Foglio Informativo n. 2/2024 per operazioni di locazione finanziaria (leasing) di Immobili

Informazioni sulla società di Leasing

Crédit Agricole Leasing Italia S.r.l. è un intermediario finanziario con sede legale in Via Armorari, 4 - 20123 Milano - Telefono 02.847701 Fax 02.84770202, iscritto al Registro delle Imprese di Milano numero di iscrizione e codice fiscale: 09763970150 Aderente al Gruppo IVA Crédit Agricole Italia, partita IVA n. 02886650346 Iscritto all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 TUB al n. 51. Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Crédit Agricole Italia S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7; indirizzo di posta elettronica: *info@ca-leasing.it*

Informazioni sull'intermediario incaricato del collocamento del prodotto/servizio

Crédit Agricole Italia S.p.A.
Sede Legale: Via Università, 1 - 43121 Parma (PR)
Telefono: 0521.912111 Fax: 02.89542750
Indirizzo di posta elettronica: info@credit-agricole.it Sito internet: www.credit-agricole.it
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435. Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Capogruppo del Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7. Società soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole S.A.

Che cos'è la locazione finanziaria (Leasing)

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.

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.

L'inserimento di un tasso minimo di rimborso (c.d. clausola floor) in presenza di parametri di riferimento con valore negativo considera gli stessi pari a zero con conseguente applicazione di un tasso d'interesse pari allo spread fino a quando i parametri di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero.

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 **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;
- polizza assicurativa per impianti fotovoltaici.

Il servizio aggiuntivo è proposto da Crédit Agricole Leasing Italia S.r.l. 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.

Il presente prodotto non è rivolto ai consumatori.

Il Fondo di garanzia

Crédit Agricole Leasing Italia S.r.l. opera, inoltre, con il Fondo di Garanzia di cui all'art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96 e successive modificazioni e integrazioni, che prevede la possibilità, per le piccole e medie imprese di beneficiare della garanzia del Fondo di Garanzia, nella misura massima tempo per tempo vigente.

Qualora sussistano i requisiti previsti dalla normativa vigente, il cliente potrà richiedere che il finanziamento venga assistito dalla Garanzia Diretta del Fondo di Garanzia ex Legge 662/96 e successive modifiche ed integrazioni, il cui scopo è quello di facilitare l'accesso al credito per le PMI abbattendo il rischio sull'importo garantito.

L'intervento è concesso su tutti i tipi di operazioni sia a breve sia a medio-lungo termine, tanto per liquidità che per investimenti. Il Fondo garantisce a ciascuna impresa un importo massimo tempo per tempo vigente, plafond che può essere utilizzato attraverso una o più operazioni, fino a concorrenza del tetto stabilito, senza un limite al numero di operazioni effettuabili. Il limite si riferisce all'importo garantito, mentre per il finanziamento nel suo complesso non è previsto un tetto massimo.

La domanda di accesso alla garanzia non può essere inoltrata direttamente al Fondo. Il cliente dovrà rivolgersi a una banca o a un intermediario finanziario per richiedere il finanziamento e, contestualmente, richiedere che sul finanziamento sia acquisita la garanzia diretta.

Crédit Agricole Leasing Italia S.r.l., che è accreditata presso il Fondo di Garanzia, valuterà quindi l'ammissibilità delle domande dei propri clienti per l'intervento di garanzia.

Il Ministero ha pubblicato le istruzioni e maggiori dettagli sul sito internet *www.fondidigaranzia.it*.

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*".

Esempio:

600.000,00 € con durata 10 anni e rimborso mensile - anticipo 20 % - riscatto 1 %

Tasso Fisso (rif. IRS di periodo + spread): tasso del contratto di locazione finanziaria 7,399 %

Tasso Variabile (rif. Euribor 360 3 mesi + spread): tasso del contratto di locazione finanziaria 8,727 %

Indicatori e tassi sono calcolati alla data di aggiornamento del presente documento sulla base dell'anno civile (365 giorni).

I tassi applicati al contratto potranno essere diversi in relazione all'andamento dei parametri al momento della stipula; nonché in caso di contratti a tasso fisso, l'Intermediario si riserva la facoltà di adeguare i corrispettivi qualora accerti in un momento successivo alla stipula una variazione, in eccesso o in difetto, superiore allo 0,05% rispetto al parametro IRS riportato nel Documento di Sintesi.

Se i parametri hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor). Per effetto di ciò viene applicato un tasso pari allo spread fino a quando i parametri non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero.

Contratti a tasso variabile:

Indicizzazione: il corrispettivo è indicizzato al variare del parametro Euribor 3 Mesi/360 il cui valore è pari al 3,902% (data valuta 31/03/2024).

La formula dell'indicizzazione è la seguente:

Canone indicizzato = Dr x (Ti - Tr) x D / 1200,00 + Cp

Legenda:

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 della Concedente	
Dr al 31/03/2024 = 150.000,00 Ti = 5,979 Tr = 1,780 D = 1 Cp = 3.200,00	Calcolo indicizzazione: Ci = 150.000,00 * (5,979 - 1,780) * 1/ 1.200,00 + 3.200,00 Importo del conguaglio a favore della concedente pari a Euro 524,66 Importo canone periodico indicizzato pari a Euro 3.724,66

Esempio: calcolo indicizzazione con conguaglio a favore del Cliente	
Dr al 31/03/2024 = 150.000,00 Ti = 3,952 Tr = 1,780 D = 1 Cp = 3.200,00	Calcolo indicizzazione: Ci = 150.000,00 * (3,952 - 1,780) * 1/ 1.200,00 + 3.200,00 Importo del conguaglio a favore del cliente pari a Euro -271,39 Importo canone periodico indicizzato pari a Euro 3.471,39

Oneri di prelocazione: nel caso di operazioni di leasing con pagamenti anticipati rispetto alla consegna del bene, il tasso massimo applicato per la determinazione degli oneri di prelocazione è pari alla quotazione dell'Euribor 3 Mesi/360 tempo per tempo vigenti, maggiorato di 6 punti percentuali.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) previsto dall'art 2 della legge n. 108/1996 sull'usura relativo alle operazioni di locazione finanziaria immobiliare, può essere consultato presso i locali aperti al pubblico, nonché sul sito internet www.ca-leasing.it.

Altri oneri applicabili all'operazione (importi massimi).

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

SPESE	COSTI *
Spese di istruttoria	2,00% del valore del bene con un minimo di Euro 6.000,00
Spese di istruttoria aggiuntive per fornitore estero	Euro 2.000,00
Spese gestione contratto	Euro 300,00
Spese perizia massimo trasparenza	3,00% del valore del bene con un minimo di Euro 2.000,00
Spese per studio di fattibilità (valutazione sostenibilità dell'investimento)	5,00% del valore del bene con un minimo di Euro 5.000,00
Spese per coordinamento operazioni in Pool	5,00% del valore del bene con un minimo di Euro 5.000,00
Spese per coordinamento lavori gestione cantiere	5,00% del valore del bene con un minimo di Euro 5.000,00
Spese per gestione cantiere energetico	5,00% del valore del bene con un minimo di Euro 5.000,00
Spese copia schema contratto idoneo alla stipula	Euro 30,00
Recupero bolli	Imposta di bollo prevista dalle vigenti disposizioni legislative
Recupero bolli su garanzie	Imposta di bollo prevista dalle vigenti disposizioni legislative
Spese registrazione contratto	puri costi sostenuti
Spese gestione atti notarili	Euro 200,00
Spese pratiche catastali	Euro 500,00
Spese pratiche edilizie	Euro 500,00
Spese volture concessioni edilizie	Euro 520,00
Spese atti tecnici (convenzioni - servitù)	Euro 1.500,00
Spese per disamina polizza assicurativa non in convenzione (per ogni disamina)	Euro 450,00
Spese per sollecito polizza assicurativa non pervenuta (polizza diretta conduttore)	Euro 500,00
Spese incasso canoni	Euro 20,00
Spese dichiarazioni, certificazioni, estratti, autentiche notarili (su richiesta del cliente)	Euro 300,00
Spese comunicazioni richieste dal cliente	Euro 50,00
Spese informativa IRAP	Euro 7,00
Spese certificazioni a revisori contabili del cliente	Euro 200,00
Spese fatture e comunicazioni varie	Strumenti telematici: gratuite; Cartaceo: 2,00 Euro per ciascun invio
Spese invio comunicazioni periodiche	Strumenti telematici: gratuite; Cartaceo: 2,00 Euro per ciascun invio
Spese concessione garanzia FIDI NORDEST	puri costi sostenuti
Spese concessione Garanzia Fondo di Garanzia (L. 662/96)	puri costi sostenuti

Spese gestione pratica Fondo di Garanzia (L. 662/96)	Euro 2.000,00
Spese gestione pratica Agevolata Artigiancassa contributo congiunto	Euro 1.500,00
Spese modifiche contratti	Euro 1.500,00
Spese variazione ragione sociale o denominazione sociale	Euro 500,00
Spese variazione sede legale	Euro 350,00
Spese variazione banca	Euro 200,00
Spese gestione multe, cartelle, bolli, accertamenti tributari senza ricorso	Euro 200,00
Spese accertamenti tributari con ricorso	Euro 1.000,00
Spese richiamo effetti	Euro 50,00
Spese insoluti su effetti	Euro 50,00
Spese bancarie effetto protestato	Euro 50,00
Spese precontenzioso-contenzioso	15,00% dell'importo da recuperare con un minimo di Euro 200,00
Spese recupero bene	Euro 1.000,00
Spese per sublocazione	Euro 1.000,00
Spese per cessione contratto	Euro 2.100,00
Spese gestione riscatto	0,50% del valore del bene con un minimo di Euro 1.500,00
Spese riscatto anticipato parziale	Euro 1.000,00
Spese conteggio riscatto anticipato	Euro 150,00
TASSI	**COSTI**
Interessi di mora	In caso di ritardo nel pagamento del corrispettivo e/o delle somme a qualsiasi altro titolo dovute alla Concedente in base al contratto, l'Utilizzatore dovrà corrispondere interessi di mora calcolati, con riferimento all'anno civile (365/365), al Tasso soglia - rilevato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/96 relativamente alle classi di importo delle operazioni di leasing e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - vigente nel periodo di insolvenza.

* espressi al netto dell'IVA e di eventuali costi vivi che se documentati, verranno addebitati.

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 per mille
Immobile in costruzione	Tutti i rischi del costruttore	1,800 per mille

Per i soli prodotti Fotovoltaici:

Tipologia bene	**Tipo copertura assicurativa**	**Posizione impianto**	**Costo del servizio (somma assicurata fino a €150.000)**	**Costo del servizio (somma assicurata oltre € 150.000 fino a 600.000)**
Beni strumentali costruiti	All Risk Danni Diretti	Impianto a terra	7,50 per mille	6,50 per mille
Beni strumentali costruiti	All Risk Danni Diretti	Impianto su tetto	6,50 per mille	5,50 per mille

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

Diritto di Recesso

Il contratto di locazione finanziaria (Leasing) non prevede il diritto di recesso del cliente.

Reclami, Ricorsi e Conciliazione

Per eventuali contestazioni in relazione ai rapporti intrattenuti con l'intermediario, il Cliente potrà presentare reclamo in forma scritta a:
Crédit Agricole Leasing Italia S.r.l. c/o la Capogruppo Crédit Agricole Italia S.p.A., Servizio Reclami - Via Università, 1 - 43121 Parma;
indirizzo di posta elettronica: *reclami@ca-leasing.it* - Fax 0521-531918.
L'intermediario deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine previsto, prima di ricorrere al Giudice può rivolgersi a:

- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF):** per sapere come rivolgersi all'Arbitro, il Cliente può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure chiedere alla Concedente;
- oppure, **all'Organismo di Conciliazione costituito presso il Tribunale dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati del luogo del giudice territorialmente competente per la controversia.** Per avere informazioni sull'Organismo di Conciliazione, al quale ci si può rivolgere anche in assenza di preventivo reclamo, il Cliente può chiedere all'intermediario;
- oppure, previo accordo con l'intermediario, ad ogni altro organismo di mediazione iscritto nel Registro degli Organismi di mediazione, tenuto dal Ministero della Giustizia.

Legenda

- **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.
- **concedente**: è la società di leasing, banca o intermediario finanziario che "concede" il bene in locazione finanziaria.
- **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 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.
- **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.
- **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".
- **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.
- **tasso di mora:** il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.
- **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.
- **utilizzatore:** è il cliente che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria.

Crédit Agricole Leasing Italia S.r.l.
Sede legale: Via Armorari, 4 - 20123 Milano (MI)
www.ca-leasing.it
info@ca-leasing.it