



EMIL-RO LEASING S.p.A.
Strada Maggiore, 29
40125 Bologna
Tel 051 6482111 Fax 051 6482199
e-mail leasing@emilro.it

Cap. Soc. € 2.000.000
P.Iva - Cod.Fisc. -
Reg.Imp. Bo n°02542471202
REA n°447795
Interm.Finanziari 36788 - ABI
330597

Direzione e Coordinamento
EMIL RO FACTOR S.p.A.
C.F. 02231420361

**FOGLIO INFORMATIVO PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA
DI BENI IMMOBILI - BENI STRUMENTALI - BENI TARGATI** **2 Aprile 2012**
LE CONDIZIONI DI SEGUITO PUBBLICIZZATE NON COSTITUISCONO OFFERTA AL PUBBLICO

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO

Emil-Ro Leasing S.p.A. è un intermediario finanziario con sede legale e amministrativa in Strada Maggiore 29, Bologna, capitale sociale di Euro 2.000.000 interamente versato, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna n. 02231420361, iscritto nell'elenco generale tenuto dall'UIC con il n. 36788; e-mail leasing@emilro.it

offerta fuori sede, dati del **SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE**
(es. dipendente, commerciale, promotore finanziario, agente in attività finanziaria)

Qualifica	_____
Estremi dell'iscrizione in albi o elenchi (se soggetti iscritti)	_____
Indirizzo	_____
Telefono	_____
E-mail (se esistente)	_____

Cos'è la locazione finanziaria (Leasing)

Per locazione finanziaria è l'operazione di finanziamento posta in essere da una banca o da un intermediario finanziario (concedente) che concede in utilizzo per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un canone periodico 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 il pagamento dei canoni periodici generalmente decorre dal momento in cui è avvenuta la consegna del bene finanziato ovvero da altro evento contrattualmente indicato.

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

Rischi a carico del richiedente / Utilizzatore

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.

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".

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) tutti eguali fra di loro, avendo convenzionalmente assunto come origine dei tempi per l'attualizzazione dei flussi la durata di inizio decorrenza stabilita in contratto.

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

tasso massimo praticato (nominale annuo)	Leasing Strumentale	Leasing Immobiliare Tasso Fisso 13,20%	Leasing Autoveicoli e Aeronavale
		Fino a € 25.000 → 15,10% oltre a € 25.000 → 12,00%	Leasing immobiliare Tasso Variabile 10,100%

Il TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge usura (L. 108/1996), relativo alle operazioni di leasing, può essere consultato nell' apposito avviso visionabile nei locali aperti al pubblico (e sul sito internet www.emilro.it) della società.

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.

PARAMETRI E CRITERI DI INDICIZZAZIONE

I contratti con canoni indicizzati sono ancorati ad uno dei parametri iniziali di riferimento indicati - con un tasso floor ove previsto:

E1) media Euribor 1 mese - E3) media Euribor 3 mesi entrambi rilevabili da "Il Sole 24 Ore".

Tasso Floor 2,569 % (quando previsto)

Le eventuali variazioni dei parametri di riferimento iniziali danno luogo a conguagli alla fine dei mesi di Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre di ogni anno con reciproche liquidazioni nei 30 giorni successivi alla data di emissione dei relativi documenti contabili.

L'entità del conguaglio viene calcolata moltiplicando il "capitale residuo" (così come risultante del piano di ammortamento) medio, ponderato per il relativo periodo, per la differenza tra l'indice base di riferimento ed il valore assunto dal parametro nello stesso periodo. Il pagamento o accredito viene effettuato, dietro richiesta o avviso da parte della Concedente, alla fine di ogni periodo e regolarizzato vista documenti.

La Concedente, si riserva la facoltà di non dare luogo all'emissione di conguagli (addebiti o accrediti) per importi inferiori a Euro 25,82. Detti importi vengono saranno riportati a nuovo e fatturati quando superato complessivamente il medesimo limite minimo di Euro 25,82 o comunque alla scadenza del contratto.

ALTRI ONERI DELL'OPERAZIONE Valore in Euro (cui vanno aggiunti l'importo Iva e il rimborso spese vive)

	AUTOVEICOLI AERONAVALI	STRUMENTALI	IMMOBILI
Spese di istruttoria	750,00	750,00	5.000,00
Spese contrattuali	500,00	500,00	0,20% sul valore
Spese perizia, Collaudo, ispezioni e similari	=		Addebito costo professionisti
Spese di fine contratto	1.000,00	500,00	1.500,00
Spese di incasso canoni	10,00	10,00	10,00
Spese per gestione insoluto	35,00	35,00	35,00
Spese per gestione pratiche di agevolazione	500,00	500,00	500,00
Spese per gestione pratiche di importazione	=	500,00	=
Spese per variazioni contrattuali	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Spese per variazioni amministrative	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Spese per produzione conteggi	100,00	100,00	100,00
Spese per rilascio procure notarili, documenti autenticati, deleghe ed autorizzazioni	250,00	250,00	250,00
Spese per predisposizione e/o sottoscrizione documenti da presentare agli uffici di Pubblica Amministrazione ed al Catasto	150,00	150,00	150,00
Spese per cessione contratto	1.000,00	1.000,00	3.000,00
Spese per cessione contratto di locazione Ordinaria	100,00	100,00	100,00
Spese invio comunicazioni varie	100,00	100,00	100,00
Spese invio comunicazioni per rilascio attestazioni o copie documenti	75,00	75,00	75,00
Spese per disamina polizza predisposta a cura dell'Utilizzatore	250,00	250,00	250,00

Interessi di mora	Euribor 1 mese m.m.p. + 7 punti		
Interessi di mora per ritardato versamento del Prezzo di opzione	Euribor 1 mese m.m.p. + 7 punti		
Oneri di prelocazione per immobili costruiti e da costruire e per i pagamenti del bene antecedenti la firma del verbale di consegna	Euribor 1mese m.m.p. + 4 punti		
Spese per pagamenti effettuati ai fornitori nel corso della costruzione o del completamento dell'immobile (cadauno)	=		10,00
Spese per consegna copia contratto e documento di sintesi	250,00	250,00	250,00

RECLAMI, RICORSI E CONCILIAZIONE

Il cliente può presentare un reclamo all'Ufficio Reclami di Emil-Ro Leasing S.p.A. , anche per lettera raccomandata A/R al seguente indirizzo

Ufficio Reclami
Emil-Ro Leasing S.p.A.
Strada Maggiore 29
40125 Bologna (Bo)

o per via telematica al seguente indirizzo di posta elettronica leasing@emilro.it
Emil-Ro Leasing S.p.A. deve rispondere entro 30 giorni.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all' 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 chiedere a Emil-Ro Leasing S.p.A.

Clausole contrattuali regolanti il servizio e l'operazione

Il contratto di locazione finanziaria contiene, oltre alla descrizione del bene ed all'indicazione del suo fornitore, tutti i dati economici e finanziari sopra visti, inclusi gli interessi di mora e l'eventuale parametro di indicizzazione; inoltre, 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 di contratto.

Sintesi delle principali clausole contrattuali caratterizzanti la locazione finanziaria

La disciplina pattizia del contratto di locazione finanziaria è contenuta nel testo del Contratto, predisposto unilateralmente dal Concedente, contenente, tra l'altro, clausole c.d. "vessatorie", le quali, derogando ai principi generali dell'ordinamento giuridico, necessitano della specifica approvazione scritta che si ottiene mediante la doppia sottoscrizione.

Bene oggetto del contratto – condizioni per l'acquisto:

Ricorrendo le condizioni contrattualmente previste, il Concedente provvede ad acquistare o far costruire il bene richiesto dall'Utilizzatore presso il Venditore/Fornitore indicatogli ed alle condizioni direttamente concordate tra l'Utilizzatore ed il Venditore/Fornitore e a farlo da questi consegnare all'Utilizzatore solo dopo avvenute le necessarie formalità.

Consegna del bene e decorrenza del contratto – denuncia dei vizi:

La consegna del bene solitamente avviene con le modalità e nel luogo concordati tra il Venditore/Fornitore e l'Utilizzatore; al momento della consegna l'Utilizzatore è tenuto a sottoscrivere il "verbale di consegna" nel quale attesta la conformità del bene a quello richiesto e la presenza dei requisiti eventualmente richiesti dalla vigente normativa. Alla consegna del bene corrisponde in via generale anche la decorrenza del contratto di locazione finanziaria. Nel caso di immobile in costruzione, l'Utilizzatore farà costruire l'immobile sul terreno divenuto di proprietà del Concedente attenendosi al provvedimento autorizzativo, alla vigente normativa ed ai contratti di appalto e fornitura prodotti al Concedente. I pagamenti saranno effettuati dal Concedente solo previa specifica autorizzazione dell'Utilizzatore e del Direttore Lavori.

Esonero da responsabilità del Concedente – legittimazione ad agire dell'Utilizzatore:

In quanto intermediario finanziario il Concedente è esonerato da tutte le responsabilità che riguardano il bene, i cui rischi sono, pertanto, assunti dall'Utilizzatore, il quale, però, 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 nei confronti del Venditore/Fornitore o di terzi. Nel caso di immobile in costruzione, la responsabilità dell'Utilizzatore comprende anche il periodo anteriore al completamento dell'immobile .

Utilizzo e manutenzione del bene:

L'Utilizzatore dovrà prendere tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare il bene in modo adeguato e secondo la destinazione concordata con il Concedente e per mantenerlo sempre in buono stato di conservazione, con obbligo di provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria .

Spese, imposte, tasse e sanzioni:

L'Utilizzatore è tenuto al pagamento di tutte le spese, imposte e tasse afferenti o conseguenti il contratto di locazione finanziaria ovvero relative al bene oggetto del contratto e di tutte le sanzioni conseguenti alla disponibilità ed all'uso del bene.

Obbligo di assicurazione:

L'Utilizzatore, per tutta la durata del contratto, ha l'obbligo di assicurare il bene a propria cura e spese con polizza di primaria Compagnia Assicuratrice gradita al Concedente e vincolata a favore dello stesso contro i rischi più significativi per effetto di quanto previsto dalla vigente normativa ed in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto del contratto.

Sinistri, distruzione e furto:

Fatte salve le specificità connesse alle particolari caratteristiche del bene e fermo l'obbligo da parte dell'Utilizzatore di immediata denuncia del sinistro alla Compagnia Assicuratrice ed al Concedente, in caso di distruzione totale del bene, il contratto si risolve e l'Utilizzatore deve riconoscere al Concedente l'indennità all'uopo prevista. In caso di distruzione parziale del bene, l'Utilizzatore è obbligato a sua cura e spesa a provvedere alla piena rimessa in efficienza del bene. Regole identiche vigono per la sottrazione del bene.

Nel caso di immobile in costruzione e di distruzione avvenuta anteriormente al completamento ed alla consegna dell'immobile, il contratto si risolve e l'Utilizzatore deve corrispondere al Concedente, a titolo di indennizzo o di prezzo, l'importo determinato dalla sommatoria di tutti i costi (meglio specificati e dettagliati in contratto) comunque ed a qualunque titolo fino ad allora sostenuti dal Concedente.

L'importo, come sopra determinato, verrà aumentato degli interessi calcolati sino al giorno del versamento dell'indennizzo o prezzo dalla data in cui i costi di cui sopra sono stati effettivamente sopportati dal Concedente, nella misura del tasso Euribor 1 mese media mese precedente (div. 365), vigente alla data di risoluzione, maggiorato di 6 (sei) punti.

Corrispettivo, indicizzazione e diritto di variare unilateralmente le condizioni praticate:

L'Utilizzatore ha l'obbligo di corrispondere alle rispettive scadenze il corrispettivo dovuto in forza del contratto nonché ogni altra somma contrattualmente dovuta. 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 ovvero per effetto dell'espressa previsione della facoltà del Concedente di variare unilateralmente le condizioni praticate. In quest'ultimo caso, il Concedente ha l'obbligo di comunicare in appositi Avvisi nei locali aperti al pubblico ed espressamente all'Utilizzatore secondo modalità contenenti in modo evidenziato la formula "Proposta di modifica unilaterale del contratto", con preavviso minimo di 30 giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole, le variazioni sfavorevoli che intende applicare; l'Utilizzatore, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione scritta, ha diritto di recedere dal contratto senza penalità e senza spese di chiusura, di ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate. Le variazioni contrattuali per le quali non siano state osservate le predette prescrizioni di legge sono inefficaci, se sfavorevoli per il cliente.

Cessione del contratto:

L'Utilizzatore si impegna a non cedere ad alcun titolo e neanche parzialmente i diritti nascenti dal contratto ed a riconoscere al Concedente il diritto di cedere il contratto stesso ovvero in tutto o in parte i diritti nascenti dal medesimo.

Opzioni finali di acquisto e di proroga ed obbligo di restituzione del bene:

Al termine del contratto, se l'Utilizzatore non esercita la facoltà di acquistare il bene al prezzo predeterminato ovvero di prorogarne l'utilizzo per un altro periodo di tempo e dietro il pagamento di un canone periodico ridotto, lo stesso ha l'obbligo di restituirlo al Concedente nel luogo e nei modi da questo indicati.

Clausola risolutiva espressa e penale di risoluzione:

In caso di inadempimento dell'Utilizzatore al pagamento anche di un solo corrispettivo periodico o di uno degli obblighi espressamente richiamati nella "clausola risolutiva espressa", il 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, il Concedente ha diritto di pretendere da questi, oltre ai corrispettivi scaduti ed impagati e fatto salvo il maggiore danno, una penale di risoluzione, il cui importo è pari ai canoni a scadere atualizzati al tasso indicato nel relativo articolo contrattuale, maggiorato di una ulteriore somma contrattualmente riferita al costo totale del bene e dedotto quanto ricavato dalla vendita dello stesso.

Foro competente:

In deroga alle disposizioni del Codice di Procedura Civile, per ogni causa derivante dal contratto sarà sempre competente il Foro di Bologna.

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 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;

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 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;

oneri di prelocazione: è il corrispettivo dovuto eventualmente al Concedente in relazione agli esborsi da questi effettuati prima della decorrenza 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.