



**DOMORENTAL**  
THE EVOLUTION OF CONTRACT DESIGN



# Contenuti

Sharing, Circular  
Economy & Pay per use, 2

La Locazione Operativa, 3

I benefici della  
Locazione Operativa, 4

Processo Operativo, 5

Contatti, 6



**DOMORENTAL**  
THE EVOLUTION OF CONTRACT DESIGN

# Sharing, Circular Economy & Pay per use

Negli ultimi anni è cresciuta in modo rilevante la “sharing economy”, ovvero il modello economico basato su pratiche di scambio e condivisione di beni e servizi.

Gli ambiti di maggiore sviluppo sono quelli dell’ospitalità e dei trasporti che, in un certo qual modo hanno rivoluzionato i rispettivi mercati di riferimento, proponendo diversi modelli economici.

L’economia lineare “produci, consuma, butta” non è più sostenibile e si sta trasformando nell’economia detta circolare del “produci, consuma, recupera”, che porterà un cambiamento radicale nell’industria e nelle abitudini dei consumatori.

Il passaggio a un’economia circolare o di condivisione rappresenta una formidabile occasione per il nostro Paese. Un cambio di paradigma che

presuppone non più la proprietà del bene bensì il possesso fino al limite estremo della condivisione.

Così come i modelli low cost, iniziati anni fa, hanno completamente ridefinito un comparto, il nuovo orientamento economico-patrimoniale basato sull’ “asset light”, di cui la Locazione Operativa rappresenta lo strumento più idoneo per l’accesso, modificherà le logiche del mercato dei beni strumentali.

Anche il settore del design muterà per effetto del nuovo paradigma che consentirà alla clientela di accedere attraverso il modello pay per use ad una “prima scelta” di arredo senza dover sopportare i costi della proprietà, salvaguardando al contempo i loro interessi sul piano del capitale circolante, del risparmio fiscale e delle protezioni assicurative.

## La sharing economy sta cambiando i modelli di business.

La sharing economy ha superato il tetto dell’1,3% del Pil in Usa e GB

Fonte: Emarketer, 2016



## La sharing economy è un trend in crescita

PwC stima un crescita annua del 30% per un valore transazionale di 140b nel 2025

Fonte: PWC, 2016



## Reali vantaggi per gli utilizzatori e per le aziende

L’81% degli intervistati trova più vantaggioso condividere un bene piuttosto che acquistarlo

Fonte: PWC, 2016



# La Locazione Operativa

La Locazione Operativa è una formula che prevede che i beni o gli arredi, nella fattispecie, vengano acquistati da una terza parte (Third Party Funding), che si assume i rischi finanziari e creditizi e, da quest'ultima, ceduti in locazione al cliente finale.

Quest'ultimo, a fronte della corresponsione di un canone periodico e costante, totalmente deducibile, può così utilizzarli per la durata prestabilita e decidere al termine del contratto l'opzione più gradita.

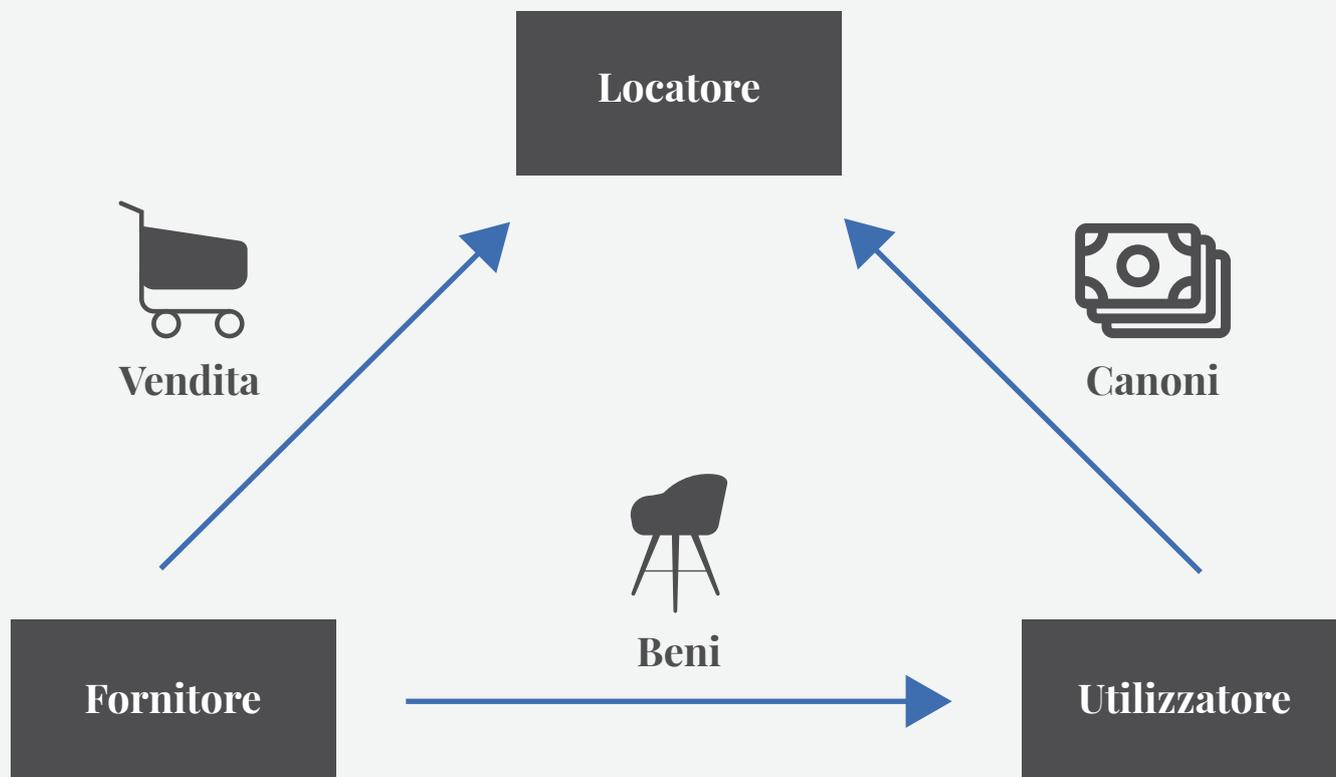
Con la Locazione Operativa sono possibili

anche interessanti formule "all inclusive" che possono comprendere diversi servizi tra i quali la consegna e l'installazione, l'assicurazione, la manutenzione, la sostituzione, etc. L'accordo con il fornitore di norma prevede il riacquisto del bene a fine contratto da parte dello stesso.

Questo permette al fornitore di gestire la commercializzazione dell'usato (al cliente stesso o a terzi) o il rinnovo del contratto di locazione (con gli stessi beni o con loro integrazione e sostituzione).

**Figura 1**

*Modello di Locazione Operativa*



# I benefici della Locazione Operativa

## Principali vantaggi per il contractor/fornitore

- Rappresenta un mezzo per qualificare il servizio offerto ai clienti e dotarsi, al contempo di un importante strumento di supporto alla vendita;
- Si caratterizza come un innovativo supporto finanziario per i Contractor/fornitori senza dover impegnare ingenti risorse finanziarie.
- Consente l'immediata disponibilità dell'importo relativo alla fornitura annullando rischi di credito o di dilazioni di pagamento.
- Trasferisce il "focus" della negoziazione con il cliente dal prezzo di fornitura al costo del suo utilizzo, declinato in un canone periodico comprensivo dei servizi collaterali.

## Principali vantaggi per l'utilizzatore

- Mantenimento del proprio capitale circolante senza impegnare cash flow, senza utilizzare linee di credito e senza appesantimenti di immobilizzazioni nello stato patrimoniale.
- La locazione operativa non incide sui ratios di indebitamento in quanto non rappresenta un debito per l'azienda ma solo un canone che trova espressione nel conto economico.
- La locazione operativa è deducibile integralmente sia a fini IRES che ai fini IRAP senza limitazioni di durata minima.
- Prodotto estremamente flessibile per quanto riguarda la durata del contratto, la periodicità del canone e il valore commerciale del bene al termine della locazione. A fine locazione è possibile acquistare o restituire il bene oppure iniziare un nuovo contratto con beni aggiornati.
- La locazione operativa opera con canoni fissi (non essendo un prodotto finanziario non sono previste "indicizzazioni") e comprende qualsivoglia costo accessorio.

# Le fasi di Locazione con Domorental



## 1. Richiesta

Il Cliente deve arredare o rinnovare un immobile ad uso “business” o “residential”, ha come interlocutore un contractor/arredatore/produttore/architetto/negozio. Unitamente al progetto e all’offerta economica viene proposta come modalità alternativa all’acquisto, la Locazione Operativa con un canone periodico spalmato su 36,48,60 mesi.



## 2. Approvazione

Si trasmette a Domorental l’offerta di fornitura unitamente all’ultimo bilancio disponibile, anche infrannuale, con le referenze bancarie e una breve memo sulla Società contraente, i suoi esponenti e la finalità dell’operazione.



## 3. Erogazione noleggio

Domorental effettua una due diligence e, nell’arco di 24 ore, delibera la proposta di noleggio, emettendo il contratto.



## 4. Fase conclusiva

Con il completamento della fornitura il Fornitore viene liquidato da Domorental su presentazione di fattura e di verbale di consegna e la Società contraente riceverà la prima fattura di noleggio, unitamente alla richiesta del pagamento del premio di assicurazione (se non diversamente concordato).

DOMORENTAL supporta, attraverso soluzioni di Locazione Operativa, i seguenti player: rivenditori, agenti, importatori, produttori, architetti/studi di architettura, committenti, contractor/aggregatori di Imprese, ecc

I principali settori in cui DOMORENTAL opera sono:

• **Hospitality:** Residenziale-abitativo, Hotel, Residence, Aeroporti

• **Ho.Re.Ca & Retail:** Ristoranti, Bar, Negozi, Centri Commerciali

• **Business:** Uffici, Banche, Centri Congressi

• **Leisure & Education:** Teatri, Musei, Università, Cinema

• **Yacht Interior Design:** yacht, barche a vela, motoscafi

• **HealthCare:** Media/alta ospedalità, Lungo degenza/riabilitazione, RSA/RSD, Poliambulatori/Day Surgery, Laboratori, Camere bianche/Cleaning Room

• **Art:** Dipinti, sculture, fotografie

• **Industrial Machinery:** Macchinari alimentari e packaging, produzione energia, tecnologia per la sicurezza, tecnologia per l'edilizia, tecnologie varie

# Contatti

Sede legale:

Via santa Tecla, 5 – 20122 Milano

Sede operativa:

Via Michele Barozzi,6- 20122 Milano

**Tel: 0291324348**

**Mail: [info@domorental.it](mailto:info@domorental.it)**