

Foglio informativo n. 2340
Locazione finanziaria (leasing)
Leasing Immobiliare.

Informazioni sulla Banca.

MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.

Sede legale e amministrativa: VIA MONTEBELLO,18 - MILANO

Numero verde: 800.530.701

Fax: 02/87940711

Indirizzo telematico: www.mediocreditoitaliano.com

Codice ABI: 10637

Numero di iscrizione all'albo tenuto dalla Banca d'Italia: 5489

Gruppo bancario di appartenenza: GRUPPO INTESA SANPAOLO

Numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale e partita IVA: 13300400150

Capitale sociale interamente versato: euro 992.043.495,00

Società unipersonale, soggetta all'attività di direzione e coordinamento della capogruppo Intesa Sanpaolo S.p.A.

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 banca o all'intermediario finanziario 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	7.06%	6.27%

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo all'operazione pubblicizzata può essere consultato c/o la sede della Banca, sul sito internet, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla banca" del presente Foglio Informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza e ogni sua struttura periferica dove si svolge attività con il Cliente

Condizioni finanziarie

Importo minimo €50.000,00

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

Durata minima 60 mesi¹, massima 216 mesi

Riscatto minimo 1%, massimo 20%

Periodicità canoni mensili e, su richiesta, bimestrali e trimestrali

Tasso fisso o variabile

¹ Si precisa che, indipendentemente dalla durata del contratto di leasing, la deducibilità dei canoni ai fini fiscali resta definita dall'art.102 del TUIR per i titolari di reddito d'impresa e ai sensi dell'art.54 del TUIR per quanto riguarda i lavoratori autonomi

Indicizzazione.

Nelle operazioni a tasso variabile, il parametro più frequentemente utilizzato è l'Euribor 3 mesi.

In tali casi, il corrispettivo è indicizzato al variare del tasso 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;

Ti = EURIBOR rilevato all'inizio di ogni periodo di indicizzazione avente durata pari a quella espressa dal parametro del Tr; il tasso, il cui valore sarà moltiplicato per 365/360, resterà invariato, nel periodo di indicizzazione, indipendentemente dalla periodicità del canone. La prima rilevazione sarà effettuata, per data valuta, il giorno di decorrenza del contratto;

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

Essendo il contratto di locazione finanziaria a titolo oneroso, il corrispettivo complessivo che il cliente-utilizzatore dovrà pagare alla Banca, tenuto conto delle variazioni intervenute per effetto delle indicizzazioni periodiche, non potrà essere inferiore al costo di acquisto dei beni detratto il valore finale di riscatto.

A tal fine la Banca, nell'applicare la formula di indicizzazione soprariportata, utilizzerà per ciascun canone da indicizzare la seguente modalità di calcolo: se $(Ti - Tr) < -Tan$ allora $Ti - Tr = -Tan$, dove: Ti e Tr = come sopra definiti e Tan= tasso nominale annuo (Tasso Leasing) indicato nelle Condizioni Particolari di contratto.

Oneri di prelocazione.

Nel caso di operazioni di leasing su immobili 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 8 punti percentuali

Spese massime applicabili al leasing immobiliare:

Causale	Importo in Euro (al netto dell'IVA, se dovuta)
Spese di istruttoria	1% del valore del bene con un minimo di 20.000,00
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
Spese invio comunicazioni periodiche	- in formato cartaceo: 0,70 - in formato elettronico: gratis
Spese assicurazione non in convenzione (disamina assicurazione "diretta" utilizzatore) ad accadimento (es. accensione polizza, ad ogni successiva variazione, ecc.)	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)
Costo copia singolo documento	se reperibile on line: 1 se in formato cartaceo: 10
Costo invio comunicazioni non meccanizzate (eventuali)	15,00
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)	1% 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	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
Costo della garanzia del Fondo L. 662/96	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/)
Decadenza dal beneficio del termine	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. se contratto a tasso indicizzato: attualizzazione dei canoni al tasso di riferimento (Tr) indicato in contratto

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 Banca e le polizze dovranno essere vincolate a favore della Banca 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 Mediocredito Italiano S.p.A. che include le seguenti coperture assicurative dei beni in leasing :

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

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

Recesso

L' utilizzatore non ha facoltà di recedere dal contratto.

La Banca ha facoltà di recedere dal contratto in caso di:

- protesti, sequestri, pignoramenti, iscrizione di ipoteche giudiziarie preesistenti o sopravvenute a carico dell'utilizzatore o dei suoi garanti;
- apertura di procedure concorsuali a carico dell'utilizzatore e dei garanti, ad eccezione della procedura fallimentare per la quale vale quanto previsto dalla normativa in materia;
- mancata rispondenza a realtà di situazioni, dati e conti forniti dall'utilizzatore;
- violazioni e/o mancati adempimenti e/o accadimenti rilevanti ai fini della normativa antiriciclaggio;
- variazioni sostanziali della compagine societaria dell'utilizzatore o dei garanti ovvero deterioramento sostanziale delle originarie condizioni patrimoniali dell'utilizzatore o dei garanti, salvo che l'utilizzatore presti idonea garanzia;

- modificazione sostanziale o cessazione dell'attività dell'utilizzatore;
- impedimento all'utilizzazione dei beni oggetto di locazione finanziaria, a seguito dell'emanazione di provvedimenti amministrativi o giudiziari conseguenti a fatto dell'Utilizzatore o di terzi o per ordine dell'Autorità, per un periodo continuativo superiore a tre mesi;
La Banca ha facoltà di risolvere il contratto, a norma dell'art.1456 cod.civ. in caso di inadempimento dell'utilizzatore alle obbligazioni poste a suo carico ed in particolare quelle relative alla consegna dei beni, al pagamento del corrispettivo, degli oneri accessori, delle imposte degli altri importi contrattualmente dovuti, agli obblighi assicurativi, agli adempimenti e responsabilità riguardanti l'utilizzo dei beni.
Nei casi di furto, perimento, perdita totale o costruttiva dei beni, di impossibilità definitiva di utilizzo a qualsiasi causa dovuti, anche per caso fortuito, forza maggiore, atto o fatto dell'utilizzatore, suoi ausiliari, incaricati o di terzi, il contratto si intenderà automaticamente risolto.

Reclami.

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca con lettera indirizzata per posta ordinaria a “Ufficio Reclami di Mediocredito Italiano S.p.A. – presso la Capogruppo Intesa Sanpaolo S.p.A.” – Piazza San Carlo, 156 – 10121 TORINO, o inviata per posta elettronica alla casella MCI.RECLAMI@mediocreditoitaliano.com, o a mezzo fax al numero 011/0937350, o consegnata ai competenti incaricati commerciali di Mediocredito Italiano S.p.A. sul territorio.

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta 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 si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Il Cliente e la Banca per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente, possono ricorrere, anche in assenza di preventivo reclamo:

- 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 alla Banca;
- oppure ad un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. La Guida pratica all'ABF, il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario e la Sintesi del Regolamento di Conciliazione Permanente sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione Trasparenza e Reclami.

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"
Risoluzione contratto/Recesso contratto	del del	Diritto della banca, al verificarsi delle condizioni previste dalla legge o contrattualmente pattuite con il cliente di sospendere le erogazioni e di esigere immediatamente il pagamento integrale di ogni suo debito