

Foglio Informativo per operazioni di locazione finanziaria (leasing) di Immobili

Informazioni sulla società di Leasing

Crédit Agricole Leasing Italia è un intermediario finanziario con sede legale in Via Imperia n. 37 - 20142 Milano - Telefono 02.847701 Telefax 02.84770202, capitale sociale di Euro 69.470.000,00.=, iscritto al Registro delle Imprese di Milano numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA: 09763970150 Iscritto al n. 35278 nell'Elenco Generale ed al n. 32872 nell'Elenco Speciale degli Intermediari Finanziari ex D.Lgs. n. 385/1993. Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA ed appartenente al Gruppo Bancario Cariparma Crédit Agricole, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari; indirizzo di posta elettronica: info@ca-leasing.it

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 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.

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 fiscali connessi al bene o all'operazione, di cui pertanto sopporta i relativi rischi anche se gli stessi 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.

L'operazione di locazione finanziaria può essere accompagnata dall'offerta dei seguenti servizi aggiuntivi:

- polizza assicurativa contro i rischi legati a beni immobili costruiti;
- polizza assicurativa contro i rischi legati a beni immobili in costruzione.

Il servizio aggiuntivo è proposto da Crédit Agricole Leasing Italia sulla base di una convenzione assicurativa stipulata con una primaria Compagnia di Assicurazioni; il cliente può aderire all'offerta del servizio accessorio in oggetto come

alternativa all'obbligo di assicurare direttamente il bene oggetto del contratto di locazione finanziaria presso una primaria Compagnia di Assicurazione.

Come tutte le coperture assicurative, i rischi tipici consistono nel fatto che il rimborso copre solo i rischi e gli eventi espressamente assicurati entro i limiti delle franchigie e di massimali pattuiti.

Principali condizioni economiche

QUANTO PUO' 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 compaiono i tassi contrattuali massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria:

Operazione di Leasing finanziario a non consumatori		COSTO DEL BENE LOCATO
		Tutti gli importi
Tasso massimo praticato	Fisso	12,38%
	Indicizzato	9,45%

Indicizzazione: il corrispettivo è indicizzato al variare del parametro Euribor 3 Mesi/360 il cui valore è pari al 1,495% (data valuta 29/12/2011).

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 come sopra definito, moltiplicato per 365/360 per ciascuna scadenza da indicizzare;

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.

Esempio: calcolo indicizzazione con conguaglio a favore del cliente	
Dr al 29/12/2011 = 150.000,00 Ti = 1,516% Tr = 1,78% D = 1 Cp = 3.200,00	<u>Calcolo indicizzazione:</u> $Ci = 150.000,00 * (1,516 - 1,78) * 1/1200 + 3.200,00$ Importo del conguaglio a favore del cliente pari a Euro 33,03 Importo canone periodico indicizzato pari a Euro 3.166,97

Oneri di prelocazione: nel caso di operazioni di leasing beni da costruire, il tasso massimo applicato per la determinazione degli oneri di prelocazione è pari alla quotazione dell'Euribor 3 Mesi/360 maggiorato di 6 punti percentuali.

Il cliente può inoltre consultare nei locali aperti al pubblico o sul sito internet www.ca-leasing.it il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) del leasing, previsto dalla legge sull'usura.

Altri oneri applicabili all'operazione (importi massimi)

Di seguito si propongono i costi massimi applicabili all'operazione di Leasing:

	VOCI	COSTI *
	SPESE	
	Spese di istruttoria	1% del valore del bene con un minimo di € 1.500,00
	Spese recupero bolli	Al puro costo
	Spese di Gestione cantiere	5% del valore del bene con un minimo di € 5.000,00
	Spese di Coordinamento operazioni in Pool	5% del valore del bene con un minimo di € 5.000,00
	Spese di incasso canoni	€ 10,00
	Spese invio comunicazioni periodiche	Al puro costo
	Spese perizia tecnica	3% del valore del bene con un minimo di € 1.000,00
	Spese gestione riscatto	0,5% del valore del bene con un minimo di € 1.500,00
	Voltura Concessione Edilizia	€ 520,00
	Gestione pratica agevolata	€ 1.500,00 (oltre i puri costi sostenuti)
	Atti tecnici (es. servitù, convenzioni, cessioni d'area)	€ 1.500,00 (oltre i puri costi sostenuti)
	Spese gestione pratiche catastali	€ 150,00
	Spese gestione pratiche edilizie	€ 300,00
	Spese gestione annuale imposta di registro su canoni di locazione finanziaria	€ 50,00
	Spese copia schema contratto	€ 30,00
	Spese invio comunicazioni meccanizzate	€ 1,00
	Spese invio comunicazioni non meccanizzate	€ 50,00 (oltre i puri costi sostenuti)
	Spese calcolo indicizzazione	€ 20,00
	Spese gestione programma assicurativo	10‰ annuo sul valore del bene
	Spese assicurazione non in convenzione	€ 250,00
	Spese di invio dichiarazioni, certificazioni, estratti, autentiche notarili a richiesta del cliente	€ 200,00 (oltre i puri costi sostenuti)
	Spese agevolazione Regione Veneto	€ 450,00
	Spese informativa IRAP	€ 7,00

	VOCI	COSTI *
SPESE	Compenso per servizio clienti online (annuale)	€ 50,00
	Spese notarili	A carico dell'utilizzatore
	Spese per variazioni banca	€ 60,00
	Gestione multe, cartelle esattoriali, bolli impagati	€ 150,00 (oltre i puri costi sostenuti)
	Spese modifiche contrattuali	€ 520,00
	Spese registrazione contratto	€ 260,00 (oltre i puri costi sostenuti)
	Spese richiamo effetti	€ 30,00
	Spese bancarie effetto protestato	€ 30,00
	Spese insoluti	€ 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)
	Spese per sublocazione	€ 300,00
	TASSI	Interessi di mora

* al netto dell'IVA.

Di seguito si riportano i costi massimi del servizio assicurativo:

Tipologia bene	Tipo copertura assicurativa	Costo del servizio
Immobile costruito	Rischi su fabbricati	2,750 ‰
Immobile in costruzione	Rischi del costruttore	1,800 ‰

Il Cliente potrà comunque avvalersi di Compagnie Assicuratrici di suo gradimento, purché siano sempre rispettati coperture, massimali e vincoli stabiliti.

Reclami - Definizione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo all'intermediario con lettera indirizzata per posta ordinaria a "Crédit Agricole Leasing Italia Srl - Ufficio Reclami - Via Imperia, 37 - 20142 Milano" o a mezzo posta elettronica alla casella reclami@ca-leasing.it, oppure a mezzo fax al numero 0125-830120. L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto dell'esito o non ha ricevuto risposta al reclamo 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 oppure chiedere presso qualunque filiale delle Banche del Gruppo Cariparma Crédit Agricole o della Banca d'Italia. 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 D. Lgs. 4 marzo 2010 n.28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria il Cliente e l'intermediario devono esperire il procedimento di mediazione, ricorrendo al **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR, il cui Regolamento può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto all'intermediario.

Nel rispetto della libertà di scelta dell'organismo di mediazione, il Cliente e l'intermediario - anche dopo la sottoscrizione del contratto di leasing - potranno comunque concordare di rivolgersi ad un altro organismo iscritto nel predetto 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 qualunque filiale delle Banche del Gruppo Cariparma Crédit Agricole e presso la sede di Crédit Agricole Leasing Italia, oltre che consultabile sul sito www.ca-leasing.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 “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 365 gg. composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro.
- **opzione finale di acquisto o di proroga:** 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 o di prorogarne l'utilizzo ad un canone predefinito.
- **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 “Principali 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 è pari agli interessi - calcolati sulla base di un predeterminato tasso - dovuti sull'importo finanziato 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.

Milano, li 02/01/2012