

## FOGLIO INFORMATIVO FINANZIAMENTI

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

Condizioni valide dal 01 APRILE 2015 al 30 GIUGNO 2015

#### **Sezione 1 - Informazioni sull'Intermediario Finanziario**

La Comifin S.p.A. in liquidazione è un intermediario finanziario con sede legale in Milano, Via G. D'Arezzo, 6, Cod. Fisc./P. IVA numero iscrizione Registro Imprese di Milano 03328610963, con sede operativa e direzione generale in Milano, Via Guido d'Arezzo 6/8, Tel. 0226929720 - Fax 0226929744 mail [info@comifin.com](mailto:info@comifin.com) – sito internet [www.comifin.com](http://www.comifin.com).

Comifin S.p.A. in liquidazione è iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari di cui all'art. 106 D.Lgs. 385/93 con il n. 33703, codice ABI n. 32828.6.

Il capitale sociale, interamente versato, è pari ad € 19.565.217, il sovrapprezzo di emissione è pari a € 1.757.024 e le riserve, all'ultimo bilancio approvato, ammontano a € 3.084.691.

La Società ha una filiale in Roma, via Brescia n. 29.

#### **Sezione 2 - Caratteristiche e rischi tipici del finanziamento**

Per contratto di finanziamento si intende un'operazione posta in essere da una banca o da un intermediario finanziario (Concedente) consistente nell'erogazione di un importo al Cliente, il quale rimborserà il finanziamento mediante il pagamento di un corrispettivo periodico (rata) con cadenza periodica comprensivo di capitale ed interesse, regolato con tasso fisso o variabile. Il pagamento delle rate generalmente decorre dal momento in cui è avvenuta l'erogazione del finanziamento.

Le finalità dell'operazione sono legate ad esigenze finanziarie, correlate allo sviluppo dell'attività, al consolidamento di passività a breve o ad altre esigenze di liquidità.

Di norma, il finanziamento è assistito da un presidio cauzionale che può essere costituito da garanzie reali (ad esempio pegno, ipoteca e privilegio) e/o personali (ad esempio fideiussione) e/o atipiche (cessione di crediti), prestate a favore del Concedente dal soggetto finanziato o da terzi.

##### **Tipologie di Operazioni**

- Finanziamento fondiario: finanziamento garantito da ipoteca su immobili del Cliente o di terzi, che può essere assistito da ulteriori garanzie sia reali (pegno e privilegio speciale), che personali, che atipiche. E' disciplinato dagli articoli 38 e seguenti del Testo Unico Bancario (D.Lgs. 385/93) e per quanto ivi non previsto dalle norme del Codice Civile, oltre che dal contratto.

- Finanziamento ordinario: finanziamento concedibile sia con garanzia reale che chirografo, disciplinato dalle norme del Codice Civile, dalle norme del Testo Unico Bancario (D.Lgs. 385/93) per quanto applicabili, nonché dal contratto.

##### **Rischi tipici dell'operazione**

###### **Rischio di Tasso**

- Tasso fisso: il Cliente è tenuto a corrispondere al Concedente, per tutta la durata dell'operazione, un tasso fissato al momento della sottoscrizione del contratto o dell'erogazione del finanziamento. Di conseguenza, il Cliente non potrà beneficiare di eventuali futuri mutamenti al ribasso del mercato dei tassi.

- Tasso indicizzato o tasso variabile: il Cliente è tenuto a corrispondere al Concedente un tasso contrattuale che varia periodicamente al mutamento di un determinato parametro di indicizzazione (quale ad esempio l'EURIBOR), ufficiale e non influenzabile dalle parti contrattuali, convenzionalmente preso a riferimento. Per tale motivo, il Cliente, in caso di aumento di tale parametro, si troverà a subire un incremento degli oneri finanziari, rispetto a quelli iniziali.

#### **Sezione 3 - Condizioni economiche massime dell'operazione**

Il corrispettivo di un'operazione di finanziamento è espresso in rate, il cui ammontare è funzione – fra l'altro – della struttura dell'operazione intesa in termini di importo finanziato, durata del finanziamento, periodicità dei pagamenti, ecc.

Un parametro di riferimento per misurare l'onerosità di questo flusso di pagamenti è il "tasso nominale annuo".

Il **Tasso Nominale Annuo (TAN)** è il tasso che viene applicato al finanziamento per determinare l'ammontare del suo corrispettivo ed è pari al rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) ed il capitale prestato. Il T.A.N. concretamente praticato al Cliente sulla specifica operazione, evidentemente funzione fra l'altro del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa, è indicato nel contratto.

Il **Tasso Effettivo Globale (TEG)** indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Nei finanziamenti, il TEG coincide con l'**Indicatore Sintetico di Costo (ISC)**. Comprende, oltre al tasso d'interesse, anche altre voci di spesa, ad esempio spese istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Altre spese non sono comprese, per esempio quelle notarili e le altre eventuali imposte.

Il TEG (o ISC) non deve essere superiore al "valore soglia" calcolato sulla base dei **Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM)** previsti dall'art. 2 della legge n. 108/1996 e pubblicati trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La tabella dei TEGM del trimestre di riferimento può essere consultata presso i locali della Società aperti al pubblico, sul sito internet [www.comifin.com](http://www.comifin.com) alla sezione Trasparenza, e qui di seguito riportati con riferimento alla specifica tipologia di operazione.

### **TASSI EFFETTIVI GLOBALI MEDI**

I tassi effettivi globali medi (TEGM) relativi alla tipologia di operazioni oggetto del presente foglio informativo sono pubblicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e riportati nella tabella sottostante:

<b>Tipologia Operazione</b>	<b>Finanziamento Garanzia ipotecaria – Tasso Fisso</b>	<b>Finanziamento Garanzia ipotecaria – Tasso Variabile</b>	<b>Altri Finanziamenti alle famiglie e alle imprese</b>
<b>TEGM DAL 01/04/15 AL 30/06/15</b>	<b>4,31%</b>	<b>3,37%</b>	<b>10,44%</b>

### **TASSO SOGLIA**

Nella tabella sottostante sono riportati i tassi massimi applicabili (tassi soglia) per ciascuna tipologia di finanziamento, determinati ai sensi della legge 108/96 e successive modifiche, in misura pari ai TEGM sopra esposti, aumentati di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a 8 punti percentuali.

<b>Tipologia Operazione</b>	<b>Finanziamento Garanzia ipotecaria – Tasso Fisso</b>	<b>Finanziamento Garanzia ipotecaria – Tasso Variabile</b>	<b>Altri Finanziamenti alle famiglie e alle imprese</b>
<b>TASSO SOGLIA DAL 01/04/15 AL 30/06/15</b>	<b>9,3875%</b>	<b>8,1375%</b>	<b>17,0500%</b>

### **RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE (Media mensile Euribor base 365 3 mesi)**

<b>Gennaio 2015</b>	<b>0,066%</b>
<b>Febbraio 2015</b>	<b>0,051%</b>
<b>Marzo 2015</b>	<b>0,029%</b>

<b>COMMISSIONI MASSIME APPLICABILI ED ALTRI ONERI DELL'OPERAZIONE</b>	
Spese di istruttoria	€ 15.000,00
Commissioni istruttoria una tantum all'erogazione	0,50% dell'importo richiesto
Registrazione contratto	€ 500,00
Interessi di mora	EURIBOR 3 mesi vigente tempo per tempo + 9,00 punti percentuali (Prodotto Pharma Speed 1,25% mensili)
Copie conformi documenti	€ 100,00
Dichiarazioni, autorizzazioni, permessi e simili richiesti dal Cliente e/o dalla legge	€ 500,00
Assicurazione	A carico del Cliente
Spese per verifica conformità Polizze Assicurazione	€ 250,00
Spese insoluti R.I.D./Ri. Ba. su singolo canone	€ 50,00
Spese di incasso canoni R.I.D.	€ 40,00
Spese di invio comunicazioni di trasparenza in formato elettronico	€ 0,00
Spese di invio comunicazioni di trasparenza in formato non elettronico	Pari al costo sostenuto
Altre comunicazioni	€ 40,00
Penale per risoluzione o estinzione anticipata	10% del capitale residuo
Commissione per pratiche rinunciate	Pari alle spese istruttoria e/o commissioni di istruttoria una tantum concordate
Penale per mancato perfezionamenti di finanziamento deliberato	Pari alle spese istruttoria e/o commissioni di istruttoria una tantum concordate
Spese per rinnovo istruttoria e/o gestione fido	€ 15.000,00
Spese per gestione contratto in contenzioso	€ 500,00
Subentri, rinegoziazioni contratti, proroghe	€ 1.000,00
Variazione anagrafica e/o banca d'appoggio	€ 200,00
Conteggio estinzione anticipata	€ 500,00
Richiesta sostituzione, modifica, riduzione garanzia nonché atti integrativi di qualsiasi natura	€ 500,00
Partecipazione a procedura esecutiva	€ 1.500,00
Spese chiusura contratti (escluso passaggio di proprietà, spese notarili e	€ 500,00

trascrizioni nei pubblici registri direttamente a carico del cliente)	
Partecipazione atti notarili	€ 1.000,00
Rimborso forfetario per spese di stipula atti fuori sede	€ 2.500,00
Commissioni di organizzazione e gestione operazioni strutturate (operazioni in pool, acquisition finance, project finance o assimilabili per complessità e struttura)	€ 5.000,00
Imposta di registro	Come da normativa vigente
Spese notarili per acquisto beni mobili e immobili registrati, cessione crediti con funzione di garanzia, mandati all'incasso ed altri eventuali atti connessi al contratto	A carico del Cliente o riaddebito con maggiorazione fino ad un massimo del 100%

Oltre alla ripetizione degli oneri sostenuti per spese bancarie, postali, di esazione tramite terzi, assolvimento dell'imposta di bollo su effetti, documenti contabili ecc..

#### Sezione 4 - Clausole contrattuali regolanti l'operazione

Le condizioni contrattuali sono sostanzialmente riconducibili agli schemi proposti alla propria clientela da parte degli intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività e sono redatte secondo le indicazioni delle associazioni di categoria, ove presenti.

Il contratto di finanziamento è strutturato di norma in due parti: nella prima parte (Condizioni Particolari), dove 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), sono riportate le clausole contrattuali che disciplinano l'intero rapporto di finanziamento con il cliente-parte finanziata.

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 contestazione e/o controversie trova applicazione esclusivamente il contenuto delle singole clausole così come riportato nelle condizioni generali.

*Versamento dell'importo finanziato:* la Concedente metterà a disposizione della Parte finanziata l'importo, con le modalità e nei tempi concordati tra le parti.

*Rimborso dell'importo finanziato e modalità di pagamento:* il rimborso del finanziamento verrà effettuato dalla Parte finanziata nella forma rateale, nella misura e nei tempi stabiliti, dal piano di ammortamento del finanziamento.

I singoli versamenti rateali hanno scadenza di norma al giorno 1 di ciascun mese (in caso di rate mensili) o al giorno 1 del primo mese di ciascun periodo di rateizzazione (in caso di rate per periodi superiori al mese) e dovranno avvenire con valuta fissa corrispondente alla data di scadenza. L'ammontare delle rate è conteggiato al netto di ogni spesa di incasso e/o commissione bancaria, da sommare alla singola rata. Nel caso in cui la modalità di pagamento prescelta fosse quella "tramite autorizzazione permanente di addebito su c/c bancario", la Parte finanziata consegna, contestualmente alla stipula del presente contratto, autorizzazione RID di addebito in conto corrente dei relativi importi, con incarico alla Concedente di trasmetterla all'istituto di credito. La parte finanziata si impegna inoltre a comunicare alla Concedente eventuali variazioni del proprio conto corrente e a rilasciare altra autorizzazione permanente di addebito in conto, qualora le variazioni intervenute lo rendessero necessario. Resta a carico della Parte finanziata l'onere di comunicare alla banca, decorsi 30 giorni dall'addebito dell'ultima rata, la cessazione del mandato, sempre che tutti i canoni precedenti siano stati regolarmente addebitati.

*Diritto di variare unilateralmente le condizioni praticate:* ai sensi dell'art. 118 del D.Lgs. 385 del 01 settembre 1993 (Testo Unico bancario – TUB), l'intermediario finanziario, quando previsto dal contratto e qualora sussista un giustificato motivo, potrà modificare unilateralmente le condizioni contrattuali (compensi e altre condizioni contrattuali). Tali modifiche dovranno essere comunicate nei modi previsti dalla legge e con preavviso minimo di 60 gg.. Le modifiche si intenderanno approvate ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro la data di applicazione delle modifiche stesse. In tal caso, in sede di liquidazione del rapporto, il cliente avrà diritto all'applicazione delle condizioni precedentemente applicate.

*Estinzione anticipata:* in caso di anticipato scioglimento del contratto per qualsiasi ragione, la Parte finanziata dovrà corrispondere immediatamente alla Concedente – oltre all'integrale ammontare di eventuali rate già scadute, con l'aggiunto degli interessi di mora ed il rimborso delle spese sostenute dalla concedente in relazione all'inadempimento – un importo pari al capitale residuo risultante nel piano di ammortamento in corrispondenza dell'ultima rata scaduta prima dell'anticipato scioglimento, maggiorato di una percentuale concordata fra le parti; resta inteso che il suddetto importo dovrà essere imputato a titolo di restituzione del finanziamento nella parte corrispondente alla quota capitale da rimborsare, nonché, per la parte ulteriore, a titolo di penale in caso di risoluzione o di scioglimento in genere del contratto non imputabile alla Concedente.

*Clausola risolutiva:* la Concedente ha la facoltà di far valere la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., nei seguenti casi: mancato pagamento, nei termini prescritti, anche di una sola rata o parte di rata del rimborso del finanziamento, o di altra somma comunque dovuta dalla Parte finanziata alla Concedente; inosservanza della Parte finanziata degli obblighi di prestare e conservare le garanzie connesse al finanziamento; presentazione, nei confronti della Parte finanziata, di istanze di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta amministrativa e amministrazione straordinaria, nonché apertura della procedura di liquidazione.

*Cessione del contratto:* la Parte finanziata presta preventivamente il proprio consenso per l'ipotesi in cui la Concedente intenda cedere in qualunque momento sia il contratto che singoli diritti da esso derivanti.

*Tempi massimi di chiusura del rapporto:* a ricezione di richiesta scritta di conteggio per chiusura anticipata, entro 15 giorni lavorativi, verrà trasmesso al richiedente un conteggio per l'estinzione; a ricevimento di copia dell'avvenuto pagamento, entro 20 giorni lavorativi, verrà emessa la fattura di chiusura.

La Parte finanziata non potrà cedere il contratto o diritti da esso nascenti senza il preventivo consenso scritto della Concedente.

*Foro competente:* in via esclusiva Foro di Milano.

## Sezione 5 - Legenda

- **Ammortamento:** è il processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto;
- **Piano di ammortamento:** è il piano del rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate;
- **Rata:** pagamento che l'Impresa Finanziata effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.);
- **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 quelli pubblicati, il TEGM di riferimento aumentandolo di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali; in ogni caso la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.
- **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.
- **Tutela stragiudiziale per la clientela:** il cliente può presentare un reclamo alla Società, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica a Comifin S.p.A. in liquidazione, Via G. D'Arezzo, 6 - 20145 Milano (MI) - Tel. 0226929720 - Fax 0226929744 [servizio.clienti@comifin.com](mailto:servizio.clienti@comifin.com) - [www.comifin.com](http://www.comifin.com) La Società deve rispondere entro 30 giorni. Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere al giudice il cliente può rivolgersi a Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro il cliente può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure consultare la Guida all'Arbitro Bancario e Finanziario pubblicata sul sito della Società. Ai fini della risoluzione stragiudiziale delle controversie e in relazione all'obbligo di cui al decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, il Cliente e l'intermediario dovranno ricorrere ad un organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero di Grazie e Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria. La condizione di procedibilità ai sensi del decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento di cui al comma precedente presso l'ABF.

Il sottoscritto.....  
dichiara di aver ricevuto  
- l'avviso dei principali diritti del cliente  
- il presente foglio informativo  
Luogo..... data..... Firma..... 