

**FOGLIO INFORMATIVO  
PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA  
(LEASING) DI BENI IMMOBILI.**

**LE CONDIZIONI DI SEGUITO PUBBLICIZZATE NON COSTITUISCONO OFFERTA AL PUBBLICO**

**Sezione 1 - Informazioni relative all'intermediario**

La LOCAFIT - Locazione Macchinari Industriali S.p.A. è un intermediario finanziario con sede legale in Corso Italia, 15 - 20122, Milano - , capitale sociale di Euro 110.000.000,00= interamente versato e riserve risultanti dall'ultimo bilancio approvato di Euro 19.791.242,00=; Codice fiscale, Partita I.V.A. e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 00862460151, iscritto nell'Elenco Generale tenuto dall'U.I.C. con il n. 143 e nell'elenco speciale tenuto dalla Banca d'Italia con il n. 19269.0, appartenente al Gruppo Bancario BNL; sito Internet: [www.locafit.it](http://www.locafit.it).

**Sezione 1-bis - Informazioni ulteriori in caso di offerta fuori sede**

Eventuale soggetto convenzionato per l'offerta fuori sede:

Ragione Sociale e Forma giuridica

Indirizzo

Località

Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese

Qualifica ed altri dati .....

**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.**

**Sezione 2 - Caratteristiche e rischi tipici della locazione finanziaria**

Per locazione finanziaria si intende l'operazione di finanziamento posta in essere da una banca o da un intermediario finanziario (concedente) consistente nella concessione in utilizzo per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico (canone), di beni mobili, immobili o immateriali, acquistati o fatti costruire dal concedente da un terzo fornitore, su scelta e indicazione del cliente (utilizzatore), che ne assume così tutti i rischi e conserva una facoltà al termine della predetta durata contrattuale di acquistare i beni ad un prezzo prestabilito ed eventualmente di prorogarne il loro utilizzo a condizioni economiche predeterminate o predeterminabili. Fornitore ed utilizzatore possono anche coincidere (c.d. lease-back).

La funzione economica dell'operazione è, quindi, di finanziamento, anche se in luogo di una somma di denaro, il concedente mette a disposizione del cliente il bene da questi richiesto. Al momento della stipula del contratto può essere chiesto all'utilizzatore il versamento di una parte del corrispettivo, mentre l'inizio del pagamento dei canoni periodici è generalmente legato all'avvenuta consegna del bene finanziato ovvero ad altro evento contrattualmente indicato.

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

- **Coperture assicurative** contro i rischi di costruzione, contro i rischi di incendio, furto, danni e rischi accessori, responsabilità civile verso terzi, con franchigie e massimali meglio specificati nelle Condizioni generali di contratto di leasing.
- **Perizie, consulenze e assistenza** relative alla costruzione e/o acquisto dei beni immobili, nonché ai servizi inerenti la proprietà del bene.
- **Gestione dei sinistri** fino alla liquidazione dell'indennizzo.
- **Consulenza ed assistenza** relativa alle agevolazioni previste da norme e regolamenti comunitari, nazionali, regionali, ecc..
- **Consulenza ed assistenza** relativa a studi di fattibilità per operazioni particolari o di elevata complessità.

I rischi tipici dell'operazione di locazione finanziaria, fatti salvi quelli conseguenti ad eventuali inadempimenti del cliente, sono di natura contrattuale ed economico-finanziaria.

Sul piano contrattuale il cliente-utilizzatore, da un lato, si assume l'obbligo del pagamento del corrispettivo periodico, anche in presenza di contestazioni che non riguardino il comportamento del concedente, nonché l'obbligo della custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria del bene; dall'altro, si assume tutti i rischi inerenti al bene oggetto del finanziamento o alla sua fornitura, quali la ritardata od omessa consegna da parte del fornitore o la consegna di cosa diversa, i vizi e/o i difetti di funzionamento o altro, la mancanza delle qualità promesse, la sua distruzione o perimento, il furto o il danneggiamento ed, infine, l'obsolescenza tecnica o normativa. A fronte dell'assunzione di tali rischi, il cliente-utilizzatore può agire direttamente nei confronti del fornitore secondo le modalità ed i limiti contrattualmente previsti.

Sul piano economico-finanziario, poiché l'operazione è finalizzata a soddisfare le esigenze di finanziamento dell'investimento dell'utilizzatore, il cliente nella locazione finanziaria si fa altresì carico dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, ivi inclusi i rischi connessi a modifiche fiscali e/o alla mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura, assumendo l'impegno irrevocabile a corrispondere durante tutta la vita del contratto la serie dei canoni periodici che costituiscono la restituzione del finanziamento erogato.

Nei casi in cui l'ammontare dei canoni periodici sia espresso e/o indicizzato in valute diverse dall'Euro, il cliente si assume il rischio di cambio connesso. Analogamente, qualora abbia optato per l'indicizzazione a parametri espressivi del costo corrente del denaro (quali ad esempio l'Euribor), si assume il rischio che detti canoni possano aumentare in relazione all'andamento crescente dei parametri; nel caso in cui abbia invece optato per un'operazione a canoni fissi costanti per l'intera durata contrattuale, esso si assume il rischio di non beneficiare di eventuali andamenti decrescenti del costo del denaro.

**Sezione 3 - Condizioni economiche del servizio e dell'operazione**

Il corrispettivo di un'operazione di locazione finanziaria è espresso in canoni, il cui ammontare è funzione – fra gli altri – della struttura dell'operazione intesa in termini di costo di acquisto originario del bene, quota eventualmente versata alla stipula, durata della locazione, prezzo dell'opzione finale, periodicità dei pagamenti, ecc.. Un parametro di riferimento per misurare l'onerosità di questo flusso di pagamenti è il **"tasso leasing"**, 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 suddivisi in fasce d'importo riferite al costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria, espressi come **tasso nominale annuo (%)**.

Costo del bene locato	Fino a 5.000 €	Da 5.001 a 25.000 €	Da 25.001 a 50.000 €	Oltre 50.000 €
Operazioni a tasso fisso	15,000	12,250	10,500	7,500
Operazioni a tasso indicizzato	15,000	12,250	10,500	7,500

Il **"tasso leasing" 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**, nella sua espressione meramente finanziaria, depurato da componenti di altra natura.

I canoni possono essere fissi per l'intera durata dell'operazione ovvero indicizzati e quindi legati all'andamento di determinati parametri del mercato finanziario e/o di valute diverse dall'Euro.

Inoltre, per determinati contratti "a tasso fisso", può essere prevista la possibilità di adeguare l'entità del canone, in funzione dell'andamento di parametri del mercato finanziario, nel periodo che precede la decorrenza del contratto stesso.

**PARAMETRI E CRITERI DI INDICIZZAZIONE**

**Al tasso**

Allo scopo di adeguare almeno parzialmente il corrispettivo della locazione finanziaria alle eventuali variazioni del costo del denaro, lo stesso sarà aggiornato secondo la seguente procedura:

- 1) indice di riferimento (TR): Euribor 3 mesi;
- 2) il Concedente, alla scadenza di ogni trimestre contrattuale, procederà al conteggio della media aritmetica dei tassi medi mensili dei dati giornalieri relativi all'Euribor a tre mesi, rilevato dal Comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee). Il conteggio sarà effettuato nel trimestre considerato (TM) con riferimento al numero dei giorni effettivamente trascorsi (GG);
- 3) in relazione ai conteggi effettuati corrisponderà un aumento o diminuzione del corrispettivo della locazione. Tale adeguamento verrà calcolato sul credito implicito medio del trimestre in esame (CI = valore residuo in linea capitale) e sarà relativo al solo trimestre considerato, mediante l'applicazione della seguente formula:  $CI \times (TR/4 - TM \times GG/360) / 100$ .

Qualora lo scostamento sia inferiore a Euro 25,00 non si procederà ad alcuna revisione.

In mancanza dell'indice finanziario sopra indicato la media sarà ricavata dal tasso della stessa natura comunicato dalla Banca Nazionale del Lavoro. Il Concedente, con cadenza trimestrale, provvederà nel primo mese successivo alla trimestralità considerata a predisporre i conguagli da addebitare o accreditare. Tali conguagli dovranno essere liquidati entro 15 giorni dalla data di emissione del relativo documento contabile.

**Al tasso e alla valuta estera**

Per le operazioni che prevedono la locazione di beni acquistati con valuta diversa dall'Euro, allo scopo di adeguare almeno parzialmente il corrispettivo della locazione finanziaria alle eventuali variazioni del costo del denaro ed alle eventuali variazioni del cambio, lo stesso sarà aggiornato secondo la seguente procedura:

- a1) divisa di riferimento
- a2) indice di riferimento (TR)
- a3) cambio di riferimento
  
- b) Con cadenza semestrale a partire dall'1/4 o dall'1/10 di ogni anno, a seconda di quale delle due date sia immediatamente successiva alla data di decorrenza del contratto la società provvederà alla rilevazione del tasso della divisa di riferimento di cui al punto a1 pubblicato sul Sole24ore alla voce "tassi interbancari sulle eurodivise" a 6 mesi (quotazione lettera) con valuta del primo giorno operativo di ogni semestralità (TS).  
In mancanza di tale quotazione si userà un tasso della stessa natura comunicato dalla Banca Nazionale del Lavoro.  
In relazione ai conteggi effettuati corrisponderà un aumento o diminuzione del corrispettivo della locazione. Tale adeguamento verrà calcolato sul credito implicito medio del semestre successivo alla data di rilevazione (CI = valore residuo in linea capitale) e sarà relativo al solo semestre considerato, mediante l'applicazione della seguente formula:  $CI \times (TR/2 - TS \times GG/360) / 100$ .
  
- c) Poiché i pagamenti vengono regolati in Euro, resta inteso che il corrispettivo di locazione, ivi compresi i conguagli predetti, si modificherà, a partire dall'1/4 o dall'1/10 di ogni anno, in relazione alla variazione del cambio Euro/Divisa di riferimento

Validità dal: 1 aprile 2005

effettivamente applicato dalla Banca negoziatrice della divisa alla Società per valuta del primo giorno operativo di ogni semestralità (cambio del secondo giorno operativo antecedente tale data) o in mancanza di tale riferimento utilizzando il cambio indicativo pubblicato sul Sole24ore alla voce "cambi" valido per la medesima data valuta, rispetto al cambio di cui al punto a3.

#### **ONERI, COMMISSIONI E SPESE**

La società di leasing riaddebita al cliente "al costo" tutti gli oneri documentati sostenuti, ivi compresi i compensi previsti dalla tabelle professionali vigenti.

Inoltre può addebitare, nei limiti dei costi massimi di seguito indicati, i seguenti importi per prestazione di servizi ovvero a titolo di rimborso spese forfettario. Tutti i corrispettivi indicati devono essere assoggettati all'aliquota IVA ove applicabile.

##### **a) Oneri e rimborsi**

- Interessi di mora: media mensile dei tassi giornalieri Euribor 3M pro-tempore vigente maggiorato di 5 punti (giorni effettivi/360).
- Interessi sui pagamenti anticipati ai fornitori rispetto alla decorrenza del contratto: media mensile dei tassi giornalieri Euribor 3M pro-tempore vigente maggiorato di 3 punti in ragione d'anno (giorni effettivi/360).
- Spese di istruttoria, bollatura, registrazione del contratto e relativi allegati: € 5.000,00.
- Spese contrattuali per eventuali atti modificativi e dichiarazioni presso Pubblica Amministrazione, Consorzi, Enti pubblici o privati, Fornitori di servizi e di utenze, Amm.ni condominiali, ecc.: € 1.500,00.
- Spese di istruttoria, bollatura e registrazione del contratto per operazioni agevolate, e/o relativi atti modificativi: € 7.500,00.
- Spese incasso canone: € 7,50
- Spese per rilascio di copie di documenti richiesti dal cliente: € 50,00 cad.
- Rilascio di autorizzazioni, dichiarazioni liberatorie, visure, attestazioni ecc.: € 500,00 cad.
- Spese inerenti alla proprietà ed alla gestione dei beni in leasing: € 500,00.
- Spese per addebito insoluto o altre rivalse: € 25,00 cad.
- Oneri per recupero stragiudiziale crediti: 10% dell'importo insoluto.
- Spese di straordinaria gestione in caso di risoluzione per inadempienza: € 1.000,00.
- Spese di chiusura contratto: € 7.500,00.
- Spese gestione garanzie (erogazione cedole, liberatoria garante, subentro nuovo garante, ecc.): € 250,00 all'anno.
- Spese postali e spese per l'utilizzo di tecniche di comunicazione a distanza: € 50,00.
- Spese per l'invio delle comunicazioni periodiche ai sensi della normativa sulla trasparenza: € 75,00 per invio.
- Spese per la predisposizione e la consegna della copia completa del contratto idonea per la stipula ai sensi della normativa sulla trasparenza: € 100,00 per ogni copia.
- Comunicazione dei dati previsti per la Nota integrativa al bilancio degli utilizzatori previsto dalla legge di riforma del diritto societario: € 100,00.
- Spese di predisposizione, partecipazione e/o gestione di operazioni in pool: € 10.000,00.

##### **b) Corrispettivo dei servizi accessori aggiuntivi**

- Copertura assicurativa proposta dalla società: sarà proposta tenendo conto della specificità dell'operazione, della tipologia dei singoli beni, con un massimo dello 0,3% annuo riferito al costo dell'immobile finito o, per immobili da costruire, del valore delle opere da eseguire.
- Gestione dei sinistri: € 1.000,00.
- Perizie, consulenze ed assistenze relative all'acquisto e/o costruzione di beni: € 10.000,00.
- Consulenza ed assistenza relativa alle agevolazioni previste da norme e regolamenti comunitarie, nazionali, regionali ecc., e pratiche presso i competenti Organi preposti: € 10.000,00.
- Consulenza ed assistenza relativa a studi di fattibilità per operazioni particolari o di elevata complessità: 1% del valore del bene con un minimo di € 5.000,00.

#### **Sezione 4 - Clausole contrattuali regolanti il servizio e l'operazione**

Il contratto di locazione finanziaria è strutturato di norma in due parti: nella prima parte (Condizioni Particolari del Contratto), oltre alla descrizione del bene ed all'indicazione del suo fornitore, sono indicati tutti i dati economici e finanziari sopra visti, inclusi gli interessi di mora e l'eventuale parametro di indicizzazione; nella seconda parte (Condizioni Generali di Contratto), sono riportate le clausole contrattuali che disciplinano l'intero rapporto di locazione finanziaria con il cliente-utilizzatore.

Di seguito si riporta l'elenco ed una breve descrizione delle più significative clausole contrattuali che costituiscono le condizioni generali di contratto, facendo presente che in caso di contestazioni e/o controversie trova applicazione esclusivamente il contenuto delle singole clausole così come riportato nelle condizioni generali di contratto.

- **Oggetto** – La Società concede in leasing al Cliente i beni indicati nel contratto; detti beni saranno acquisiti dalla Società al prezzo concordato dallo stesso Cliente con la parte venditrice; sulla base di tale prezzo è stato determinato il corrispettivo del leasing.
- **Efficacia e Decorrenza** – Il contratto ha piena efficacia dalla data di sottoscrizione/accettazione. La locazione decorre dal mese di consegna dei beni.
- **Corrispettivo della locazione finanziaria** – Il primo corrispettivo periodico sarà versato al momento della sottoscrizione del contratto da parte del Cliente. I successivi corrispettivi periodici saranno pagati anticipatamente con valuta giorno uno del mese a partire dal mese successivo a quello di consegna dei beni.  
Sui ritardati pagamenti la Società, senza necessità di costituzione in mora, potrà applicare un interesse moratorio pari alla media mensile dei tassi giornalieri vigenti relativi all'EURIBOR 3M, pro tempore vigente, maggiorato di cinque punti.
- **Revisione del corrispettivo** - Se il costo finale di acquisto dei beni risulta a consuntivo di entità diversa rispetto al valore previsto nel contratto, si darà luogo ad un conguaglio da regolarsi in un'unica soluzione.

- **Consegna** – La consegna dei beni si considererà avvenuta nel momento in cui il Cliente li avrà accettati mediante firma del verbale di consegna. Il Cliente è tenuto a verificare l'esatta corrispondenza dei beni consegnati ed in particolare la loro regolarità e conformità alle vigenti disposizioni in materia antinfortunistica ed antinquamento. Qualora il Cliente intenda rifiutare la consegna dei beni dovrà darne immediato avviso alla Società.
- **Custodia dei beni** – Con la sottoscrizione del verbale di consegna, il Cliente assume a suo carico ogni onere di utilizzo e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, in osservanza delle leggi, disposizioni e regolamenti, vigenti ed emanandi.
- **Accollo di responsabilità e legittimazione ad agire** – Il Cliente con la sottoscrizione del verbale di consegna espressamente riconosce che nessuna responsabilità può essere imputata alla Società. Il Cliente inoltre manleva la Società da responsabilità per qualsiasi inadempimento della parte venditrice e/o del costruttore a qualsiasi causa dovuto. La Società si obbliga a concordare con la parte venditrice che tutte le garanzie che Le spettano quale proprietaria dei beni siano operanti anche a favore del Cliente.
- **Utilizzazione dei beni** – Il Cliente si impegna a utilizzare i beni con diligenza e nel rispetto delle normative vigenti, non cederli a terzi o mutarne la destinazione.
- **Conservazione dei beni** – Il Cliente sarà in ogni momento responsabile di tutti i rischi di deterioramento e/o danneggiamenti e/o perdita totale o parziale dei beni, pure se per caso fortuito o forza maggiore.
- **Assicurazione** – Il bene dev'essere assicurato a spese del Cliente contro i rischi di danno materiale diretto, furto, incendio dell'immobile e responsabilità civile, deterioramento e perimento parziale o totale dell'immobile, quale ne sia la causa, anche se si tratti di caso fortuito o di forza maggiore.
- **Gestione sinistri e Perdita dei beni** – In caso di sinistro il Cliente si impegna a farne denuncia alla Società ed alla Compagnia assicuratrice entro quarantotto ore. In caso di sinistro comportante la perdita totale del/dei bene/i, il contratto si intenderà risolto e il Cliente dovrà provvedere al pagamento dell'indennità prevista. In caso di sinistro parziale sarà tenuto al ripristino dello stato di efficienza dei beni. In tutti questi casi l'eventuale indennizzo assicurativo incassato dalla Concedente verrà retrocesso all'utilizzatore o compensato con quanto da questi ancora dovuto.
- **Estinzione del contratto** - Il Cliente alla fine della locazione potrà esercitare il diritto di opzione ed acquistare i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il Cliente riconosce che il trasferimento della proprietà dei beni per effetto dell'esercizio del diritto di opzione è in ogni caso subordinato all'integrale pagamento del relativo prezzo. In alternativa è facoltà del Cliente chiedere la proroga del contratto a condizioni da definirsi tra le parti.
- **Imposte e tasse. Adempimenti integrativi** – Tutte le imposte e tasse afferenti il contratto di leasing e comunque inerenti la proprietà o l'utilizzo dei beni concessi in leasing, sono a carico dell'Utilizzatore, direttamente o in via di rivalsa da parte del Concedente.
- **Risoluzione del contratto per inadempimenti non imputabili al Cliente/Utilizzatore** – Il contratto potrà essere risolto nei casi di mancata ultimazione ed ottenimento dell'agibilità dell'immobile nei termini previsti, superamento dell'importo complessivamente preventivato, a qualsiasi causa dovuti. La risoluzione provocherà l'obbligo del rimborso, da parte del Cliente alla Società, di tutte le somme da quest'ultima già corrisposte per la realizzazione o la modificazione del bene al netto di eventuali canoni già corrisposti.
- **Risoluzione del contratto per inadempimento del Cliente/Utilizzatore** – Nei casi previsti la Società potrà dichiarare la risoluzione di diritto del contratto mediante invio di una semplice comunicazione scritta. Il Cliente dovrà immediatamente restituire alla Società i beni completi di ogni accessorio e pertinenza. Il Cliente dovrà inoltre immediatamente pagare qualunque somma che risulterà maturata a suo carico. Il ricavato dell'eventuale vendita del bene, al netto dei relativi oneri accessori, sarà riconosciuto all'Utilizzatore sino alla concorrenza delle somme da quest'ultimo dovute al Concedente per danno o altre causali.
- **Elezione di domicilio** – Il Cliente elegge domicilio il luogo indicato nel contratto.
- **Foro competente** – Esclusivamente competente per qualsiasi controversia è il Foro di Milano.

#### Sezione 5 - Legenda

- **bene/i**: si intendono i beni immobili oggetto del contratto di leasing.
- **concedente/società**: è l'intermediario bancario o finanziario creditore che "concede" il bene in locazione finanziaria;
- **utilizzatore/cliente**: è il cliente debitore che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria;
- **tasso leasing**: il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione 3;
- **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 a condizioni da definirsi tra le parti;
- **soggetto convenzionato**: è 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;
- **valuta**: è la data di addebito o di accredito di una somma di denaro dalla quale decorrono gli interessi attivi o passivi, rispettivamente, per il beneficiario e per il pagatore;
- **canone**: è il corrispettivo periodico della locazione finanziaria;
- **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 all'uopo indicate;
- **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.