

Foglio informativo n. 002. Locazione finanziaria (leasing) Leasing Immobiliare.

Informazioni sulla Società di Leasing.

LEASINT S.p.A.

Sede Legale e Amministrativa: Via Montebello, 18 - 20121 Milano

Tel.: 02/87968711

Fax: 02/87968731

Sito Internet: www.leasint.it

Email: centroservizi@leasint.it

Iscritta al n. 16801 nell'elenco generale e al n. ABI 19270.8 nell'elenco speciale degli intermediari finanziari ex D.Lgs. n. 385/1993

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e Partita IVA 01682080153

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/ a distanza:

Nome e Cognome/ Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

Che cos'è la locazione finanziaria.

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 un bene per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un canone, comprensivo di capitale e interessi calcolati secondo il tasso – fisso o variabile – indicato nel contratto.

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

Rischi dell'operazione e di particolari tipi di leasing.

I **rischi tipici** della locazione finanziaria riguardano sia il bene che il finanziamento. Il cliente-utilizzatore si assume tutti i rischi che possono riguardare il bene, come la mancata o ritardata consegna, i vizi, i difetti, la perdita, la distruzione, il furto, la manutenzione, ordinaria e straordinaria. In tutti questi casi il cliente deve continuare a pagare i canoni e può far valere i suoi diritti verso il fornitore del bene.

Il cliente è tenuto a pagare tutti i costi fiscali connessi al bene o all'operazione, di cui pertanto 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 aumentano o in diminuzione in caso di riduzione dei tassi.

Nel **lease-back** il cliente vende un bene di cui è proprietario alla società di leasing e lo riprende in locazione finanziaria; in questi casi se il bene non funziona, non può agire contro nessuno per il risarcimento dei danni.

Nel **leasing di immobili o impianti da costruire** vi possono essere i seguenti ulteriori rischi in capo al cliente: il bene non viene costruito, oppure viene consegnato in ritardo, oppure può essere difforme dal progetto iniziale o presentare un abuso ad esempio edilizio, oppure può subire un aumento di costi che aumentano l'importo dei canoni della locazione finanziaria.

Condizioni economiche.

Quanto può costare il Leasing.

Il costo del leasing, suddiviso nel canone alla firma, se previsto, e nei successivi canoni periodici, dipende – tra gli altri - dal prezzo di acquisto del bene, dal tasso e dalla durata del contratto, e da 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 in contratto.

Il "tasso del contratto di locazione finanziaria" è definito nelle Istruzioni della Banca d'Italia come "il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi".

Nella tabella sottostante sono riportati i tassi leasing massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

OPERAZIONI DI LEASING FINANZIARIO A NON CONSUMATORI	COSTO DEL BENE LOCATO (in euro)
	Per qualsiasi importo
TASSO MASSIMO PRATICATO	5,414%

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle operazioni di locazione finanziaria, può essere consultato presso la sede dell'intermediario, nelle filiali del Gruppo Intesa Sanpaolo e sul sito internet di Leasint : www.leasint.it

Indicizzazione.

Nelle operazioni a tasso variabile, il parametro più frequentemente utilizzato è l'Euribor.

In tali casi, il corrispettivo è indicizzato al variare della media di periodo dell' EURIBOR (Euro Interbank offered rate) 3 mesi, come pubblicato su "Il Sole 24 Ore" nella rubrica "Cambi e tassi" quadro "Euribor – Europeo", colonna "Tasso 360";

La formula dell'indicizzazione è la seguente:

$$\text{Canone indicizzato} = Dr \times (Ti - Tr) \times D / 1200 + Cp$$

Dove:

Dr = debito residuo dopo il pagamento del canone periodico precedente a quello da adeguare;

T_i = media EURIBOR come sopra definito, calcolata sulla base delle quotazioni per valuta nei giorni lavorativi intercorrenti fra la scadenza del canone da indicizzare (esclusa) e la scadenza del canone precedente (inclusa), moltiplicata per 365/360;

T_r = tasso di riferimento base concordato in contratto;

D = distanza, espressa in mesi, fra la scadenza del canone da indicizzare e la scadenza del canone precedente;

C_p = importo del canone periodico

Oneri di prelocazione.

Nel caso di operazioni di leasing su immobili o impianti da costruire, il tasso massimo applicato per la determinazione degli oneri di prelocazione è l' Euribor 3 mesi tempo per tempo vigente (media del mese dell'evento, aggiornato mensilmente), maggiorato di 4 punti percentuali

Spese massime applicabili al leasing immobiliare:

Causale	Importo in Euro (al netto dell'IVA)
Spese di istruttoria	0,2% del valore del bene con un minimo di 1.500,00
Spese di strutturazione	1% valore beni
Spese perizia tecnica	0,5% del valore del bene con un minimo di 1.000,00
Spese perizia tecnica e fattibilità per opifici produzione energia elettrica ("Leasenergy")	al puro costo
Spese notarili	a carico dell'Utilizzatore
Recupero Bolli	Al puro costo
Spese registrazione contratto	260,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Spese di incasso canoni	10,00
Spese invio comunicazioni meccanizzate	1,00
Spese invio comunicazioni periodiche	- in formato cartaceo: 0,70 - in formato elettronico: gratis
Gestione annuale imposta di registro su canoni di locazione	50,00
Spese assicurazione non in convenzione (disamina assicurazione "diretta" utilizzatore)	250,00
Spese gestione riscatto	0,5% del valore del bene con un minimo di 1.500,00
Invio dichiarazioni, certificazioni, estratti, autentiche notarili a richiesta del cliente (eventuali)	200,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Spese invio comunicazioni non meccanizzate (eventuali)	50,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Variazioni banca	60,00
Gestione cantiere (per immobili da costruire o ristrutturare)	0,5% del valore del bene con un minimo di 5.000,00
Gestione pratiche catastali (eventuali)	150,00
Gestione pratiche edilizie (eventuali)	300,00
Voltura concessione edilizia (eventuale)	520,00
Atti tecnici (es. servitù, convenzioni, cessioni d'area, espropri) e altre incombenze da svolgere presso gli uffici della PA (eventuali)	1.500,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Spese per sublocazione (eventuale)	300,00
Spese per cessione contratto (eventuale)	1.100,00

Spese modifiche contrattuali (eventuali)	520,00
Gestione pratica agevolata (in presenza di agevolazione)	500,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Spese per copertura forzosa - al netto del costo assicurativo (eventuale)	200,00
Gestione quote consortili, cartelle esattoriali, sanzioni	150,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Richiamo effetti	30,00
Spese insoluti	30,00
Spese bancarie effetto protestato	30,00
Spese di gestione pratiche in precontenzioso e contenzioso	15% dell'importo da recuperare con un minimo di 200,00
Spese recupero bene	1.000,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Interessi di mora	TEGM (tasso effettivo globale medio) pro tempore vigente maggiorato della metà
Penale per la risoluzione anticipata	se contratto a tasso fisso: attualizzazione dei flussi (canoni + valore finale) alla media mensile EURIBOR 3 mesi del mese precedente la data di stipula, diminuito di due punti percentuale. se contratto a tasso indicizzato: attualizzazione dei flussi (canoni + valore finale) al tasso di riferimento (Tr) indicato in contratto diminuito di un punto percentuale

Servizi accessori del leasing immobiliare.

L'operazione di locazione finanziaria può essere accompagnata dall'offerta del servizio "gestione programma assicurativo" che include le seguenti coperture assicurative dei beni in leasing :

- Polizza CAR, per gli immobili in costruzione, emessa da Reale Mutua Assicurazioni a contraenza Leasint S.p.A.
- Polizza Globale Fabbricato, per gli immobili finiti, emessa da Reale Mutua Assicurazioni a contraenza Leasint S.p.A.

Prima di aderire al programma assicurativo proposto dall'Intermediario, il cliente sarà informato dei costi del programma, dei contenuti della polizza e riceverà le informative previste dal Regolamento ISVAP.

COSTI DEI SERVIZI ASSICURATIVI	Valore permillare massimo per anno
Gestione programma assicurativo in convenzione	10 per mille annuo

Per le operazioni relative a impianti fotovoltaici da installare su immobili (opifici fotovoltaici) può essere abbinata a richiesta del cliente la polizza collettiva "solar power" a contraenza Leasint, emessa da Zurich Insurance Company. Prima di aderire alla polizza proposta dall'intermediario, il cliente sarà informato dei costi e dei contenuti della stessa e riceverà le informative previste dal Regolamento ISVAP.

COSTI DELLA COPERTURA SOLAR POWER	Importo max espresso in euro per Kwp
Impianti fotovoltaici "Leasenergy" con potenza non superiore a 5 MW	32,00 per Kwp + 100,00 per la garanzia ricorso terzi

Reclami.

Il cliente può presentare un **reclamo** all'intermediario con lettera indirizzata per posta ordinaria a "**Leasint Spa – Ufficio Reclami – Via Montebello,18 – 20121 Milano**", o inviata per posta elettronica alla casella **reclami@leasint.it**, o a mezzo fax al numero **02/87968731**.

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

- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'Intermediario Finanziario;
- al Conciliatore Bancario Finanziario, anche in assenza di preventivo reclamo.

Per ulteriori informazioni il cliente può consultare la sezione "Reclami, ricorsi e conciliazione" del Documento sui principali diritti del cliente, a disposizione presso tutte le Filiali del Gruppo Intesa Sanpaolo e consultabile sul sito: www.Leasint.it.

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 del contratto di locazione finanziaria	il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione "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 365 gg. composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro.
opzione finale di acquisto	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
canone	il corrispettivo periodico della locazione finanziaria. I canoni possono essere di norma mensili, trimestrali o semestrali; il primo canone versato alla firma del contratto può essere di importo più elevato.
tasso di mora	il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro
parametro di indicizzazione	un indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità indicate nella Sezione "condizioni economiche"
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	indica il costo totale del finanziamento su base annua dei contratti di credito al consumo ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili
oneri di prelocazione	nelle operazioni di leasing immobiliare o strumentale quando il bene non esiste e deve essere costruito o assemblato, il corrispettivo della prelocazione è pari agli interessi - calcolati sulla base di un predeterminato tasso - dovuti sulla somma finanziata (anticipi erogati ai fornitori/appaltatori) per il periodo che va dalla stipula del contratto alla data di consegna del bene e messa in decorrenza del contratto.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM del leasing, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore

Leasenergy	operazione di leasing avente ad oggetto opifici per la produzione di energia
-------------------	--