



FOGLIO INFORMATIVO LEASING STRUMENTALE

NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI
SERVIZI BANCARI
(D.LGS 385 DEL 01/09/1993 e successivi aggiornamenti)

INFORMAZIONI SULL' INTERMEDIARIO

Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A.

Sede Legale: Via Cucchi 8, 24122, Bergamo. Tel. 035 219348
Sede Amministrativa: Via Garibaldi 13, 24067, Sarnico. Tel. 035 911167
www.lisimm.it - info@lisimm.it
Capitale Sociale Euro 6.000.000 i.v.
P. IVA. 01769430164 / Codice ABI n. 31083 / CCIAA n. 235035

In caso di offerta "Fuori Sede" compilare i riferimenti del soggetto che entra in contatto con il cliente:

Soggetto: _____ Società: _____ Qualifica: _____

Indirizzo: _____ Numero di Telefono: _____ E-mail: _____

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto copia del presente documento dal soggetto sopraindicato:

Nome del Cliente: _____ Data e Firma del Cliente: _____

L'intermediario non commercializza questo prodotto attraverso tecniche di comunicazione a distanza.

CHE COS'E' 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. Il contratto di locazione finanziaria non prevede il diritto di recesso per il cliente.

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 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 per impianti da costruire vi possono essere ulteriori specifici rischi come ad esempio: il bene non viene costruito o costruito in modo difforme dal progetto iniziale, può essere consegnato in ritardo, può presentare un abuso alle normative sulla sicurezza od edilizie oppure subire un aumento del costo che comporta un aumento dell'importo dei canoni di locazione finanziaria.

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 (anche detto “tasso leasing”)” 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.

COSTO DEL BENE LOCATO	TASSO MASSIMO PRATICATO PER OPERAZIONI DI LEASING FINANZIARIO A CANONI VARIABILI
	Leasing Strumentale
Operazioni fino a € 25.000,00	14,1500%
Operazioni oltre i € 25.000,00	9,7625%

INDICIZZAZIONE

Se l’Utilizzatore opta per la rata fissa, il parametro di riferimento è l’IRS (Interest Rate Swap), di norma riferito alla stessa durata del contratto di finanziamento.

Nel caso di indicizzazione, il corrispettivo è indicizzato al variare del parametro indicato di seguito, salvo diversa richiesta del cliente:

- Euribor 1, 2, 3 o 6 mesi diviso 360 o 365 (valore minimo pari a zero).

Periodicità delle rate e tipo di ammortamento:

le rate hanno cadenza mensile o, su richiesta del cliente, possono avere altra periodicità.

L’ammortamento adottato, salvo diversa richiesta del cliente, è a rate costanti.

Modalità di adeguamento delle rate:

Le quotazioni dell’indice di riferimento vengono rilevate sul mercato dei depositi interbancari a termine denominati in Euro a uno, due, tre o sei mesi, con divisore 360 o 365, alle 11,00 ora dell’Europa centrale dal Comitato di gestione dell’Euribor (Euribor Panel Steering Committee) e diffuso sui principali circuiti telematici (es. Reuters). In caso di mancata quotazione del suddetto tasso riferito al giorno su indicato si farà riferimento al tasso Euribor ad uno, due, tre o sei mesi pubblicato su “Il Sole 24 Ore” per valuta lo stesso giorno o, in caso di indisponibilità di questo, su altri quotidiani economico-finanziari o, in ultima analisi, su pubblicazioni ufficiali di Enti o Istituti abilitati ad emettere quotazioni in materia.

La variazione dell’indice di riferimento sarà determinata come differenza tra la media ponderata dell’indice di riferimento (il cui valore non è mai assunto inferiore a zero) per i giorni di competenza di ciascuna rata (T_p), arrotondata allo 0,10% superiore, e l’entità dell’indice base di riferimento suindicato T_r (mai inferiore a zero).

La media ponderata sarà calcolata sulla base del numero dei giorni dell’anno commerciale, prendendo in considerazione le rilevazioni dell’indice di riferimento a partire dal giorno successivo alla data di decorrenza del contratto, e, nel caso di anticipi di corrispettivo, a partire dal giorno successivo alla stipula del contratto. Al termine di ogni trimestre solare, il Finanziatore calcola la misura della variazione di ogni rata compresa in tale trimestre in base alla seguente formula:

$$\text{Varn} = | \text{CR} \times (T_p - T_r) \times g | / 360, \text{dove:}$$

Varn è la misura della variazione della rata n-esima rispetto alla rata calcolata all’atto della stipula del contratto;

CR è pari al capitale residuo risultante dopo la scadenza della rata n-1

T_p è il tasso medio ponderato (la cui eventuale diminuzione rispetto al tasso concordato T_r nel periodo di competenza sarà sempre assunta $\leq 0,50\%$)

T_r è il tasso concordato all’atto della stipula o alla decorrenza del contratto

g è il numero di giorni di competenza della rata n-esima

Le eventuali variazioni dei parametri di riferimento daranno luogo a conguagli a fine di ogni trimestre solare con reciproche liquidazioni alla data di emissione dei successivi documenti contabili. Le liquidazioni saranno a favore di Lisimm qualora T_p risulti superiore a T_r , mentre saranno a favore del cliente qualora T_p risulti inferiore a T_r .

Qualora la variazione dell'indice di riferimento dia luogo a un adeguamento della rata (in più o in meno) inferiore a € 10,00 non si darà luogo a emissione di note di addebito o di accredito.

**ESEMPIO DI CALCOLO DI ADEGUAMENTO DELLE RATE
DIFFERENZA DA LIQUIDARE**

IPOTESI DI RIBASSO DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ($T_p < T_r$)								
Liquidazione a favore dell'Utilizzatore								
Rata	Periodo di riferimento	Scadenza	T_p (mai < zero)	T_p Arrotondata allo 0,10 superiore	g	CRx (€)	T_r	Var_n
1	30-giu	1-lug	0,0000%	0,10%	1	98.534,14	0,4430%	-0,94
2	luglio	1-ago	0,0660%	0,10%	30	96.974,69	0,4430%	-27,72
3	agosto	1-set	0,0380%	0,10%	30	95.412,14	0,4430%	-27,72
4	settembre	1-ott	0,1100%	0,20%	29	93.846,47	0,4430%	-18,37
TOT. CONGUAGLIO INDICIZZAZIONE SETTEMBRE = $\sum_n Var_n$						€	-74,3	

IPOTESI DI RIBASSO DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ($T_p > T_r$)								
Liquidazione a favore della società finanziatrice								
Rata	Periodo di riferimento	Scadenza	T_p (mai < zero)	T_p Arrotondata allo 0,10 superiore	g	CRx (€)	T_r	Var_n
1	30-giu	1-lug	0,5220%	0,60%	1	98.534,14	0,4430%	0,43
2	luglio	1-ago	0,5220%	0,60%	30	96.974,69	0,4430%	12,69
3	agosto	1-set	0,6080%	0,70%	30	95.412,14	0,4430%	20,43
4	settembre	1-ott	0,6550%	0,70%	29	93.846,47	0,4430%	19,43
TOT. CONGUAGLIO INDICIZZAZIONE SETTEMBRE = $\sum_n Var_n$						€	52,98	

Oneri di prefinanziamento: nel caso di operazioni di finanziamento su beni da costruire, il tasso massimo applicato per la determinazione degli oneri di prefinanziamento è pari al tasso interessi annui tempo per tempo vigente + 3 punti.

Il cliente può consultare il "Tasso Effettivo Globale Medio", (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge 108/1996), relativo alle operazioni di finanziamento presso gli Uffici della Lisimm.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Oneri e spese massimi applicabili al netto dell'IVA e spese vive

	VOCI	COSTI
SPESE	Spese di istruttoria e contrattuali	€500,00
	Spese di bollo	Al puro costo
	Spese registrazione contratto	€260,00 + i costi puri sostenuti
	Spese incasso canoni	€10,00
	Spese invio comunicazioni	€25,00
	Calcolo indicizzazioni	€10,00
	Spese informativa IRAP	€25,00
	Spese assicurazione non in convenzione (disamina)	€100,00
	Spese gestione riscatto	€300,00
	Invio dichiarazioni certificazioni estratti richieste da Cliente	€200,00
	Variazione Banca appoggio rata	€10,00
	Spese per sublocazione	€300,00
	Spese per cessione contratto	€800,00
	Spese per modifiche contrattuali	€500,00
Gestione multe, cartelle esattoriali, bolli non pagati	€150,00 + i costi sostenuti	

<i>Richiamo effetti</i>	€30,00
<i>Spese insoluti</i>	€150,00
<i>Spese bancarie effetto protestato</i>	€30,00
<i>Spese gestione pratiche in contenzioso o precontenzioso</i>	15% importo da recuperare (min €200,00)
<i>Tasso di mora</i>	18% su base annua
<i>Penale estinzione anticipata</i>	Attualizzazione canoni al tassodi riferimento Euribor vigente all'atto del contratto

Ogni altro costo documentato, per oneri o imposte, sostenuto da Lisimm sarà addebitato al cliente a pari costo in aggiunta agli importi sopra indicati.

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria**
Il tempo massimo di durata dell'istruttoria, cioè il tempo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del mutuo è pari a 30 giorni lavorativi, salvo eventuali ritardi non imputabili all'Intermediario (es. necessità particolari del cliente) o in caso di eventuale richiesta di ulteriore documentazione.
- **Disponibilità dell'importo**
L'importo da erogare è reso disponibile alla firma del contratto, al termine dell'istruttoria.

ALTRO

- **Revoca del contratto**
In caso di estinzione a seguito di revoca dell'affidamento da parte dell'Intermediario (risoluzione o decadenza del contratto) ai sensi degli articoli contrattuali viene applicato un indennizzo pari al 2,00% sul capitale residuo.

RECLAMI, RICORSI E CONCILIAZIONE

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo all' intermediari:

- per lettera raccomandata A/R all'indirizzo: Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A. - Via Giuseppe Garibaldi 13 - 24067 Sarnico - BG;
- all'indirizzo PEC lisimm@legalmail.it
- all'indirizzo di posta elettronica reclami@lisimm.it.

L' Intermediario deve rispondere entro 30 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria il Cliente 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, che si obbliga a stampare e a mettere a disposizione del Cliente la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario;

Per esperire il tentativo di mediazione previsto dal D.Lgs 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A. possono ricorrere, alternativamente:

- al **Conciliatore Bancario Finanziario** – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, Organismo di conciliazione bancaria, iscritto nel Registro degli organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure n. 54. Il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it, oppure chiesto all'intermediario;
- oppure **all'Organismo di Mediazione della C.C.I.A.A. di Bergamo**, iscritto nel Registro degli Organismi deputati alla gestione delle conciliazioni tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede in Bergamo, largo Belotti N. 16. Il Regolamento dell'Organismo può essere consultato sul sito www.bg.camcom.gov.it, oppure chiesto all'Intermediario.

LEGENDA

Intermediario	Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A.
Cliente/Finanziato	Il soggetto al quale viene concesso il finanziamento.
Finanziatore	Il soggetto che eroga il finanziamento.
Soggetto Convenzionato	L'intermediario bancario o finanziario o il collaboratore esterno (agente in attività finanziaria o fornitore di beni e servizi) che, in virtù di una "convenzione" con l'intermediario preponente offre "fuori sede" i suoi prodotti.
Tasso di mora	Il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.
Consumatore	Nel c.d. "leasing al consumo" è il cliente persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
ISC (Indicatore Sintetico di Costo):	Il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione "PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE".
Parametro di indicizzazione	L'indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità indicate nella Sezione "PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – INDICIZZAZIONE".
Oneri di prefinanziamento	Nelle operazioni di finanziamento in cui il bene non esiste e deve essere costruito o assemblato, il corrispettivo degli oneri di prefinanziamento 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 della tipologia di finanziamento corretta, aumentarlo del 25% e aggiungere ulteriori 4 punti percentuali. In ogni caso, la differenza fra il limite e il TEGM non può superare gli 8 punti percentuali.
Compenso per l'estinzione anticipata	importo pari a tutte le rate in scadenza attualizzate al tasso indicato nelle Condizioni Particolari
Penale per la risoluzione anticipata	Importo pari alle rate scadute, e non pagate fino al momento della risoluzione, ed alle rate a scadere attualizzate al tasso indicato nelle Condizioni Particolari.