

**FOGLIO INFORMATIVO PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA
DI IMMOBILI COSTRUITI E DA COSTRUIRE (in vigore dal 01 ottobre 2010)**

INFORMAZIONI SULLA CONCEDENTE:

DENOMINAZIONE e FORMA GIURIDICA	Medioleasing spa – società unipersonale soggetta ad attività di Direzione e Coordinamento della Banca delle Marche S.p.A. appartenente al gruppo bancario Banca delle Marche spa codice 6055.8
SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA	Via Menicucci, 4/6 – 60121 ANCONA
CAPITALE SOCIALE	EURO 71.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO – EURO 1.740.364,68 RISERVA LEGALE - EURO 3.150.190,07 RISERVA STRAORDINARIA
INDIRIZZO TELEMATICO	info@medioleasing.it
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ANCONA	N. 02232810420
PARTITA IVA	N. 02232810420
ELENCO GENERALE INTERMEDIARI FINANZIARI EX ART. 106 TULB	N. 36546
ELENCO SPECIALE INTERMEDIARI FINANZIARI EX ART. 107 TULB	N. 33029

DA COMPILARE SOLO IN CASO DI “OFFERTA FUORI SEDE”

Generalità del soggetto intermediario
Qualifica del soggetto intermediario (<i>banca/intermediario finanziario/promotore</i>)
Dati iscrizione albo _____ n. _____ in data _____
Nome e cognome del cliente cui il foglio informativo è stato consegnato
Il sottoscritto dichiara di avere ricevuto copia del presente foglio informativo, composto di n.4 pagine, nonché del documento “ principali diritti del cliente”, dal soggetto sopra indicato (firma del cliente)
Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

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.

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 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.

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 sono riportati i tassi contrattuali massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

OPERAZIONI DI LEASING FINANZIARIO A NON CONSUMATORI	
TASSO MASSIMO PRATICATO PER OPERAZIONI A TASSO FISSO E A TASSO VARIABILE	5,205 %

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 tutte le filiali del gruppo Banca delle Marche , presso la sede della Medioleasing spa e sul sito internet www.bancamarche.it

PARAMETRI E CRITERI DI INDICIZZAZIONE

- parametro Euribor 3 mesi: l'ammontare del canone è determinato con riferimento alla quotazione del parametro indicata in contratto. Il parametro verrà rilevato, sul circuito Reuters, per valuta ultimo giorno lavorativo dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre di ogni anno, espresso con tre cifre decimali e con eventuale arrotondamento alla quarta cifra decimale alla terza, per difetto se uguale o inferiore a 4 e per eccesso se uguale o superiore a 5; la variazione rispetto al parametro base, applicata sull'ammontare della quota residua risultante in base al piano di ammortamento, determinerà l'entità del conguaglio da applicare ai canoni in scadenza nei tre mesi successivi e da regolare, trimestralmente, rispettivamente il 15/5, 15/8, 15/11, 15/2 di ogni anno.

La formula dell'indicizzazione è la seguente : $\text{debito residuo} \times \text{giorni} \times (\text{parametro base iniziale} - \text{parametro periodico}) / 36.000$

TASSO EURIBOR 3 MESI RILEVATO PER VALUTA 30.09.2010 PARI A 0,880 %

ONERI DI PRE-LOCAZIONE:

- nel caso di operazioni di leasing su beni da costruire, per il quale sia previsto un pagamento al fornitore anticipato rispetto alla decorrenza contrattuale, il tasso massimo applicato per la determinazione degli oneri di pre-locazione è pari al tasso massimo praticato per l'operazione di locazione finanziaria.

	VOCI	COSTI MASSIMI PRATICABILI
SPESE	Spese di istruttoria	Pari allo 0,30% + iva dell'importo richiesto dell'operazione con un minimo di Euro 200,00 + iva ed un massimo di Euro 10.000,00 + iva
	Spese di perizia per immobili già costruiti e da costruire	Euro 750,00 + iva Aggiornamento perizia tecnica recupero spese vive + iva
	Spese notarili	Da corrispondere direttamente al professionista incaricato in base alle tariffe di categoria
	Esercizio del diritto di riscatto	Euro 520,00 + iva
	Spese gestionali per leasing immobiliare da costruire o da ristrutturare per autorizzazioni, varianti o altro connesso con il contratto	Euro 5.200,00 + iva
	Gestione di multe, sinistri, tasse o sanzioni	Euro 52,00 + iva per ciascun evento, oltre al rimborso delle spese vive ed al recupero degli importi anticipati e/o previsti + iva
	Canoni leasing insoluti	Euro 26,00 + iva per ciascun insoluto, oltre al recupero delle spese vive sostenute +iva Euro 52,00 + iva per solleciti di pagamento e gestione di ciascuna posizione insoluta
	Subentri e/o predisposizioni di atti modificativi	Euro 130,00 + iva per ciascun atto, indipendentemente dall'ammontare dell'operazione
	Comunicazioni inerenti la eventuale indicizzazione dei canoni in scadenza	Euro 3,00 + iva per ciascuna variazione
	Incasso canoni e varie a mezzo RID	Euro 3,00 + iva per ciascuna scadenza
	Delibere in revisione	Euro 130,00 + iva
	Recupero delle spese per sopralluoghi tecnici effettuati per il perfezionamento dell'operazione o a seguito di particolari esigenze aziendali o per aggiornamenti di perizia	Euro 220,00 + iva
	Rilascio di certificazione contabile ed amministrativa (solo per le ipotesi ad uso di società di revisione e certificazione)	Euro 140,00 + iva
	Estratti conto annuali su esposizione	Euro 5,00 + iva
	Rilascio di copie di documentazione, attestazioni e conteggi diversi	Euro 52,00 + iva
	Conteggio di estinzione, rilascio certificazione interessi e certificazione varia	Euro 26,00 + iva
	Recupero spese anticipate	Euro 110,00 + iva, oltre al recupero delle spese vive + iva
	Nell'ipotesi di attività specifiche svolte per consentire a clienti di accedere ad agevolazioni, ovvero, nel caso di spese connesse alla formalizzazione di atti e/o visite presso le stesse aziende clienti	Euro 600,00 + iva per recupero spese per stipule di atti o di altre visite presso le aziende, Euro 200,00 + iva per pratica per le attività inerenti la fase iniziale di concessione ed ottenimento dell'agevolazione Euro 25,00 + iva per ogni liquidazione periodica di agevolazione da effettuare all'impresa.
	Spese annullamento contratto	Euro 500,00 + iva
	Spese di recupero del credito, anche svolto da società esterne, a carico del cliente	Nella misura minima pari all'8% + iva del credito recuperato
TASSI	Riscatto anticipato	attualizzazione dei canoni a scadere calcolata al REFI vigente alla data di stipula del contratto + iva , oltre al prezzo di opzione + iva .
	Penale per perdita del bene	attualizzazione dei canoni a scadere calcolata al REFI vigente alla data di stipula del contratto + iva , oltre al prezzo di opzione + iva .
	Penale per risoluzione contrattuale	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. la Concedente avrà la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto e di ottenere dal Cliente il pagamento in un'unica soluzione di tutte le somme che risultano maturate a carico dello stesso per canoni periodici, spese, anche legali, interessi di mora, premi assicurativi ecc. fino alla restituzione del bene. In caso di risoluzione di diritto del contratto la Concedente avrà facoltà di richiedere al Cliente, a titolo di risarcimento, salvo il maggior danno, ai sensi dell'art. 1382 c.c. il pagamento dei canoni non ancora maturati attualizzati al tasso Refi in vigore alla data di stipula del contratto maggiorati del prezzo di opzione. In tal caso il Cliente potrà imputare a deconto del suo debito quanto la Concedente abbia conseguito disponendo del bene. Resta comunque impregiudicata anche ogni diversa facoltà attribuita dalla legge nei casi di inadempienza (esecuzione coattiva, diffida preventiva ad adempiere ecc.) .
	TASSO REFI	tasso minimo per le principali operazioni di rifinanziamento della Banca Centrale Europea - in vigore dal 13.05.2009 pari al 1,00%
	INTERESSI DI MORA	calcolati (con divisore 365/365) utilizzando il minor tasso medio, indipendentemente dalla categoria di operazione, risultante tempo per tempo, per operazioni di locazione finanziaria e pubblicato sulla G.U. della Rep. Ital.ai sensi dell'art. 2 comma 1 della Legge 7.3.1996 n. 108, aumentato della metà (cosiddetto "tasso soglia"). Alla data del 01.10.2010 tale tasso risulta pari a 5,205%.

ASSICURAZIONE: Il Cliente, per tutta la durata del contratto, ha l'obbligo di coprire il bene con apposita polizza assicurativa "all risk", eventi catastrofali e rischi di responsabilità civile verso terzi con massimale non inferiore ad euro 2.500.000,00. Durante la fase della costruzione il cliente dovrà provvedere alla stipula di idonea polizza Car (rischi di cantiere).

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA - RECLAMI

Tempi massimi di chiusura del rapporto: nei casi di estinzione del contratto l'intermediario s'impegna a chiudere il rapporto entro il termine massimo di 30 giorni lavorativi dalla data di ricevimento del versamento delle somme dovute per l'estinzione e di ogni altro documento necessario a tale scopo.

Procedura di reclamo: Ogni Cliente può rivolgersi gratuitamente all'Ufficio Reclami istituito presso la società capogruppo Banca delle Marche Spa, entro due anni da quando l'operazione contestata è stata eseguita.

Il reclamo va presentato con lettera raccomandata A/R indirizzata a: Banca delle Marche Spa – Ufficio Reclami – Via Ghislieri, 6 –60035 Jesi (An) o all'indirizzo di posta elettronica reclami@bancamarche.it.

L'Ufficio Reclami evade la richiesta entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione del reclamo stesso.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere all'Autorità giudiziaria, può rivolgersi a:

- **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 presso le filiali del gruppo Banca delle Marche S.p.A. o presso la sede di Medioleasing spa o consultare il sito internet www.bancamarche.it
- **Conciliatore Bancario:** per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it, o rivolgersi all'intermediario.

Il ricorso all'Ufficio Reclami e/o all'Arbitro Bancario Finanziario e/o al Conciliatore Bancario non priva il cliente del diritto di investire della controversia l'Autorità Giudiziaria ovvero, ove previsto, un arbitro o un collegio arbitrale.

Foro competente: in deroga alle disposizioni del Codice di Procedura Civile per ogni causa derivante dal contratto sarà competente alternativamente il Foro di Ancona, Macerata o Pesaro.

LEGENDA

- **concedente:** è la società di leasing, banca o intermediario finanziario che "concede" il bene in locazione finanziaria.
- **cliente/utilizzatore:** è il cliente che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria.
- **tasso del contratto di locazione finanziaria:** è 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 360 gg. composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro avendo convenzionalmente assunto come origine dei tempi per l'attualizzazione dei flussi la data di inizio decorrenza stabilita in contratto.
- **opzione finale di acquisto :** 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.
- **canone:** è 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:** è il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.
- **parametro di indicizzazione :** è 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 immobiliari o strumentale o autoveicoli 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 sulla somma finanziata ,oltre iva, (anticipi erogati ai fornitori/appaltatori) per il periodo che va dalla stipula del contratto/erogazione effettuata alla data di consegna del bene e messa in decorrenza del contratto.
- **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM):** è il 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 del leasing, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dall'Intermediario non sia superiore.
- **foro competente:** è l'autorità giudiziaria territorialmente competente a giudicare le controversie derivanti dal contratto anche in deroga alle disposizioni sulla competenza territoriale previste dal codice di procedura civile.