

FOGLIO INFORMATIVO PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI BENI IMMOBILI

(Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico)

INFORMAZIONI SU BIELLA LEASING S.P.A. (sezione 1)

Denominazione legale	BIELLA LEASING S.P.A.
Sede legale ed amministrativa	VIA ITALIA 2 13900 BIELLA - BI
Numero di telefono	015.25288.1
Numero di fax	015.35804.99
Sito internet	www.biellaleasing.it
E-mail	info@biellaleasing.it
Cod. ABI	14200
Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese C.C.I.A.A. di Biella	00528570021

INFORMAZIONI ULTERIORI IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE (sezione 1 - bis)

Nome e cognome del dipendente Biella Leasing
Denominazione legale del soggetto convenzionato
Sede legale ed amministrativa
Numero di telefono
Qualifica
Estremi iscrizione in Albi – Elenchi

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' UN CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (sezione 2)

CARATTERISTICHE

Per locazione finanziaria si intende l'operazione di finanziamento effettuato da una banca o da un intermediario finanziario (Concedente) ossia la concessione di utilizzare 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 la facoltà al termine del contratto di locazione di acquistare i beni a condizioni prestabilite. Fornitore ed Utilizzatore possono anche coincidere (c.d. lease back). Si tratta quindi di una sorta 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 il pagamento dei canoni periodici generalmente decorre dal momento in cui è avvenuta la consegna del bene finanziato ovvero da altro evento contrattualmente indicato. L'Utilizzatore, per tutta la durata del contratto, ha l'obbligo di coprire il bene con apposita polizza assicurativa, con clausola di vincolo a favore del Concedente.

RISCHI TIPICI

I rischi tipici dell'operazione di locazione finanziaria, fatti salvi quelli conseguenti ad eventuali inadempimenti del cliente, sono:

Rischi contrattuali

L'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, l'Utilizzatore può agire direttamente nei confronti del fornitore secondo le modalità ed i limiti contrattualmente previsti.

Rischi economico-finanziari

L'Utilizzatore si assume i rischi di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche. Infatti, i canoni possono aumentare in relazione all'andamento crescente dei parametri qualora l'Utilizzatore abbia optato per l'indicizzazione a parametri espressivi del costo corrente del denaro (es: Euribor); nel caso in cui l'Utilizzatore abbia invece optato per un'operazione a canoni fissi costanti per l'intera durata contrattuale, egli non beneficerà di eventuali andamenti decrescenti del costo del denaro. Nei casi in cui l'ammontare dei canoni periodici sia espresso e/o indicizzato in valute diverse dall'Euro, l'Utilizzatore si assume il rischio di cambio connesso. L'Utilizzatore si fa altresì carico dei 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.

CONDIZIONI ECONOMICHE DEL SERVIZIO E DELL'OPERAZIONE (sezione 3)

Di seguito riportiamo le condizioni economiche del prodotto che sono nella misura massima se a favore di BIELLA LEASING S.P.A. e nella misura minima se a favore dell'Utilizzatore. Un'operazione di locazione finanziaria prevede i costi di canone, spese ed oneri accessori. L'importo del canone dipende dal costo di acquisto originario del bene, dall'entità del versamento alla stipula, dalla durata della locazione, dal prezzo dell'opzione finale e dalla periodicità dei pagamenti. Il parametro di riferimento per quantificare il canone è il 'tasso leasing' che rappresenta il grado di rischio, di costo e di tipologia dell'operazione ed è espressamente indicato in contratto. Nelle Istruzioni della Banca d'Italia il 'tasso leasing' è definito 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".

Indicatori delle operazioni di leasing della tipologia di operazioni oggetto del presente foglio informativo sono i TEGM, 'Tassi Effettivi Globali Medi', rilevati ai sensi dell'Art.2 della Legge n.108/96 e pubblicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. I TEGM vigenti nel periodo sono i seguenti:

Tipo tasso	fisso	variabile
TEGM con riferimento al 3° trimestre dell'anno 2011	6,740	4,400

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'Art.2 della Legge n.108/96 e pubblicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, può essere inoltre consultato sul foglio TEGM nelle succursali di Biella Leasing S.p.A. nonché sul sito internet www.biellaleasing.it nella sezione dedicata alla Trasparenza. Trattandosi di tassi globali medi rilevati sul sistema, il TEG, 'Tasso Effettivo Globale', praticato sulla singola operazione potrà anche essere superiore a quello pubblicato, ma non potrà in alcun caso essere superiore ai tassi soglia, ossia i tassi massimi applicati (determinati ai sensi della legge 108/96 in misura pari al 150% dei corrispondenti tassi effettivi globali medi).

Tipo tasso	fisso	variabile
Tassi massimi praticati a partire dal 01.01.2012	12,4250	9,5000

Il tasso leasing massimo applicabile, nel caso in cui gli oneri che concorrono alla determinazione del TEG siano pari a zero, coinciderà con il tasso soglia; in caso di valorizzazione dei suddetti oneri, il tasso leasing massimo applicabile sarà necessariamente e conseguentemente inferiore al tasso soglia.

ALTRE SPESE APPLICABILI – NELLA MISURA MASSIMA PREVISTA (al netto dell'I.V.A.)

Documento contabile o spesa incasso	15,00 euro
Invio copia conforme di documento contabile	2,00 euro
Incasso per ogni canone insoluto	30,00 euro
Invio estratto conto	30,00 euro
Sollecito all'adempimento delle obbligazioni	30,00 euro
Invio comunicazioni varie	50,00 euro
Atti aggiuntivi al contratto (cessione, rinegoziazione, fusioni/incorporazioni e trasformazioni societarie, proroghe ecc.) **	500,00 euro
Conteggio estinzione anticipata addebito dal 3° conteggio	50,00 euro
Estinzione anticipata **	300,00 euro
Esercizio del diritto di opzione acquisto **	300,00 euro
Variatione Compagnia Assicurativa	30,00 euro
Pagamento premio assicurativo per conto dell'Utilizzatore **	150,00 euro
Disamina polizza assicurativa predisposta a cura dell'Utilizzatore	150,00 euro
Registrazione contratto **	300,00 euro
Variatione banca	30,00 euro
Sostituzione e variazioni garanzie	200,00 euro
Gestione pratica Ufficio Legale **	400,00 euro
Uscita funzionario **	500,00 euro
Incasso per ogni canone insoluto con intervento di agenzie specializzate (15% importo credito con minimo di euro 100,00)	
Incasso per ogni titolo insoluto	50,00 euro
Assicurazione d'ufficio del bene e integrazione assicurativa d'ufficio **	150,00 euro
Registrazione con Data certa	30,00 euro
Atto di vendita **	400,00 euro
Istruttoria pratica	5.000,00 euro
Procure autentiche, dichiarazioni, permessi e autorizzazione a circolare **	75,00 euro
Gestione pratiche furti, sinistri e sequestri	500,00 euro
Gestione tributi, imposte e sanzioni **	75,00 euro
Gestione pratiche per leggi anti-infortunistiche	100,00 euro
Istruttoria sublocazione, comodato, cessione, rinegoziazione, fusione/incorporazione, trasformazione societaria, proroga ecc.	500,00 euro
Gestione iniziale I.C.I. (per ogni anno)	130,00 euro
Gestione documentazione edilizia	150,00 euro
Gestione beni in costruzione (euro 25,00 a fattura con minimo euro 300,00)	0,00 euro
Perizia immobiliare (disamina perizia) **	5.000,00 euro
Disamina pratiche edilizie e catastali	100,00 euro
Gestione I.C.I. (per ogni anno) **	100,00 euro
Gestione pratiche agevolate	1.000,00 euro
Altre comunicazioni ai sensi del Decreto Legislativo 385/1993 in modalit. cartacea *	1,00 euro
Altre comunicazioni ai sensi del Decreto Legislativo 385/1993 in modalit. elettronica *	0,00 euro
Prospetto contabile per Nota Integrativa e determinazione quota interessi ai fini I.R.A.P.	8,00 euro
Invio copia conforme documento di contratto in essere	5,00 euro
Invio copia conforme documento di contratto chiuso	25,00 euro
Verifiche tecniche cantieri **	1.000,00 euro
Interessi di mora Euribor 3 M.L. / 365 media mese precedente + 6 punti	

Nota (*): incluso costo comunicazione chiusura e comunicazioni ad eventuali garanti

Nota (**): Le spese sopra illustrate si intendono al netto dei costi vivi sostenuti da Biella Leasing S.p.A., che verranno fatturati separatamente. Tutti gli

importi in caso di eventuale addebito saranno assoggettati all'aliquota I.V.A. in vigore al momento della fatturazione.

SERVIZI ACCESSORI

L'Utilizzatore, per assicurare il bene, può scegliere di sottoscrivere la polizza assicurativa in convenzione proposta dal Concedente. In occasione della richiesta di preventivo l'Utilizzatore può richiedere al Concedente di inserire anche il costo di tale polizza assicurativa. Poiché il costo della polizza assicurativa dipende dalle caratteristiche del bene e dalle modalità di utilizzo dello stesso da parte dell'Utilizzatore, non è possibile fornire un preciso dettaglio di tale spesa. Di seguito riportiamo un esempio di quanto può costare l'assicurazione, sulla base delle caratteristiche di seguito elencate:

Bene oggetto del contratto	Immobile uso ufficio
Durata del contratto	216 mesi
Numero di canoni	215
Costo del bene	500.000,00
Tipologia di copertura scelta	R.C. Concedente \ Incendio
Premio totale per la durata del contratto (non ricompreso nel tasso Leasing)	9.270,00
Premio mensile inserito nel canone di locazione	515,00
Per maggiori informazioni sulla copertura assicurativa si rimanda ai relativi Fascicoli Informativi disponibili.	

ESEMPIO DI COSTO DELL'OPERAZIONE

Di seguito si fornisce esempio di una stessa operazione di leasing effettuata utilizzando un tasso leasing fisso ed un tasso leasing variabile. La stessa operazione è illustrata anche in caso di inclusione del costo assicurativo.

	Tasso leasing fisso	Tasso leasing variabile
Indicizzazione canoni	IRS a 20 anni rilevato il 04.12.09: 3,970%	Euribor 3 mesi / 365 rilevato il 04.12.09: 0,728%
Costo acquisto bene	500.000,00+ IVA	500.000,00+ IVA
Durata locazione	216 mesi	216 mesi
Canone iniziale anticipato (a)	10% 50.000,00 + IVA	10% 50.000,00 + IVA
n. canoni periodici (b)	215	215
Frequenza canoni	Mensile	Mensile
Prezzo opzione finale	1% 5.000,00 + IVA	1% 5.000,00 + IVA
Importo canone periodico (c)	3.645,59+ IVA	2.798,64+ IVA
Corrispettivo totale ((a) + (b x c))	833.801,85 + IVA	651.707,60 + IVA
Spese istruttoria pratica	1.000,00 + IVA	1.000,00 + IVA
Spesa incasso	5,00 + IVA	5,00 + IVA
Spese esercizio diritto opzione acquisto	300,00 + IVA	300,00 + IVA
Tasso leasing	6,920 %	3,478 %
Modalità di calcolo dell'importo per la risoluzione anticipata: vedi sezione 4		
Modalità di pagamento : autorizzazione permanente R.I.D. per addebito in conto corrente		

	Tasso leasing fisso con assicurazione	Tasso leasing variabile con assicurazione
Indicizzazione canoni	IRS a 20 anni rilevato il 04.12.09: 3,970%	Euribor 3 mesi / 365 rilevato il 04.12.09: 0,728%
Costo acquisto bene	500.000,00+ IVA	500.000,00+ IVA
Tipologia di assicurazione	R.C. Concedente \ Incendio	R.C. Concedente \ Incendio
Durata locazione	216 mesi	216 mesi
Canone iniziale anticipato (a)	10% 50.000,00 + IVA	10% 50.000,00 + IVA
n. canoni periodici (b)	215	215
Frequenza canoni	Mensile	Mensile
Prezzo opzione finale	1% 5.000,00 + IVA	1% 5.000,00 + IVA
Importo canone periodico (c)	3.645,59+ IVA	2.798,64+ IVA
Corrispettivo totale ((a) + (b x c))	833.801,85 + IVA	651.707,60 + IVA
Importo canone assicurativo annuo	515,00	515,00
Spese istruttoria pratica	1.000,00 + IVA	1.000,00 + IVA
Spesa incasso	5,00 + IVA	5,00 + IVA
Spese esercizio diritto opzione acquisto	300,00 + IVA	300,00 + IVA
Tasso leasing	6,920 %	3,478 %
Modalità di calcolo dell'importo per la risoluzione anticipata: vedi sezione 4		
Modalità di pagamento : autorizzazione permanente R.I.D. per addebito in conto corrente		

CRITERI DI INDICIZZAZIONE

Quando l'entità del canone è contrattualmente legata ad un parametro di indicizzazione (generalmente Euribor 3 mesi / 365), questo viene periodicamente rideterminato in relazione alle variazioni dello stesso registrate nel periodo. Alla fine di ciascun trimestre solare il Concedente conteggia il conguaglio di indicizzazione, determinando l'imponibile da fatturare o la nota di credito da emettere. Il calcolo è effettuato mediante applicazione della seguente formula:

$$AT = \frac{QCR * (TM - TS) * GG}{36500}$$

AT = adeguamento tasso
 QCR = quota capitale residuo
 TM = tasso medio (calcolato rilevando quotidianamente i tassi pubblicati su "Il Sole 24 Ore")
 TS = tasso storico
 GG = periodo di indicizzazione

Si fornisce, di seguito, una esemplificazione per la quale si ipotizza un contratto di locazione finanziaria indicizzato all'Euribor 3 mesi / 365 (importi espressi in Euro):

Trimestre 01.10.08 – 31.12.08		Quota capitale residuo (QCR) al 01.10.08		euro 17.742,73		TS 4,598%	
Scadenze	QCR	GG	TM	TM - TS	AT		
01.10.08 - 15.10.08	17.742,73	15	5,334%	0,736%	5,37		
16.10.08 - 15.11.08	17.438,86	31	4,719%	0,121%	1,79		
16.11.08 - 15.12.08	17.136,37	30	3,749%	-0,849%	-11,96		
16.12.08 - 31.12.08	16.829,50	16	3,034%	-1,564%	-11,54		
Conguaglio indicizzazione a favore dell'Utilizzatore					-16,34		

CORRISPETTIVI DI PRELOCAZIONE

Se prima della sottoscrizione del verbale di presa in consegna ed accettazione del bene il Concedente è chiamato a pagare somme (Imponibile+IVA) eccedenti l'importo del canone iniziale anticipato corrisposto alla sottoscrizione del contratto, su tali somme l'Utilizzatore dovrà versare i corrispettivi di prelocazione. Alla fine di ciascun trimestre solare il Concedente conteggia i corrispettivi di prelocazione, determinando l'imponibile da fatturare, che sarà addebitato a mezzo RID. Il calcolo è effettuato, applicando alla somma eccedente il canone iniziale anticipato, il tasso Euribor 3 mesi / 365 del periodo di competenza, maggiorato del risultato derivante i) in caso di contratto indicizzato, dalla differenza tra il tasso leasing ed il tasso di riferimento indicati nelle condizioni particolari, ii) in caso di contratto a tasso fisso dalla differenza tra il tasso leasing ed il tasso IRS (rilevato alla data di sottoscrizione del contratto), per i giorni trascorsi dalla data di pagamento da parte del Concedente fino alla data di verbale di presa in consegna, maggiorati di 5 giorni.

Di seguito si riporta esempio del calcolo in caso di contratto indicizzato:

Canone iniziale anticipato	2.500,00 euro
Somma pagata prima della sottoscrizione del verbale di presa in consegna ed accettazione del bene	7.500,00 euro
Somma eccedente il canone iniziale anticipato	5.000,00 euro

Periodo	Tasso	Giorni (comprensivi della maggiorazione di 5 giorni)	Importo	Corrispettivo di prelocazione
04.12.09 – 31.12.09	3,478	36	5.000,00 euro	17,15 euro

CLAUSOLE CONTRATTUALI (sezione 4)

Recesso e tempi massimi di chiusura del rapporto: L'Utilizzatore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto solo se ha ottenuto il preventivo consenso del Concedente. Non appena l'Utilizzatore ha adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali maturati alla data del recesso e ha fornito tutta la documentazione richiesta dal Concedente, quest'ultimo trasferirà all'Utilizzatore la proprietà del bene entro trenta giorni previo pagamento dell'indennizzo previsto allo specifico articolo contrattuale.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie - Mediazione: Per eventuali contestazioni relative al rapporto regolato da questo contratto, l'Utilizzatore può fare reclamo inoltrandolo all'Ufficio Reclami della società all'indirizzo BIELLA LEASING S.P.A. – Ufficio Reclami - VIA ITALIA 2 13900 - , oppure tramite e-mail all'indirizzo reclami@biellaleasing.it, L'Ufficio Reclami risponderà entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice 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 direttamente alla Società. Il ricorso a tale procedura esonera l'Utilizzatore dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al paragrafo successivo.

Per quanto riguarda l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria (D.Lgs. 28/2010 – art. 5 comma 1), il Concedente ed il Cliente concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- all'Organismo di conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie
- ADR (iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (www.conciliatorebancario.it). Tale organismo può essere attivato sia dal Cliente sia dal Concedente e non richiede la preventiva presentazione di un reclamo.

Il Concedente ed il Cliente restano comunque liberi, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purché iscritto nel medesimo Registro.

LEGENDA

Concedente	è l'intermediario bancario o finanziario creditore che "concede" il bene in locazione finanziaria
Utilizzatore	è il cliente debitore che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria
prezzo d'acquisto	corrispettivi erogati dal Concedente ai fornitori di beni e/o servizi che vanno a formare il bene oggetto della locazione
tasso leasing	il tasso interno di attualizzazione definito nella sezione 3
tasso effettivo globale medio	è l'indicatore sintetico del costo totale del finanziamento
soggetto convenzionato	è l'intermediario bancario o finanziario o il collaboratore esterno (agente in attività finanziaria, mediatore creditizio o fornitore di beni e servizi) che in virtù di una "convenzione" con l'intermediario proponente 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