comunicazioni periodiche ai sensi della normativa in materia di trasparenza tramite servizio postale	€ 2,00	Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione
Spese per ogni invio di informazioni o comunicazioni ulteriori o più frequenti di quelle previste dalla normativa in materia di trasparenza come da richieste dell'Utilizzatore	€ 0,00	Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione
Spese per proroghe termini fine lavori immobili	€ 1.000,00	

Alla chiusura del Contratto	**Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)**	**Dettagli**
Spese per esercizio opzione finale di acquisto	€ 1.000,00	Oltre al Prezzo dell'Opzione d'acquisto come concordato tra le parti ed indicato nel Contratto
Spese per risoluzione consensuale	€ 5.000,00	Oltre all'importo dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente in caso di risoluzione consensuale del Contratto
Stipula atto notarile di trasferimento	€ 0,00	Costo secondo le tariffe albi professionali sostenuto dalla Concedente ove non sostenuto direttamente dall'Utilizzatore
Intervento delegato/procuratore in occasione della stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile	€ 500,00	

Oneri di Prelocazione Finanziaria

Su qualsiasi importo che la Concedente, a qualunque titolo, anticiperà prima della Data di Decorrenza, l'Utilizzatore dovrà pagare gli Oneri di Prelocazione Finanziaria, calcolati trimestralmente in via posticipata (alle date 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre), al seguente tasso: EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 Mesi espresso con divisore 360 (prendendo a riferimento la media aritmetica trimestrale, per valuta, relativa al periodo di competenza delle quotazioni giornaliere dello stesso) maggiorato, nella misura massima di 6.5 punti percentuali per anno.

Sanzioni pecuniarie

L'Utilizzatore assumerà a proprio esclusivo carico, tenendo manlevata ed indenne la Concedente senza limiti di tempo e di importo, ogni responsabilità, rischio e/o conseguenza dannosa derivante dall'eventuale uso da parte dello stesso Utilizzatore dell'Immobile non conforme alla Destinazione indicata nelle Condizioni Particolari del Contratto ed alla destinazione urbanisticamente e/o catastalmente prevista per l'Immobile dalla normativa vigente.
In particolare, l'Utilizzatore sarà tenuto, in via irrevocabile ed incondizionata, a versare, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta della Concedente, direttamente alla competente Autorità sanzionante, o alla Concedente, se dalla stessa anticipate, con maggiorazione di Interessi di Mora, l'ammontare di eventuali sanzioni pecuniarie in relazione all'uso e/o utilizzo dell'Immobile non conforme alla sua destinazione urbanistica e catastale.

Distruzione o perimento dell'Edificio

Nel caso di Evento che determini la distruzione o perimento parziale dell'Edificio, in periodo antecedente al Collaudo, l'Utilizzatore dovrà curare con diligenza e prontezza il ripristino dell'Edificio nello stato originario. Tutti gli oneri, costi e spese richiesti e necessari per il ripristino dell'Edificio nello stato originario saranno a esclusivo e totale carico dell'Utilizzatore, il quale dovrà tenere manlevata ed indenne la Concedente.

Risoluzione del Contratto

In ipotesi di cessazione del Contratto prima della Data di Collaudo, così come specificato all'Articolo 8.2. delle Condizioni Generali del Contratto, l'Utilizzatore dovrà pagare alla Concedente:

(i) per anticipata risoluzione del Contratto, le Somme, dedotto il Canone Anticipato già corrisposto alla Concedente; più
(ii) eventuali Interessi di Mora a far data dal giorno successivo al Termine; più
(iii) gli Oneri di Prelocazione Finanziaria sino al termine o, se precedente, sino alla data dell'adempimento delle obbligazioni di pagamento previste dal Contratto;

In caso di risoluzione del Contratto nei casi previsti dall'art. 15.1, Sezione VI, delle Condizioni Generali:

(I) l'Utilizzatore sarà tenuto, nei confronti della Concedente:
  a) a riconsegnare immediatamente l'Immobile libero da persone e cose anche al fine di consentire alla Concedente di avviare le operazioni di vendita e riallocazione dell'Immobile ai sensi di Legge. Dalla Data di Cessazione del Contratto fino al momento di effettiva riconsegna dell'Immobile, l'Utilizzatore assumerà la veste di custode dell'Immobile, con tutti gli inerenti obblighi e responsabilità di Legge (ma senza diritto a compenso) e con applicazione di quanto previsto all'art. 12.3 delle Condizioni Generali e dovrà corrispondere, a prescindere dall'effettivo utilizzo, a partire dalla Data di Cessazione del Contratto, un'indennità per occupazione senza titolo dell'Immobile nella misura indicata nelle Condizioni Particolari o, in mancanza, in ragione del 70% dell'ultimo Canone dovuto alla Data di Cessazione del Contratto, prendendo in considerazione il rateo giornaliero (ad es. un trentesimo del Canone mensile o un novantesimo del Canone trimestrale), salvo il maggior danno (il "Debito per Riconsegna");
  b) a versare alla Concedente l'eventuale differenza positiva (il "Debito Finale Utilizzatore") tra, da una parte, l'importo risultante dalla somma degli eventuali Canoni maturati ed insoluti alla Data di Cessazione del Contratto (nonché qualsiasi altra somma dovuta e non pagata a tale data o che possa essere dovuta ai sensi del Contratto) oltre i relativi Interessi di Mora (cumulativamente, il "Debito Scaduto") e non ancora effettivamente pagato dall'Utilizzatore, del puro e semplice capitale residuo risultante dal piano di ammortamento alla Data di Cessazione del Contratto, ivi compreso il Prezzo di Opzione, delle spese sopportate dalla Concedente per rientrare in possesso dell'Immobile nonché per la stima dell'Immobile nello stato in cui è stato effettivamente riconsegnato e per la sua conservazione ed eventuale manutenzione in funzione della vendita/riallocazione e, dall'altra parte, l'importo ricavato dalla vendita o altra riallocazione dell'Immobile ai sensi di Legge, fermo restando che, in caso di riallocazione a mezzo leasing, per ricavato, è da intendersi il valore attribuito all'Immobile nel nuovo contratto di locazione finanziaria.

(II) La Concedente, una volta venduto/riallocato l'Immobile, dovrà versare all'Utilizzatore l'eventuale differenza positiva (il "Debito Finale Concedente") tra, da una parte, l'importo ricavato dalla vendita o altra riallocazione dell'Immobile ai sensi di Legge, fermo restando che, in caso di riallocazione a mezzo leasing, per ricavato, è da intendersi il valore attribuito all'Immobile nel nuovo contratto di locazione finanziaria, e, dall'altra parte, l'importo risultante dalla somma del Debito Scaduto e non ancora effettivamente pagato dall'Utilizzatore, del puro e semplice capitale residuo risultante dal piano di ammortamento alla Data di Cessazione del Contratto, ivi compreso il Prezzo di Opzione, delle spese sopportate dalla Concedente per rientrare in possesso dell'Immobile nonché per la stima dell'Immobile nello stato in cui è stato effettivamente riconsegnato e per la sua conservazione ed eventuale manutenzione in funzione della vendita/riallocazione.

(III) Il termine per eseguire il pagamento del Debito Finale Utilizzatore o del Debito Finale Concedente è di 15 giorni dall'effettivo incasso del prezzo di vendita dell'Immobile ovvero del corrispettivo della riallocazione a mezzo di altro contratto ad esecuzione immediata (es. permuta) ovvero in caso di riallocazione mediante leasing dall'effettivo incasso del maxi canone iniziale. Decorso il termine di 15 giorni sopra indicato saranno dovuti Interessi di Mora fino all'effettivo pagamento.

(IV) L'Utilizzatore autorizza la Concedente a compensare, per quanto di ragione, il Debito Finale Concedente con il Debito per Riconsegna che l'Utilizzatore non dovesse aver ancora effettivamente estinto (nonostante quanto previsto sopra al punto I lettera a).

La risoluzione non avrà alcun effetto sulle somme incassate dalla Concedente prima della Data di Cessazione del Contratto. Pertanto, l'Utilizzatore non avrà diritto alla restituzione di alcuna somma che sia stata versata in esecuzione del Contratto prima della Data di Cessazione del Contratto.
La Concedente procederà alla vendita/riallocazione dell'Immobile secondo i principi previsti dalla Legge.
Nell'ipotesi di risoluzione del Contratto per distruzione totale e definitiva dell'Immobile, non trova applicazione l'art. 15.2, I lett. a) delle Condizioni Generali.

Risoluzione consensuale

In ipotesi di risoluzione consensuale, nei casi previsti dal Contratto, come indicato nella sezione seguente, l'Utilizzatore dovrà corrispondere alla Concedente una somma calcolata con la modalità stabilita dalle Parti ed indicata nelle Condizioni Particolari del Contratto, scelta tra le seguenti alternative:

- una somma rappresentata dal credito residuo in linea capitale come risultante dal piano di ammortamento del Contratto, alla data di scadenza dell'ultimo canone maturato alla data del relativo pagamento, maggiorato a titolo di penale di una percentuale massima pari al 5% (CINQUE per cento); su detto importo l'Utilizzatore riconoscerà alla Concedente gli interessi, calcolati al Tasso Leasing, dalla data di scadenza dell'ultimo canone maturato a quella data sino a quella dell'effettivo pagamento,
  o, in alternativa

- una somma rappresentata dall'attualizzazione dell'importo dei Canoni non ancora scaduti e del Prezzo di Opzione al Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo, uguale al Parametro di Riferimento Iniziale; su detto importo l'Utilizzatore riconoscerà alla Concedente gli interessi, calcolati al Tasso Leasing, dalla data di scadenza dell'ultimo canone maturato a quella data sino a quella dell'effettivo pagamento.

Resteranno a carico esclusivo dell'Utilizzatore, in qualità di acquirente dell'Immobile, tutti i costi, oneri anche di natura fiscale e spese relativi all'atto notarile di compravendita. Inoltre, in caso di risoluzione consensuale l'Utilizzatore dovrà corrispondere le spese amministrative per risoluzione consensuale indicate nella tabella che precede, alla sezione "Alla chiusura del Contratto".

Recesso dal Contratto

In ipotesi di recesso, nei casi previsti dal Contratto, come indicato nella sezione seguente, l'Utilizzatore dovrà corrispondere alla Concedente tutto quanto alla stessa dovuto dall'Utilizzatore stesso a titolo di credito scaduto e non pagato, a titolo di credito residuo in linea capitale come risultante dal piano di ammortamento, nonché tutto quanto eventualmente anticipato dalla Concedente a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto, fino al momento di cessazione per qualsiasi causa del Contratto, a titolo di onere (anche di Legge), costo o spesa, al netto del Canone Anticipato, se dovuto.

Sezione 4 – Clausole Contrattuali regolanti il servizio e l'operazione

Il Contratto è strutturato di norma in due parti: nella prima parte (Condizioni Particolari del Contratto), oltre alla descrizione dell'Immobile, del Terreno ed all'indicazione del suo Venditore, sono indicati tutti i dati economici e finanziari sopra visti, inclusi gli Interessi di Mora e l'eventuale Parametro di indicizzazione; nella seconda parte (Condizioni Generali del Contratto), sono riportate le clausole contrattuali che disciplinano l'intero rapporto di Locazione Finanziaria con l'Utilizzatore.
Aspetti specifici del rapporto possono essere regolati anche mediante atti separati.

Risoluzione del Contratto

Ipotesi di risoluzione prima della Data di Collaudo

In ipotesi in cui per qualsiasi ragione entro la Data di Collaudo:

(a) si verificasse la nullità e/o annullamento e/o inefficacia del Contratto di Compravendita;
(b) non venisse rilasciato il Permesso di Costruire entro il termine essenziale indicato nelle Condizioni Particolari del Contratto;
(c) venisse sospeso, anche temporaneamente, revocato o annullato per qualsiasi ragione dall'autorità amministrativa competente il Permesso di Costruire;
(d) si verificasse un Evento che determini la distruzione, rovina o perimento totale dell'Edificio e/o delle Opere;
(e) l'Utilizzatore si rendesse inadempiente ad una o più obbligazioni previste dagli Articoli 3 e 5 del Contratto (obblighi, dichiarazioni e garanzie dell'Utilizzatore riguardanti l'acquisto del Terreno; obblighi dell'Utilizzatore relativi a: Terreno e costruzione dell'Edificio, Appaltatore e Direttore Lavori, Mandato e Contratto di Appalto, Assicurazione);
(f) l'Utilizzatore non autorizzasse il pagamento di uno o più degli importi come previsti in base ad ogni S.A.L. relativo alla costruzione dell'Edificio o non accettasse definitivamente ed incondizionatamente le Opere di uno dei S.A.L. entro 30 giorni dalla relativa scadenza;
(g) l'Utilizzatore non accettasse definitivamente ed incondizionatamente le Opere dell'ultimo S.A.L. e non sottoscrivesse il verbale di collaudo e accettazione dell'Immobile;
(h) l'Utilizzatore non ottenesse la certificazione di agibilità/abitabilità entro il termine di cui alle Condizioni Particolari del Contratto;
(i) il Direttore Lavori non adempisse alle obbligazioni previste dall'Articolo 5 del Contratto;
(j) si verificasse una qualsiasi causa di risoluzione del Contratto di Appalto;
(k) si verificasse la nullità, sospensione – anche solo temporanea - annullamento o inefficacia di qualsiasi degli allegati di cui al Contratto;
(l) l'Utilizzatore venisse posto in liquidazione volontaria, cedesse i propri beni ai creditori o si verificasse una delle ipotesi di cui all'Articolo 1186 c.c., o si producessero eventi (inclusa l'emissione di decreti ingiuntivi) che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria o economica dell'Utilizzatore, in modo tale da porre in evidente pericolo il conseguimento da parte della Concedente dei propri crediti anche futuri;
(m) l'Utilizzatore venisse dichiarato fallito, in amministrazione concordata, ammesso al concordato preventivo o ad altre procedure concorsuali o venissero comunque presentate istanze relative a tali procedure concorsuali a carico dell'Utilizzatore, o venisse instaurata qualsiasi procedura esecutiva o cautelare a carico del medesimo o aventi comunque ad oggetto il Terreno e l'Edificio o iscrizione di ipoteca giudiziale sui suoi beni;
(n) pervenga la decisione dell'arbitro di cui all'Articolo 6.1 delle Condizioni Generali del Contratto, con riguardo alla contestazione da parte della Concedente all'Utilizzatore e al Direttore Lavori dell'accettazione di stati di avanzamento lavori;
la Concedente avrà facoltà di risolvere di diritto il Mandato, il Contratto ed il Contratto d'Appalto (ove la risoluzione di uno o più di tali rapporti non si fosse già verificata) mediante invio della Comunicazione. La risoluzione di diritto avrà efficacia a decorrere dal giorno di ricevimento della Comunicazione da parte dell'Utilizzatore.

Nel caso del verificarsi di un Evento che determini la distruzione, rovina o perimento parziale dell'Edificio, in periodo antecedente la Data di Collaudo, le Parti concorderanno un congruo spostamento della Data di Collaudo; in difetto di accordo, sia la Concedente sia l'Utilizzatore avranno facoltà di risolvere il Contratto, con le conseguenze indicate in seguito.
Nell'ipotesi sopra prevista sub (d) la Comunicazione dovrà evidenziare la somma richiesta dalla Concedente per il danno da essa subito a seguito del prodursi dell'Evento e copia della stessa verrà inviata dalla Concedente alla Compagnia di Assicurazione che ha rilasciato l'Assicurazione per il conseguente pagamento dell'importo assicurato. Per tale ultima ipotesi resta fermo l'obbligo dell'Utilizzatore di acquistare dalla Concedente il Terreno nelle modalità e nei termini previsti all'Articolo 8.2 del Contratto, descritte al paragrafo che segue, al quale si rimanda integralmente.
La Concedente, a seguito del verificarsi di uno o più degli eventi di risoluzione di cui all'Articolo 8.1 del Contratto elencati in precedenza, e dell'eventuale successivo inadempimento dell'Utilizzatore, entro il Termine, a quanto previsto dall'Articolo 8.2 del Contratto, avrà la facoltà di procedere alla vendita a terzi del Terreno, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si troverà, e dell'Edificio, per quella parte, contenuto ed oggetto di fatto eventualmente sussistenti e disponibili, imputando il relativo ricavo a deconto di quanto dovuto dall'Utilizzatore stesso. L'Utilizzatore è altresì tenuto a procurare alla

Concedente la liberazione da qualsiasi impegno dalla stessa assunto in relazione al Contratto per la parte in cui la stessa non abbia ancora provveduto al relativo adempimento. Resta comunque inteso che la Concedente decurterà dal proprio credito, il netto imponibile riveniente dalla suddetta vendita e con valuta dell'incasso effettivo di tale corrispettivo.
A seguito del verificarsi di una qualsiasi delle suindicate ipotesi in cui è attribuita alla Concedente la facoltà di risolvere di diritto il Contratto, l'Utilizzatore sarà tenuto, nel Termine, a pagare:
(I) per anticipata risoluzione del Contratto, le Somme, dedotto il Canone Anticipato già corrisposto alla Concedente; più
(II) eventuali Interessi di Mora a far data dal giorno successivo al Termine; più
(III) gli Oneri di Prelocazione Finanziaria sino al termine o, se precedente, sino alla data dell'adempimento delle obbligazioni di pagamento previste dal Contratto.

A seguito dell'adempimento delle obbligazioni di pagamento di cui sopra, la Concedente trasferirà all'Utilizzatore la proprietà del Terreno con quanto a quel momento eventualmente già edificato, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si troverà, previo pagamento da parte dell'Utilizzatore delle imposte dovute per Legge, di tutti i costi, oneri e spese connessi o dipendenti alla stipula del relativo rogito notarile di vendita e l'importo sub (I) sarà imputato quale corrispettivo del trasferimento stesso. Viene fatto salvo comunque il risarcimento del maggior danno eventualmente subito dalla Concedente.

Clausola risolutiva espressa per il periodo successivo alla Data di Collaudo

Il Contratto si risolverà di diritto (per il periodo successivo alla Data di Collaudo), ai sensi dell'art. 1456 c.c., nel momento in cui la Concedente, verificandosi anche uno solo degli eventi sotto indicati, dichiarerà all'Utilizzatore, a mezzo posta elettronica certificata (PEC) e/o lettera raccomandata A.R. e/o ogni altro mezzo idoneo, che intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa:

- distruzione totale e definitiva dell'Immobile;
- inadempimento degli obblighi a carico dell'Utilizzatore riportati all'Articolo 12 delle Condizioni Generali, salvo quanto qui di seguito precisato:
  - mancato puntuale pagamento nel corso del Contratto di almeno sei Canoni mensili ovvero due Canoni trimestrali, ovvero di una somma equivalente a qualunque titolo dovuta alla Concedente in forza del Contratto. Il mancato pagamento sarà considerato rilevante anche se relativo a Canoni non consecutivi;
  - mancata stipula della Polizza Assicurativa a cura e carico dell'Utilizzatore o mancato pagamento del relativo premio da parte dell'Utilizzatore; violazione dell'obbligo dell'Utilizzatore di: mantenere l'Immobile assicurato nei modi previsti dal Contratto; denunciare tempestivamente alla Compagnia di Assicurazione il sinistro; attivare tempestivamente la Polizza Assicurativa in caso di sinistro e collaborare con la stessa Compagnia di Assicurazione per la pronta liquidazione dell'indennizzo; informare prontamente la Concedente in caso di sinistro;
- violazione da parte dell'Utilizzatore anche di una sola delle dichiarazioni e garanzie da questi rilasciate nelle premesse al Contratto e negli Articoli 2, 3 e 5 delle Condizioni Generali;
- mancato adempimento da parte dell'Utilizzatore delle obbligazioni poste a suo carico nelle premesse al Contratto e dall'Articolo 9 delle Condizioni Generali;
- danneggiamento dell'Immobile;
- nullità e/o annullamento e/o inefficacia del Contratto di Compravendita;
- se l'Utilizzatore è una persona giuridica, liquidazione o anticipato scioglimento o cessazione di fatto, in via anticipata rispetto alla Durata del Contratto, dell'attività dell'Utilizzatore ai sensi dell'Articolo 2272 c.c.;
- cessione dei beni ai creditori da parte dell'Utilizzatore; verificarsi di una delle ipotesi di cui all'Articolo 1186 c.c.;
- prodursi di eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria o economica dell'Utilizzatore, in modo tale da porre in evidente pericolo il conseguimento da parte della Concedente dei propri crediti;
- svolgimento, nell'Immobile, di attività che, per le concrete modalità con cui è svolta, si ponga in contrasto con le applicabili disposizioni di legge;
- mancata corrispondenza alla realtà dei dati e delle informazioni forniti dall'Utilizzatore su richiesta della Concedente, ai sensi dell'Articolo 12.2 delle Condizioni Generali, o modificazione delle condizioni economico-patrimoniali dell'Utilizzatore rispetto a quelle di stipula del Contratto che, ad insindacabile giudizio della Concedente, rendano lo stesso non più in grado di adempiere regolarmente alle obbligazioni assunte con il Contratto
- mancata corrispondenza alla realtà dei dati e delle informazioni forniti dall'Utilizzatore, su richiesta della Concedente, ai sensi delle Premesse riportate nelle Condizioni Particolari;
- insolvenza, anche solo temporanea, dell'Utilizzatore e/o dei coobbligati evidenziata dalla sottoposizione degli stessi a sequestro o pignoramento od iscrizione di ipoteca sui beni degli stessi, elevazione di protesto cambiario o emissione a loro carico di decreto ingiuntivo, da ogni altro provvedimento emesso dall'Autorità Giudiziaria e/o Amministrativa;
- modificazione, in tutto o in parte, della compagine sociale se trattasi di società di persone o cooperativa a responsabilità illimitata;
- condanna penale, anche non definitiva, o applicazione di una sanzione amministrativa ai sensi del d.lgs. 231/2001 sulla responsabilità amministrativa degli enti dipendente da reato a carico dell'Utilizzatore;
- pubblicazione di notizie relative all'Utilizzatore e/o altri coobbligati che evidenzino il coinvolgimento degli stessi nella commissione di fatti di rilevanza penale.
- mancato conseguimento, in via espressa o mediante la forma del "silenzio-assenso" di cui D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o altra normativa vigente anche locale, della certificazione di abitabilità/agibilità dell'Immobile o sopravvenuta dichiarazione di sua inagibilità/inabitabilità ovvero revoca od annullamento di tale certificazione in qualsiasi tempo intervenuta.

In caso di risoluzione contrattuale da parte della Concedente, l'Utilizzatore è obbligato a restituire senza indugio alla Concedente l'Immobile e troverà applicazione l'Articolo 15.2 delle Condizioni Generali. Restano ferme ed impregiudicate tra le Parti tutte le disposizioni previste nel Contratto in tema di risoluzione dello stesso Contratto per inadempimento dell'Utilizzatore e delle relative conseguenze.

È riservata, peraltro, alla Concedente la facoltà di non avvalersi, nei casi previsti, della risoluzione ma di chiedere l'adempimento del Contratto, procedendo in via giudiziale e anche, eventualmente, alla conseguente esecuzione coattiva, salvo sempre il diritto della Concedente al risarcimento di tutti i danni e al rimborso di tutte le spese anche legali. La risoluzione diverrà senz'altro operante a seguito della comunicazione a mezzo posta elettronica certificata (PEC), lettera raccomandata A.R., e/o ogni altro mezzo idoneo che saranno inviati dalla Concedente all'Utilizzatore.

In caso di risoluzione del Contratto, a seguito del verificarsi anche di una sola delle ipotesi di cui al precedente Articolo 15.1 delle Condizioni Generali o negli altri casi previsti dalla Legge:

(I) l'Utilizzatore sarà tenuto, nei confronti della Concedente:
   a) a riconsegnare immediatamente l'Immobile libero da persone e cose anche al fine di consentire alla Concedente di avviare le operazioni di vendita e riallocazione dell'Immobile ai sensi di Legge. Dalla Data di Cessazione del Contratto fino al momento di effettiva riconsegna dell'Immobile, l'Utilizzatore assumerà la veste di custode dell'Immobile, con tutti gli inerenti obblighi e responsabilità di Legge (ma senza diritto a compenso) e con applicazione di quanto previsto all'art. 12.3 delle Condizioni Generali e dovrà corrispondere, a prescindere dall'effettivo utilizzo, a partire dalla Data di Cessazione del Contratto, un'indennità per occupazione senza titolo dell'Immobile nella misura indicata nelle Condizioni Particolari o, in mancanza, in ragione del 70% dell'ultimo Canone dovuto alla Data di Cessazione del Contratto, prendendo in considerazione il rateo giornaliero (ad es. un trentesimo del Canone mensile o un novantesimo del Canone trimestrale), salvo il maggior danno (il "Debito per Riconsegna");
   b) a versare alla Concedente l'eventuale differenza positiva (il "Debito Finale Utilizzatore") tra, da una parte, l'importo risultante dalla somma degli eventuali Canoni maturati ed insoluti alla Data di Cessazione del Contratto (nonché qualsiasi altra somma dovuta e non pagata a tale data o che possa essere dovuta ai sensi del Contratto) oltre i relativi Interessi di Mora (cumulativamente, il "Debito Scaduto") e non ancora effettivamente pagato dall'Utilizzatore, del puro e semplice capitale residuo risultante dal piano di ammortamento alla Data di Cessazione del Contratto, ivi compreso il Prezzo di Opzione, delle spese sopportate dalla Concedente per rientrare in possesso dell'Immobile nonché per la stima dell'Immobile nello stato in cui è stato effettivamente riconsegnato e per la sua conservazione ed eventuale manutenzione in funzione della vendita/riallocazione e, dall'altra parte, l'importo ricavato dalla vendita o altra riallocazione dell'Immobile ai sensi di Legge, fermo restando che, in caso di riallocazione a mezzo leasing, per ricavato, è da intendersi il valore attribuito all'Immobile nel nuovo contratto di locazione finanziaria.

(II) La Concedente, una volta venduto/riallocato l'Immobile, dovrà versare all'Utilizzatore l'eventuale differenza positiva (il "Debito Finale Concedente") tra, da una parte, l'importo ricavato dalla vendita o altra riallocazione dell'Immobile ai sensi di Legge, fermo restando che, in caso di riallocazione a mezzo leasing, per ricavato, è da intendersi il valore attribuito all'Immobile nel nuovo contratto di locazione finanziaria, e, dall'altra parte, l'importo risultante dalla somma del Debito Scaduto e non ancora effettivamente pagato dall'Utilizzatore, del puro e semplice capitale residuo risultante dal piano di ammortamento alla Data di Cessazione del Contratto, ivi compreso il Prezzo di Opzione, delle spese sopportate dalla Concedente per rientrare in possesso dell'Immobile nonché per la stima dell'Immobile nello stato in cui è stato effettivamente riconsegnato e per la sua conservazione ed eventuale manutenzione in funzione della vendita/riallocazione.

(III) Il termine per eseguire il pagamento del Debito Finale Utilizzatore o del Debito Finale Concedente è di 15 giorni dall'effettivo incasso del prezzo di vendita dell'Immobile ovvero del corrispettivo della riallocazione a mezzo di altro contratto ad esecuzione immediata (es. permuta) ovvero in caso di riallocazione mediante leasing dall'effettivo incasso del maxi canone iniziale. Decorso il termine di 15 giorni sopra indicato saranno dovuti Interessi di Mora fino all'effettivo pagamento.

(IV) L'Utilizzatore autorizza la Concedente a compensare, per quanto di ragione, il Debito Finale Concedente con il Debito per Riconsegna che l'Utilizzatore non dovesse aver ancora effettivamente estinto (nonostante quanto previsto sopra al punto I lettera a).

La risoluzione non avrà alcun effetto sulle somme incassate dalla Concedente prima della Data di Cessazione del Contratto. Pertanto, l'Utilizzatore non avrà diritto alla restituzione di alcuna somma che sia stata versata in esecuzione del Contratto prima della Data di Cessazione del Contratto. La Concedente procederà alla vendita/riallocazione dell'Immobile secondo i principi previsti dalla Legge.
Nell'ipotesi di risoluzione del Contratto per distruzione totale e definitiva dell'Immobile, non trova applicazione l'art. 15.2, I lett. a) delle Condizioni Generali.

Risoluzione consensuale del Contratto

Con riguardo esclusivamente alla fattispecie di Contratto a tasso indicizzato, l'Utilizzatore potrà richiedere alla Concedente, e da questa ottenere, la risoluzione consensuale anticipata del Contratto, solamente una volta decorsa almeno la metà della Durata del Contratto, salvo deroga più favorevole per l'Utilizzatore, ed a condizione che l'Utilizzatore abbia adempiuto a tutte le obbligazioni previste nello stesso.
Nelle ipotesi di risoluzione consensuale, l'Utilizzatore dovrà corrispondere alla Concedente, una somma calcolata con la modalità stabilita dalle Parti ed indicata nelle Condizioni Particolari del Contratto, scelta tra le seguenti alternative:

- una somma rappresentata dal credito residuo in linea capitale come risultante dal piano di ammortamento del Contratto, alla data di scadenza dell'ultimo canone maturato alla data del relativo pagamento, maggiorato a titolo di penale di una percentuale massima pari al 5% (CINQUE per cento); su detto importo l'Utilizzatore riconoscerà alla Concedente gli interessi, calcolati al Tasso Leasing, dalla data di scadenza dell'ultimo canone maturato a quella data sino a quella dell'effettivo pagamento,
  o, in alternativa,
- una somma rappresentata dall'attualizzazione dell'importo dei Canoni non ancora scaduti e del Prezzo di Opzione al Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo, uguale al Parametro di Riferimento Iniziale; su detto importo l'Utilizzatore riconoscerà alla Concedente gli interessi, calcolati al Tasso Leasing, dalla data di scadenza dell'ultimo canone maturato a quella data sino a quella dell'effettivo pagamento.

Il corrispettivo dovuto dall'Utilizzatore alla Concedente dovrà essere a quest'ultima corrisposto entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla Data di Cessazione del Contratto. Resta comunque inteso che: (a) il pagamento del citato corrispettivo, entro il termine sopra indicato, determinerà l'interruzione della fatturazione dei Canoni, mentre (b) il mancato o ritardato pagamento del corrispettivo entro il termine sopra indicato: (i) non interromperà la fatturazione dei Canoni e (ii) determinerà il conseguente ricalcolo del Corrispettivo del Contratto.

Modifica unilaterale del Contratto. Diritto di recesso dell'Utilizzatore

La Concedente, in presenza di un giustificato motivo, può modificare unilateralmente le condizioni economiche di cui al Contratto, mediante apposita comunicazione all'Utilizzatore, recante l'evidenziazione della formula "Proposta di modifica unilaterale del Contratto", con preavviso minimo di 2 (due) mesi, fatta eccezione per:

(i) lo Spread e/o variazioni in diminuzione rispetto al Parametro di Riferimento Iniziale, nell'ipotesi di Contratto a tasso indicizzato, o il Tasso Leasing, nell'ipotesi di Contratto a tasso fisso;

(ii) gli Oneri di Prelocazione Finanziaria (se previsti);
(iii) gli Interessi di Mora;
(iv) le spese di istruttoria;
(v) gli oneri relativi la perizia tecnico estimativa (se previsti);
(vi) le spese di registrazione del Contratto;
(vii) il Tasso di Attualizzazione del Corrispettivo Residuo;
(viii) il Tasso di Riferimento Alternativo.

L'Utilizzatore avrà la facoltà di recedere dal Contratto entro la data prevista per l'applicazione della modifica, mediante invio di apposita comunicazione. In tal caso, in sede di liquidazione del rapporto, l'Utilizzatore ha diritto all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate. Fatto salvo quanto di seguito riportato, il diritto di recesso non implica alcuna spesa a carico dell'Utilizzatore. La modifica si intenderà approvata qualora l'Utilizzatore non receda dal Contratto, nel termine sopra indicato (Articolo 118, comma 2, d.lgs. 385/93).

L'Utilizzatore dovrà in ogni caso corrispondere alla Concedente tutto quanto alla stessa dovuto dal medesimo a titolo di credito scaduto e non pagato, a titolo di credito residuo in linea capitale come risultante dal piano di ammortamento, nonché tutto quanto eventualmente anticipato dalla Concedente a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto fino al momento di cessazione per qualsiasi causa del Contratto, a titolo di onere (anche di Legge), costo o spesa, al netto del Canone Anticipato, se dovuto.

Qualora vengano apportate modifiche unilaterali secondo quanto sopra indicato, l'Utilizzatore può ottenere in qualsiasi momento, entro un termine ragionevole dalla ricezione della relativa richiesta da parte della Concedente, il testo aggiornato del Contratto, in formato elettronico o cartaceo, a scelta dell'Utilizzatore.

Agevolazione

Il Contratto non è condizionato all'eventuale richiesta od ottenimento di contributi agevolati ed è autonomo ed indipendente rispetto a tale contribuzione. L'eventuale mancata o ritardata concessione o erogazione dei contributi ovvero l'eventuale sospensione, decadenza o revoca degli stessi, non costituisce causa di interruzione o sospensione del regolare pagamento dei Canoni secondo le modalità ed i termini stabiliti nel Contratto né, di conseguenza, può costituire causa di risoluzione del Contratto medesimo.

Mezzi di tutela stragiudiziale

L'Utilizzatore può presentare reclami alla Concedente per lettera raccomandata A.R., all'indirizzo della sede della Concedente o per via telematica mediante posta elettronica al seguente indirizzo e-mail ufficioreclami.fraerfc-it-es@groupebpce.com. La Concedente deve rispondere entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione del reclamo.

L'Utilizzatore rimasto insoddisfatto o il cui reclamo non abbia avuto esito nel termine di 30 (trenta) giorni dalla sua ricezione da parte della Concedente può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario, come di seguito illustrato.

L'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, ABF) è un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie con la clientela per l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà, indipendentemente dal valore del rapporto, cui l'Utilizzatore potrà rivolgersi per richiedere la corresponsione di una somma di denaro di importo non superiore a 200.000,00 euro, istituito con delibera del C.I.C.R. (Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio) n. 275 del 29/7/2008, assunta ai sensi dell'Articolo 128-bis T.U.B..

Tale sistema, al quale la Concedente è tenuta ad aderire, è regolato dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia in data 12 agosto 2020 (Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari). Per qualsiasi ulteriore informazione sulla procedura, l'Utilizzatore può chiedere alla Concedente, alle filiali della Banca d'Italia o visitare il sito web dell'Arbitro Bancario Finanziario (www.arbitrobancariofinanziario.it).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

In caso di recesso dal Contratto ed in caso di cessazione per qualsiasi causa dello stesso, la Concedente provvederà ad estinguere il rapporto entro 120 (centoventi) giorni lavorativi bancari, qualora non si verifichino cause impeditive non dipendenti dalle Parti. Tale termine decorre dal momento in cui l'Utilizzatore ha adempiuto a tutte le richieste della Concedente strumentali all'estinzione del rapporto.