

Foglio informativo n. 2340 Locazione finanziaria (leasing) LEASING IMMOBILIARE

Informazioni sulla banca

MEDIOCREDITO ITALIANO S.p.A.

Mediocredito Italiano S.p.A. Sede Sociale: Corso di Porta Romana, 16 20122 Milano Capitale Sociale Euro 992.043.495,00 Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi e Codice Fiscale 13300400150 Società partecipante al Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015) N. Iscr. Albo Banche 5489 Cod. ABI 10637.7 Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi Appartenente al gruppo bancario "Intesa Sanpaolo" iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari Socio Unico, Direzione e Coordinamento Intesa Sanpaolo S.p.A.

PEC: info@pec.mediocreditoitaliano.com

Sito internet: www.mediocreditoitaliano.com

Telefono dall'Italia e dall'estero: + 39 0287940511

Aderente ad Assifact – Associazione tra le società di factoring italiane

Appartenente al Factors Chain International

Aderente ad Assilea – Associazione italiana leasing

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

Intesa Sanpaolo Private
Banking S.p.A.

Nome e Cognome/ Ragione
Sociale
n. 5554

Iscrizione ad Albi o Elenchi

Via Montebello 18 – 20121 Milano

Sede (Indirizzo)

Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco

Telefono e E-mail

Qualifica

Che cos'è la locazione finanziaria

Per **locazione finanziaria** si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo (Art. 1 comma 136 della legge 124 del 4 agosto 2017).

Rischi dell'operazione e di particolari tipi di leasing

I rischi tipici della locazione finanziaria riguardano sia il bene che il contratto. 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 corrispettivo 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

Le condizioni economiche indicate nel seguito rappresentano i valori massimi previsti dalla banca. Al momento della stipula del contratto, una o più delle singole voci di costo potranno essere convenute in misura inferiore a quella pubblicizzata, nel rispetto dei limiti previsti dalla Legge 108/96.

Quanto può costare il Leasing

Il costo del leasing, suddiviso nel canone anticipato iniziale, 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	6,62%	6,24%

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	€50.000,00
Anticipo	Minimo un canone, massimo 30% del valore dell'immobile
Durata	Minima 60 mesi ¹ , massima 216 mesi
Riscatto	Minimo 1%, massimo 20%
Periodicità	Canoni mensili e, su richiesta, bimestrali, trimestrali e semestrali
Tasso	Fisso o variabile

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:

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

Dove:

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

Ti = 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 e diviso per 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 $(\text{Ti} - \text{Tr}) < - \text{Tan}$ allora $\text{Ti} - \text{Tr} = - \text{Tan}$, dove: Ti e Tr = come sopra definiti e Tan = tasso nominale annuo (Tasso Leasing) indicato nelle Condizioni Particolari di contratto.

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

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.

Dettaglio Condizioni Economiche massime applicabili

Causale	Importo in Euro (al netto dell'IVA, se dovuta)
Spese di istruttoria	3% del valore del bene con un minimo di 5.000,00
Spese di strutturazione	2% valore beni
Spese perizia tecnica	0,8% del valore del bene con un minimo di 1.000,00
Spese notarili	In base alle tariffe professionali
Recupero Bolli	Al puro costo
Spese registrazione contratto	260,00 (oltre i puri costi sostenuti)
Spese di incasso canoni	10,00
Spese invio comunicazioni automatizzate	1,50
Spese invio comunicazioni periodiche	<ul style="list-style-type: none">• 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.)	500,00
Spese gestione riscatto	0,75% 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	30,00

Spesa invio comunicazioni non automatizzate (eventuali)	15,00
Variazioni banca	50,00
Gestione cantiere (per immobili da costruire o ristrutturare)	2% del valore del bene con un minimo di 5.000,00
Gestione pratiche catastali (eventuali)	250,00 oltre i puri costi sostenuti
Gestione pratiche edilizie (eventuali)	400,00 oltre i puri costi sostenuti
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)	2.000,00
Spese per cessione contratto (eventuale)	1.100,00
Spese modifiche contrattuali (eventuali)	3% del valore del bene con un minimo di 1.000,00
Spese per revisione istruttoria, a seguito di richieste del cliente (eventuale)	3% del valore del bene con un minimo di 3.000,00
Gestione pratica agevolata (in presenza di agevolazione)	2% del valore del bene con un minimo di 2.000,00
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	120,00(oltre i puri costi sostenuti)
Spese insoluti	50,00
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 per recupero, stima e conservazione del bene	Al puro costo
Interessi di mora	TEGM (tasso effettivo globale medio) pro tempore vigente maggiorato di 1/4 più 4 punti percentuali (la differenza tra il tasso come sopra determinato e il tasso effettivo globale medio non può essere superiore a otto punti percentuali).
Penale per la risoluzione anticipata	Non sono previste penali a carico dell'utilizzatore. La Banca ha diritto a richiedere il pagamento dei canoni scaduti, di tutti i canoni a scadere solo in linea capitale e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. L'utilizzatore ha diritto alla restituzione di quanto la Banca abbia ricavato dalla vendita del bene o dalla sua ricollocazione o da indennizzi assicurativi. È fatto salvo il diritto della Banca di chiedere il risarcimento del maggior danno.
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: www.fondidigaranzia.it).
Decadenza dal beneficio del termine	Non sono previste penali a carico dell'utilizzatore. La Banca ha diritto a richiedere il pagamento di tutti i canoni a scadere solo in linea capitale.

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 e Reclami

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 - ai sensi dell'art.1 comma 137 della legge 124/2017 costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di **almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente** -, 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 banca che acquista o fa costruire il bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, e lo fa mettere a sua disposizione per un dato tempo.
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"
Scioglimento/Risoluzione del Contratto/Recesso del Contratto	<p>Diritto della banca, al verificarsi delle condizioni previste dalla legge o contrattualmente pattuite con il cliente di sciogliere, risolvere o recedere dal contratto e di esigere la riconsegna del bene e il pagamento integrale dei propri crediti.</p> <p>La Banca ha diritto a richiedere il pagamento dei canoni scaduti, di tutti i canoni a scadere solo in linea capitale e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.</p> <p>L'utilizzatore ha diritto alla restituzione di quanto la banca abbia ricavato dalla vendita del bene o dalla sua ricollocazione o da indennizzi assicurativi.</p>
Decadenza dal Beneficio del Termine	Diritto della banca, in alternativa alla facoltà di risoluzione, di esigere dall'utilizzatore l'adempimento del contratto richiedendo il pagamento immediato di un importo comprendente tutti i canoni ancora a scadere in linea capitale.
