

FOGLIO INFORMATIVO PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING) IMMOBILIARE

INFORMAZIONI SULLA SOCIETÀ DI LEASING

Total Leasing S.p.A.

Sede: Via Milano, 87/A – 25126 Brescia

Tel.: 030 2410241

E-mail: info@totalleasing.it – Sito internet: www.totalleasing.it

Codice Fiscale, Partita IVA: 01104120173

Numero iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia: 0231209

Capitale sociale: 12.500.000,00 Euro interamente versato

Iscrizione Albo Intermediari Finanziari ex art.106 TUB N.ro 176

INFORMAZIONI IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE

Denominazione legale del soggetto convenzionato:

Sede legale ed amministrativa:

Numero di telefono:

Qualifica:

Estremi iscrizione in Albi – Elenchi:

CHE COS'È LA LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

La locazione finanziaria è una operazione di finanziamento a medio-lungo termine posta in essere con una banca o con un intermediario finanziario che concede in locazione finanziaria un bene, acquistato dall'intermediario dietro scelta o indicazione dell'utilizzatore, 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 connessi al bene o all'operazione, di cui pertanto sopporta i relativi rischi anche se dovessero emergere successivamente al momento della 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 di riferimento aumentano o in diminuzione in caso di riduzione dei tassi di riferimento stessi.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

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 tutte le spese, oneri e tasse, inclusa l'IVA sui singoli canoni e sul prezzo finale di acquisto del bene. 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 nel contratto.

Il “tasso leasing” 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'operazione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi”

Nella tabella sottostante sono riportati i Tassi Leasing Massimi Applicabili praticati in base alla tipologia di tasso del contratto di locazione finanziaria in vigore dal 01 Gennaio 2026.

Categorie di operazioni leasing	Tipologia Tasso	Tasso Leasing Massimo Applicabile
Immobiliare	fisso	11,2125
Immobiliare	variabile	10,6000

Il Tasso Leasing Massimo Applicabile, nel caso in cui gli oneri che concorrono alla determinazione del TEG siano pari a zero, coinciderà con il tasso soglia TEGM: in caso di valorizzazione dei suddetti oneri, il tasso leasing massimo applicabile sarà necessariamente e conseguentemente inferiore al tasso soglia TEGM.

Il cliente potrà consultare, ai sensi dell'art. 2 della legge 108/96 (legge antiusura), lo specifico Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) presso la sede, nei locali aperti al pubblico che offrono i prodotti Total Leasing Spa e sul sito internet www.totalleasing.it sezione Trasparenza.

Trattandosi di tassi globali medi rilevati sul sistema, il TEG, 'Tasso Effettivo Globale', praticato sulla singola operazione potrà anche essere superiore a quello pubblicato, ma non potrà in alcun caso essere superiore ai tassi soglia TEGM (determinati ai sensi della legge 108/96).

Servizi Accessori

Agevolazione Beni Strumentali NUOVA SABATINI	Qualora ve ne siano le condizioni la locazione finanziaria potrà essere supportata dallo strumento agevolativo c.d. "Nuova Sabatini" istituito ai sensi del decreto legge n. 69/2013 art.2. L'articolo 8 del D.L.24 gennaio 2015, n.3, convertito in legge con modificazioni della legge 24 marzo 2015 n.33, ha stabilito il ricorso facoltativo alla provvista Cassa depositi e prestiti S.p.A. (CdP) per banche e intermediari finanziari che erogano finanziamenti alle PMI. Informazioni aggiuntive sull'agevolazione e sulle sue condizioni di accesso sono disponibili nella sezione "Beni Strumentali Nuova Sabatini" del sito www.mise.gov.it . Total Leasing Spa eroga il finanziamento agevolato mediante leasing finanziario utilizzando provvista diversa da quella resa disponibile da CdP. Questo tipo di operazioni agevolate devono prevedere che il diritto di opzione di acquisto finale sia esercitato dal Conduttore sin dalla stipula "ora per allora".
Garanzia del Fondo di Garanzia (MCC)	Per facilitare l'accesso al credito a favore delle PMI, qualora ve ne siano le condizioni la locazione finanziaria potrà essere assistita dalla Garanzia Diretta del Fondo di Garanzia per le PMI. Gestore del Fondo di Garanzia è la Banca del Mezzogiorno - MedioCredito Centrale S.p.A (MCC). Ulteriori informazioni sulla garanzia e sulle condizioni di accesso sono disponibili consultando il sito http://www.fondidigaranzia.it/ .

Altri oneri massimi applicabili all'operazione:

Le spese si intendono al netto dei costi vivi sostenuti da Total Leasing Spa che verranno fatturati separatamente. Tutti gli importi in caso di addebito saranno assoggettati all'aliquota IVA in vigore al momento della fatturazione.

SPESE	VOCI	COSTI
	Istruttoria	2% calcolato sull'imponibile del contratto Qualora il contratto non dovesse avere esecuzione, anche per cause di forza maggiore non imputabili all'Utilizzatore, le spese versate a titolo di istruttoria resteranno definitivamente acquisite dal Concedente
	Gestione amministrativa Fondo di Garanzia MCC	1,5% calcolate sul netto finanziato
	Spese per istruttoria pratica agevolata "Sabatini"	800,00
	Costo della garanzia del Fondo L. 662/96 (MCC)	Per la concessione della garanzia da parte del Fondo di Garanzia (MCC) L.662/96, attualmente la commissione "una tantum" è calcolata in termini di percentuale dell'importo garantito dal Fondo con un massimo dell'1%. Maggiori dettagli sono reperibili sul sito dell'ente gestore: www.fondidigaranzia.it

SPESE	Commissione dovuta al Fondo L. 662/96 (MCC) per mancato perfezionamento della Garanzia	Qualora, dopo la delibera positiva del Fondo di Garanzia (MCC) L.662/96, per qualsiasi motivo la Garanzia non venga perfezionata nei termini, sarà dovuta al Fondo una commissione “una tantum” di euro 300,00. Maggiori dettagli sono reperibili sul sito dell’ente gestore: www.fondidigaranzia.it
	Istruttoria sublocazione, istruttoria comodato	600,00
	Gestione documentazione tecnica	100,00
	Disamina pratiche edilizia e catastali	100,00
	Ispezione del bene	200,00
	Perizia/perizia iniziale e relativa disamina	3.000,00
	Sopralluoghi e verifiche tecniche	300,00
	Atto di vendita (esclusi costi vivi)	400,00
	Procure autentiche, dichiarazioni, permessi e autorizzazioni (esclusi costi vivi)	75,00
	Gestione tributi, imposte e sanzioni (esclusi costi vivi)	150,00
	Modifiche contrattuali	500,00
	Variazioni anagrafiche (cad.)	30,00
	Cessione/Subentro contratto	500,00
	Estinzione anticipata	500,00
	Variazione domiciliazione bancaria	20,00
	Riscatto finale	400,00
	Incasso canoni (cad.)	5,00
	Invio estratto conto	15,00
	Prospetto Nota Integrativa e interessi IRAP	15,00
	Invio comunicazioni ai fini della trasparenza via posta	0,00
	Invio comunicazioni ai fini della trasparenza formato elettronico	0,00
	Copia documenti	20,00
	Rilascio dichiarazioni, autorizzazioni, deleghe	50,00
	Riaddebito tasse e sanzioni	50,00
	Gestione cartelle esattoriali (cad.)	50,00
	Gestione insoluti (cad.)	50,00
	Richiamo SDD (cad.)	20,00
	Assistenza e gestione sinistri	600,00
	Gestione premi assicurativi impagati	50,00
	Registrazione contratto (esclusi costi vivi)	50,00
	Gestione recupero beni	1.600,00
	Apertura precontenzioso	500,00
	Apertura contenzioso	600,00/anno
	Sollecito polizza oltre il 15° gg	100,00
	Disamina polizza	100,00
	Spese per intervento ns procuratore (per atto successivo alla stipula presso il notaio del cliente)	1.200,00

Piano di ammortamento

DESCRIZIONE	VALORE
Tipo di ammortamento	Progressivo Francese
Tipologia di rata	Fissa; Anticipata o Posticipata
Periodicità delle rate	Mensile

Tassi di interesse applicati (riportati su base annuale)

DESCRIZIONE	VALORE
Durata	Total Leasing Spa non prevede una durata minima; ai fini della deducibilità fiscale si rimanda alla normativa vigente
Tasso di attualizzazione	TAN diminuito di 4 punti percentuali.
Interessi di mora massimi applicabili*	Tasso soglia alla data del ritardato pagamento diminuito di 4 punti percentuali

* la misura di tali interessi si otterrà dalla seguente formula: $I = (C * r * T / 100) / 365$ dove C è l'importo soggetto a mora, r è il tasso di mora come sopra indicato e T il numero dei giorni di ritardo.

Obbligo di assicurazione del bene

L'Utilizzatore assume su di sé l'obbligo di assicurare l'immobile e i suoi accessori e pertinenze, con vincolo esclusivo a favore della Concedente, per tutta la durata del contratto di locazione finanziaria, maggiorata di 30 (trenta) giorni, presso una primaria Compagnia di Assicurazione, che sia di gradimento del Concedente e da questa accettata per iscritto, per i seguenti rischi: a) per il valore di ricostruzione a nuovo, rivalutato annualmente, contro i danni di incendio, fulmine, scoppio e ogni altro rischio connesso all'immobile. b) contro i rischi di responsabilità civile per i danni procurati a terzi che assicurati con adeguata copertura ogni responsabilità del Concedente e dell'Utilizzatore con un massimale minimo di Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila).

L'Utilizzatore si obbliga altresì a stipulare tutti i contratti assicurativi che, secondo la normativa, tempo per tempo vigente, il legislatore italiano od europeo ponesse a carico del proprietario del bene oggetto del presente contratto, anche nel caso in cui tale obbligo dovesse sorgere solo successivamente alla stipula del presente contratto.

Le polizze assicurative dovranno dare atto che la proprietà dell'immobile appartiene al Concedente e che l'immobile è detenuto dall'Utilizzatore in forza di un contratto di leasing. Le polizze dovranno essere stipulate per conto di chi spetta ed essere vincolate a favore del Concedente per tutta la durata del Contratto e in ogni caso fino all'adempimento di ogni obbligazione dell'Utilizzatore derivante dallo stesso.

Modalità invio comunicazioni periodiche

L'invio delle comunicazioni periodiche avverrà in forma cartacea o elettronica, secondo quanto prescelto dall'Utilizzatore al momento della stipula del contratto. È comunque facoltà del cliente cambiare metodologia di spedizione facendone richiesta scritta a Total Leasing Spa Via Milano 87/A – 25126 Brescia, o via e-mail all'indirizzo di posta elettronica info@totalleasing.it.

RECESSO E TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA RAPPORTO

L'Utilizzatore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto solo se ha ottenuto il preventivo consenso del Concedente. Non appena l'Utilizzatore ha adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali maturati alla data del recesso e ha fornito tutta la documentazione richiesta dal Concedente, quest'ultimo trasferirà all'Utilizzatore la proprietà del bene entro trenta giorni previo pagamento dell'indennizzo previsto allo specifico articolo contrattuale.

RECLAMI

Per eventuali contestazioni relative al rapporto regolato dal contratto, il Cliente può fare reclamo inoltrandolo al nostro Ufficio Reclami nelle seguenti modalità:

- tramite posta ordinaria o raccomandata a/r all'indirizzo Total Leasing Spa – Ufficio Reclami – Via Milano 87/A – 25126 Brescia;
- tramite e-mail o PEC all'indirizzo totalleasingspa@legalmail.it;
- tramite consegna manuale presso la nostra sede in Via Milano 87/A, Brescia.

L'intera gestione del reclamo e l'interazione con il personale di Total Leasing Spa sarà a titolo gratuito.

L'Ufficio Reclami risponderà entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non sarà soddisfatto o non avrà ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, oppure direttamente telefonando al numero verde 800 19 69 69 o inviando una mail all'indirizzo di posta elettronica milano.abf.segreteriategnica@bancaditalia.it, in alternativa chiedere presso le filiali della Banca d'Italia oppure direttamente presso i nostri uffici. La decisione dell'Arbitro Bancario Finanziario non impedisce al Cliente di rivolgersi all'autorità giudiziaria ordinaria.

Per rispettare le disposizioni in materia di mediazione obbligatoria previste dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n.28, prima di rivolgersi all'autorità giudiziaria, il Cliente e Total Leasing Spa devono effettuare il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità e pertanto ricorrere all'organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario –

Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it) dove è consultabile anche il relativo Regolamento.

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

Queste disposizioni valgono anche per le controversie che dovessero sorgere anche tra Total Leasing Spa e gli eventuali garanti del cliente.

Ulteriori approfondimenti e modulistica sono disponibili sui siti internet degli Organismi in oggetto.

LEGENDA

- **Concedente:** è la società di leasing, banca o intermediario finanziario, che “concede” il bene in locazione finanziaria.
- **Utilizzatore:** è il cliente che “utilizza” il bene ricevuto in locazione finanziaria.
- **Tasso leasing:** è il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione Principali Condizioni Economiche; il tasso di attualizzazione è calcolato come tasso periodale espresso in termini di Tasso Nominale Annuo, sviluppato con la stessa periodicità dei canoni sulla base di un anno standard di 360 gg. composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro.
- **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 ovvero restituirlo.
- **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 d'importo più elevato.
- **Tasso di mora:** il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** indica il costo totale di un'operazione di finanziamento, comprensivo degli interessi e di tutti gli altri oneri, diretti o indiretti, da sostenere per l'ottenimento del credito stesso. Il TAEG è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso e su base annua. Deve essere indicato nella documentazione contrattuale e nei messaggi pubblicitari o nelle offerte comunque formulate.
- **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. Questo tasso di interesse è la media delle rilevazioni condotte da Banca d'Italia per tipologia di finanziamento in un determinato periodo precedente. Il TEGM viene quindi utilizzato per determinare, su base trimestrale, il tasso soglia che ogni tipologia di finanziamento non deve superare per non essere considerato usurario.

TASSI IN VIGORE FINO AL 31/03/2026

Brescia, 01/01/2026