

## FOGLIO INFORMATIVO PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI IMMOBILI

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

Condizioni valide dal 01 LUGLIO 2010 al 30 SETTEMBRE 2010

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

La Comifin S.p.A. è un intermediario finanziario con sede legale, amministrativa e direzione in Redeceseo di Segrate (MI), Via Calabria 22, Cod. Fisc./P. IVA numero iscrizione Registro Imprese di Milano 03328610963, Tel. 0226929720/628 - Fax 0226929744 mail [info@comifin.com](mailto:info@comifin.com) - sito internet [www.comifin.com](http://www.comifin.com)

Comifin S.p.A. è iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari di cui all'art. 106 D.Lgs. 385/93 con il n. 33703 e nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D.Lgs. 385/93, tenuto dalla Banca d'Italia, codice ABI n. 32828.6.

Il capitale sociale, interamente versato, è pari ad € 19.565.217, il sovrapprezzo di emissione è pari a € 22.500.661 e le riserve, all'ultimo bilancio approvato, ammontano a € 972.215.

La Società ha filiali in Roma, via Brescia n. 29 e Catania, Corso Italia n. 85.

Comifin S.p.A. appartiene ed è soggetta a direzione e coordinamento del gruppo FD.

#### **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 con facoltà, al termine della predetta durata contrattuale, di acquistare i beni al prezzo prestabilito ed eventualmente di concordare con la concedente la proroga del contratto. 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 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'operazione di locazione finanziaria può essere accompagnata dall'offerta di servizi aggiuntivi, quali la copertura assicurativa dei beni concessi in locazione finanziaria; l'utilizzatore può aderire alla "polizza in convenzione" proposta dall'intermediario finanziario, alle condizioni stabilite dalla polizza stessa.

##### **Principali rischi (generici e specifici)**

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 (palesi ed occulti, originari e sopravvenuti) e/o i difetti di funzionamento, l'inidoneità all'uso cui il bene è destinato, 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, lo stesso 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 i 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 massime 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*".

## TASSI EFFETTIVI GLOBALI MEDI

I tassi effettivi globali medi (TEGM) relativi alla tipologia di operazioni oggetto del presente foglio informativo rilevati ai sensi dell'art. 2 della legge 108/96 e pubblicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze sono indicati nella tabella sottostante.

<b>Tipologia Operazione</b>	
<b>TEGM DAL 01/07/10 AL 30/09/10</b>	<b>3,70%</b>

## TASSO SOGLIA

Nella tabella sottostante sono riportati i tassi leasing nominali annui massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

Costo del bene locato (al netto IVA)	
<b>TASSO MASSIMO DAL 01/07/10 AL 30/09/10</b>	<b>5,55%</b>

Il **tasso leasing nominale annuo** concretamente praticato al Cliente per la specifica operazione, evidentemente funzione fra l'altro del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa, viene espressamente indicato in contratto.

### **Parametri e criteri di indicizzazione**

Le quote periodiche di canone contrattualmente pattuite sono determinate mediante un piano di "ammortamento finanziario", prendendo a base il valore del bene e degli eventuali servizi, decrementato delle quote di canone versate alla stipula del contratto. Se il tasso contrattuale è indicizzato, i canoni periodici di locazione finanziaria sono soggetti a revisioni con il procedimento descritto in contratto, in funzione dell'andamento dell'indice base indicato nel contratto stesso.

In particolare, il tasso contrattuale sarà soggetto alle stesse variazioni (in + o in -) dell'indice base e verrà applicato al capitale residuo, ai fini della determinazione delle quote periodiche di canone a scadere.

<b>COMMISSIONI MASSIME APPLICABILI ED ALTRI ONERI DELL'OPERAZIONE</b>	
Parametro di riferimento indicizzazione	EURIBOR 3 mesi 365/365
Spese di istruttoria	€ 3.000,00
Supplemento istruttoria per operazioni "agevolate"	€ 1.500,00
Supplemento istruttoria per operazioni con più fornitori (oltre il primo)	€ 1.000,00
Registrazione contratto	€ 1.000,00
Interessi di mora	EURIBOR 3 mesi vigente tempo per tempo + 6,00 punti percentuali
Copie conformi documenti	€ 100,00
Dichiarazioni, autorizzazioni, permessi e simili richiesti dal Cliente e/o dalla legge	€ 1.000,00
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 periodiche	Pari al costo sostenuto
Invio e/c e altre comunicazioni	€ 50,00
Gestione contravvenzioni, tributi, sanzioni e recupero tasse automobilistiche	€ 300,00
Gestione sinistri	€ 1.000,00
Penale per risoluzione contrattuale o recesso, ove prevista	<b>Contratto a tasso variabile:</b> Valore attuale dei canoni a scadere calcolato al tasso indicato nelle condizioni particolari del contratto alla voce "indice iniziale" oltre al prezzo di riscatto, dedotto ricavo da vendita/rilocazione del bene. <b>Contratto a tasso fisso:</b> Valore attuale dei canoni a scadere calcolato al tasso Euribor 3M Lettera/365 vigente alla data di stipula del contratto oltre al prezzo di riscatto, dedotto ricavo da vendita/rilocazione del bene.
Commissione per pratiche rinunciate	Pari alle spese istruttoria concordate
Penale per mancato perfezionamenti di finanziamento deliberato	Pari alle spese istruttoria concordate
Spese per rinnovo istruttoria e/o gestione fido	€ 3.000,00
Spese passaggio di proprietà	A carico del Cliente o riaddebito con maggiorazione fino ad un massimo del 100%
Spese per gestione contratto in contenzioso	€ 500,00
Subentri, rinegoziazioni contratti, proroghe	€ 2.000,00
Spese recupero bene	€ 5.000,00
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
Aggiornamento dati presso i Pubblici Registri a seguito di subentri, rinegoziazioni contratti, proroghe	A carico del Cliente o riaddebito con maggiorazione fino ad un massimo del 100%
Spese chiusura contratti (escluso passaggio di proprietà, spese notarili e trascrizioni nei pubblici registri direttamente a carico del cliente)	€ 3.000,00
Partecipazione atti notarili	€ 1.000,00
Rimborso forfetario per spese di stipula atti fuori sede	€ 2.500,00
Spese per autorizzazione alla sublocazione	€ 500,00
Verifiche sicurezza cantieri	3% dell'importo finanziato
Gestione diretta della sicurezza del cantiere	€ 5.000,00
Commissioni di organizzazione e gestione operazioni strutturate (operazioni in pool, acquisition finance, project finance o assimilabili per complessità e struttura)	€ 5.000,00
Partecipazione "Patti Territoriali"	€ 500,00
Perizia sul bene	A carico del Cliente o riaddebito con maggiorazione fino ad un massimo del 100%
Tasso di pre-locazione finanziaria per contratti "erigendum"	EURIBOR 3 mesi 365/365 + 5 punti
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 il servizio e 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 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.

Tali clausole si intendono valide per tutte le tipologie di beni (beni mobili non registrati, autoveicoli, unità da diporto, immobili esistenti o da edificare), fatte comunque salve le clausole valide esclusivamente per determinati prodotti.

**Obblighi del Concedente:** il Concedente ha l'obbligo di acquistare o far realizzare il bene richiesto dall'Utilizzatore presso il Fornitore indicatogli, di farglielo da questi consegnare e di lasciarglielo in godimento per la durata prevista dal contratto.

**Consegna del bene - denuncia dei vizi:** la consegna del bene avviene con le modalità e nei termini concordati direttamente dall'Utilizzatore con il Fornitore; all'atto della consegna, l'Utilizzatore è tenuto a sottoscrivere il "verbale di consegna" nel quale attesta la conformità del bene a quello richiesto, il suo perfetto funzionamento, la sua rispondenza alle vigenti disposizioni di legge; l'Utilizzatore ha diritto di rifiutare la consegna, a condizione che eccepisca al Fornitore ogni suo inadempimento dandone tempestiva notizia alla Concedente.

Nel caso di immobile esistente, l'Utilizzatore prende in consegna il bene direttamente dal Venditore, intervenendo all'atto notarile di compravendita.

Se il bene è da costruire, la consegna viene effettuata, ad avvenuta realizzazione, nei termini concordati direttamente dall'Utilizzatore con il Fornitore (Impresa Costruttrice / Realizzatrice).

**Esonero da responsabilità della Concedente - legittimazione ad agire dell'Utilizzatore:** in quanto intermediario finanziario, la Concedente è esonerata da tutte le responsabilità che riguardano il bene, i cui rischi sono, pertanto, assunti dall'Utilizzatore.

Lo stesso Utilizzatore, senza interrompere o sospendere il pagamento dei canoni periodici, ha diritto di fare valere le proprie ragioni agendo, sia in via stragiudiziale che giudiziale, direttamente ed esclusivamente nei confronti del Fornitore.

**Utilizzo e manutenzione dei beni:** l'Utilizzatore deve usare i beni con la diligenza del buon padre di famiglia, nel pieno rispetto delle disposizioni di legge e delle istruzioni impartite dal Fornitore/Produttore, per l'uso proprio, senza apportare modifiche; egli è inoltre tenuto a custodire i beni, a curarne a proprie spese la manutenzione ordinaria e straordinaria, rivolgendosi al Fornitore o a terzi da questi autorizzati. Salvo espresso e preventivo consenso della Concedente, l'Utilizzatore non può cedere l'uso dei beni a terzi, a nessun titolo.

**Spese, imposte, tasse e oneri:** l'Utilizzatore è tenuto al pagamento di tutte le spese, le imposte, le tasse e gli oneri, esistenti o sopravvenuti, anche di tipo patrimoniale, aventi comunque relazione con il contratto e/o con la proprietà e l'impiego dei beni.

**Obbligo di assicurazione:** l'Utilizzatore, per tutta la durata del contratto, ha l'obbligo di coprire i beni con apposita polizza assicurativa, con clausola di vincolo a favore della Concedente, contro i rischi di responsabilità civile, incendio, furto ed eventi naturali; l'Utilizzatore può aderire alla "polizza in convenzione" proposta dalla Concedente.

**Perdita e deterioramento del bene:** l'Utilizzatore è responsabile della perdita e del deterioramento del bene, a qualsiasi causa dovuta, anche se a lui non imputabile, compresi il fatto di terzi, il caso fortuito e la forza maggiore.

L'Utilizzatore è tenuto a comunicare alla Concedente ogni fatto o evento occorso dal bene, provvedendo a sporgere, entro i termini previsti, le relative denunce alla Compagnia di assicurazione e, se dovute, alle Autorità competenti.

In caso di perdita totale e definitiva del bene, il contratto si scioglie e l'Utilizzatore è tenuto a corrispondere alla Concedente l'indennità all'uopo prevista; negli altri casi l'Utilizzatore è tenuto a far riparare il bene a regola d'arte. In tutti questi casi l'eventuale indennizzo assicurativo incassato dalla Concedente verrà retrocesso all'Utilizzatore o compensato con quanto da questi ancora dovuto.

*Corrispettivo ed indicizzazione:* l'Utilizzatore ha l'obbligo di corrispondere alle rispettive scadenze il corrispettivo dovuto in forza del contratto. Il corrispettivo inizialmente pattuito può subire modifiche a seguito della successiva variazione del prezzo di acquisto del bene ovvero per effetto della clausola di indicizzazione.

Per i beni da realizzare, il corrispettivo inizialmente pattuito potrà subire variazioni in funzione dei costi e degli oneri a consuntivo effettivamente sostenuti dalla Concedente.

*Diritto di variare unilateralmente le condizioni praticate:* se espressamente previsto dal contratto, la Concedente avrà facoltà di variare unilateralmente -in senso sfavorevole al cliente -le condizioni praticate, con un preavviso minimo di 30 giorni; l'Utilizzatore, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione scritta o dalla pubblicazione, ha diritto di recedere dal contratto senza penalità e di ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate.

*Facoltà di cessione del contratto:* la Concedente ha facoltà di cedere a terzi il contratto; a tal fine, l'Utilizzatore dà il proprio preventivo assenso.

*Scadenza del contratto - opzione di acquisto:* alla scadenza del contratto, nel rispetto dei termini di preavviso ivi previsti, l'Utilizzatore ha facoltà di acquistare i beni al prezzo predeterminato e nello stato in cui si trovano.

In caso di mancato esercizio della facoltà di acquisto e salvo che non venga concordata tra le parti la proroghe del contratto, l'Utilizzatore ha l'obbligo di restituire i beni alla Concedente nel luogo e nei modi da questa indicati.

*Clausola risolutiva espressa e venale di risoluzione:* in caso di inadempimento dell'Utilizzatore al pagamento anche di un solo corrispettivo periodico o a uno degli obblighi espressamente richiamati nella "clausola risolutiva espressa", la Concedente ha facoltà di risolvere di diritto il contratto mediante il semplice invio di una Raccomandata A.R.. A seguito della risoluzione del contratto per inadempimento dell'Utilizzatore, fermo restando l'obbligo dello stesso di restituire i beni, la Concedente ha diritto di pretendere da questi, fatto salvo il maggior danno ed il ristoro delle spese giudiziarie, una penale di risoluzione, il cui importo, all'uopo indicato, è pari ai canoni scaduti e non pagati fino al momento della risoluzione, nonché di quelli a scadere attualizzati al tasso indicato, maggiorati del prezzo per l'opzione finale di acquisto e dedotto quanto ricavato dalla eventuale vendita del bene.

*Foro competente:* in deroga alle disposizioni del Codice di Procedura Civile per ogni causa derivante dal contratto sarà sempre competente il Foro di Milano.

#### Sezione 5 - 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; tasso leasing: il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione 3;
- **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;
- **Soggetto convenzionato:** è l'intermediario bancario o finanziario o il collaboratore esterno (agente in attività finanziaria, mediatore in attività creditizia, 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;
- **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., Via Calabria 22 - 20090 Redecesio di Segrate (MI) - Tel. 02-26929720/628 - Fax 02-26929744 [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.

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

Soggetto..... Qualifica:.....

ISCRITTO ALL'ALBO..... AI N.....

Il sottoscritto..... attesta di avere ricevuto dalla persona su menzionata il presente foglio informativo

Luogo..... data..... Firma.....

Il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.