

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

Informazioni sulla Società di Leasing.

LEASINT S.p.A.

Società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo

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	COSTO DEL BENE LOCATO (in euro) Per qualsiasi importo	
	Tasso fisso	Tasso variabile
TASSO MASSIMO PRATICATO	11,24%	8,81%

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

Condizioni finanziarie

Importo minimo €50.000,00

Anticipo minimo un canone, massimo 30% del valore dell'immobile

Durata 216 mesi

Riscatto minimo 1%, massimo 20%

Periodicità canoni mensili e, su richiesta, bimestrali e trimestrali

Tasso fisso o variabile

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:

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

Dove:

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

Ti = 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;

Tr = 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;

Cp = 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 6 punti percentuali

Spese massime applicabili al leasing immobiliare:

Causale	Importo in Euro (al netto dell'IVA, se dovuta)
Spese di istruttoria	0,2% del valore del bene con un minimo di 3.000,00
Spese di strutturazione	1,5% valore beni
Spese perizia tecnica	0,5% del valore del bene con un minimo di 1.000,00
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
Gestione indicizzazione canoni periodici	5,00
Spese invio comunicazioni periodiche	- in formato cartaceo: 0,70 - in formato elettronico: gratis
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
Spese per revisione istruttoria, a seguito di richieste del cliente (eventuale)	0,2% del valore del bene con un minimo di 3.000,00
Gestione pratica agevolata (in presenza di agevolazione)	750,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Spese per copertura forzata - al netto del costo assicurativo (eventuale)	200,00
Gestione quote consortili, cartelle esattoriali, sanzioni, rivalsa pagamenti effettuati per conto dell'utilizzatore	150,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Gestione altre richieste di tipo amministrativo: ricorsi ufficio del registro	1.500,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Richiamo effetti	100,00(oltre i puri costi sostenuti)
Spese insoluti	30,00
Spese effetto protestato	200,00(oltre i puri costi sostenuti)
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	<p>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.</p> <p>se contratto a tasso indicizzato: attualizzazione dei flussi (canoni + valore finale) al tasso di riferimento (Tr) indicato in contratto diminuito di un punto percentuale</p>
Costo della garanzia del Fondo L. 662/96	<p>Per la concessione della garanzia da parte del Fondo di Garanzia L.662/96, attualmente la commissione, ove dovuta, è diversificata in funzione dell'ubicazione territoriale dell'impresa e delle dimensioni (piccola o media) con un massimo dell'1% dell'importo garantito (maggiori dettagli sono reperibili sul sito dell'ente gestore: http://www.fondidigaranzia.it/)</p>
Decadenza dal beneficio del termine	<p>se contratto a tasso fisso: attualizzazione dei canoni alla media mensile EURIBOR 3 mesi del mese precedente la data di stipula, diminuito di un punto percentuale.</p> <p>se contratto a tasso indicizzato: attualizzazione dei canoni al tasso di riferimento (Tr) indicato in contratto</p>

Servizi accessori del leasing immobiliare.

Il cliente è sempre tenuto a stipulare una copertura assicurativa "Car" per gli immobili in costruzione ed una "globale fabbricato" per gli immobili finiti. La polizza deve essere sottoscritta presso Primaria

Compagnia di Assicurazioni di gradimento della Società di Leasing e le polizze dovranno essere vincolate a favore della Società di leasing per tutta la durata dell'operazione.

Si rammenta che il cliente in questo caso ha diritto di avvalersi degli eventuali strumenti di trasparenza predisposti dalla Compagnia di Assicurazione e stabiliti secondo la Normativa.

Il cliente può altresì aderire all'offerta del servizio "gestione programma assicurativo" di Leasint SpA 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

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**. L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

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 e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'Intermediario Finanziario. Il ricorso all'ABF esonera il cliente dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al comma successivo, nel caso in cui intenda sottoporre la controversia all'Autorità Giudiziaria.

Ai fini della risoluzione stragiudiziale delle controversie che possano sorgere dal presente contratto e in relazione all'obbligo di cui al decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il cliente e l'intermediario possono ricorrere:

- al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR; il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto all'Intermediario;
- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

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"
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 accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al tasso soglia individuato come il minore tra i seguenti: "TEGM, maggiorato di un quarto cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali" e "TEGM aumentato di otto punti percentuali"