FOGLIO INFORMATIVO
LEASING BENI IMMOBILI

NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI

(ai sensi del D.LGS n. 385 DEL 01/09/1993 e successivi aggiornamenti nonché del Provvedimento Banca d'Italia 29 luglio 2009 e successive modifiche)

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO

Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A.
Sede Legale: Via Cucchi 8, 24122, Bergamo. Tel. 035 219348
Sede Amministrativa: Via Garibaldi 13, 24067, Sarnico. Tel. 035 911167
www.lisimm.it - info@lisimm.it
Capitale Sociale Euro 6.000.000 i.v.
P. IVA. 01769430164 / Codice ABI n. 31083 / CCIAA n. 235035

In caso di offerta "Fuori Sede" compilare i riferimenti del soggetto che entra in contatto con il cliente:

Soggetto:_____Società:_____Qualifica:_____

Indirizzo:_____Numero di Telefono:_____E-mail:_____

Iscrizione ad Albi o Elenchi:_____N° Delibera Iscrizione Albo/Elenco:_____

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto copia del presente documento dal soggetto sopraindicato:

Nome del Cliente:_____ Data e Firma del Cliente:_____

L'intermediario non commercializza questo prodotto attraverso tecniche di comunicazione a distanza.

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELL'OPERAZIONE

Caratteristiche della locazione finanziaria o "leasing"

Per locazione finanziaria si intende, ai sensi dell'art. 1 comma 136 della Legge 4 agosto 2017, n. 124 "Legge annuale per il mercato e la concorrenza", 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.

Rischi tipici della locazione finanziaria o "leasing"

Il contratto di locazione finanziaria descritto dal presente Foglio Informativo è destinato alle società di capitali ed alle società di persone nonché alle persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale (non "consumatori" secondo la definizione nella "LEGENDA).

Locazione finanziaria a tasso fisso: il contratto di locazione finanziaria può essere a tasso fisso: per tutta la durata della locazione finanziaria rimangono invariati sia il tasso di interesse che l'importo delle singole rate.

Locazione finanziaria a tasso variabile: il contratto di locazione finanziaria può essere a tasso variabile: il tasso di interesse può variare con cadenze prestabilite secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Sul piano contrattuale il Cliente si assume, tra gli altri:

- l'obbligo del pagamento del canone periodico, anche in presenza di contestazioni che non riguardino il comportamento del Concedente;
- l'obbligo di custodia del bene e di esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso;

- tutti i rischi inerenti il bene oggetto del finanziamento (quali, ad esempio, la ritardata od omessa consegna da parte del venditore, i vizi o difetti del bene, le sue qualità, le difformità urbanistiche, catastali, la mancanza delle qualità promesse, la distruzione, ecc.). A fronte dell'assunzione di tali rischi, il Cliente può agire direttamente nei confronti del fornitore secondo le modalità ed i termini contrattualmente previsti;

Sul piano economico e finanziario il Cliente si farà altresì carico, ad esempio:

- dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, tra i quali i rischi connessi a modifiche fiscali e/o alla mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura;
- dell'impegno irrevocabile a corrispondere, durante tutta la vita del contratto, i canoni periodici che costituiscono la restituzione del finanziamento erogato; -
- nel caso di locazione a tasso variabile in cui l'ammontare dei canoni periodici sia indicizzato secondo parametri espressivi del costo corrente del denaro (quali ad esempio l'Euribor), del rischio che detti canoni possano aumentare in relazione all'andamento crescente dei parametri;
- nel caso di locazione a tasso fisso, del rischio di non beneficiare di eventuali andamenti decrescenti del costo del denaro.

Forme di agevolazione al credito

Il finanziamento relativo alla locazione finanziaria potrà aver accesso:

- alle garanzie previste dal Fondo Centrale di Garanzia per le PMI di cui alla Legge n. 662 del 23/12/1996 e s.m.i., come regolato ai sensi dell'all'art. 2 del Decreto Legge 21 giugno 2013 n. 69 convertito con modificazioni della Legge 9 agosto 2013 n. 98 (c.d. "nuova Legge Sabatini") ovvero dell'art. 13 del Decreto Legge 8 aprile 2020 n. 23 (c.d. Decreto Liquidità) e s.m.i.;

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 (anche detto "tasso leasing")"** 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".*

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 PER OPERAZIONI DI LEASING FINANZIARIO A CANONI FISSI E VARIABILI

Leasing Immobiliare	
Tasso fisso	Tasso variabile
12,15%	11,275%

Il cliente può consultare il "Tasso Effettivo Globale Medio", (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge 108/1996), relativo alle operazioni di finanziamento presso gli Uffici della Lisimm o sul sito www.lisimm.it.

INDICIZZAZIONE

Nel caso di indicizzazione, il corrispettivo è indicizzato al variare del parametro indicato di seguito, salvo diversa richiesta del cliente:

- Euribor 1, 2, 3 o 6 mesi divisore 360 o 365 (valore minimo pari a zero).

Periodicità delle rate e tipo di ammortamento:

Le rate hanno cadenza mensile o, su richiesta del cliente, possono avere altra periodicità.

L' ammortamento adottato, salvo diversa richiesta del cliente, è a rate costanti.

Modalità di adeguamento delle rate:

I canoni di locazione finanziaria sono indicizzati al parametro Euribor 365 3 mesi media mensile rilevato sul quotidiano Sole 24 Ore o altra primaria fonte di informazione finanziaria per ogni periodo di adeguamento (nel seguito il "Parametro"). Nel caso di cessazione di pubblicazione dei dati del tasso Euribor 365 3 mesi media mensile, il valore del Parametro sarà ricavato dal parametro Euribor 360 3 mesi media mensile rilevato sul quotidiano Sole 24 Ore o altra primaria fonte di informazione finanziaria (nel seguito il "Parametro Sostitutivo"). In tal caso il Parametro assumerà il seguente valore: Parametro Sostitutivo/360 X 365. Nei contratti a tasso indicizzato, nel caso di cessazione o variazione sostanziale di pubblicazione del parametro di riferimento troverà applicazione l'indice di sostituzione previsto, tempo per tempo, nel Piano di sostituzione pubblicato sul sito internet di Lisimm (https://lisimm.it/trasparenza), salvo l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso. Il finanziatore provvederà a conguagliare (in più od in meno) gli interessi già compresi nelle singole rate di rimborso quantificando preliminarmente lo scostamento tra il parametro iniziale (nel seguito "T") e la media semplice di valori giornalieri del parametro ovvero del parametro sostitutivo (nel seguito "T1") rilevato per il mese in cui scadono le rate di rimborso.
Possono operare franchigie a favore di Lisimm (max 1,00) e a favore del Beneficiario (max 0,125).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Oneri e spese massimi applicabili al netto dell'IVA e spese vive, importi in €

Spese istruttoria	Da un minimo dello 0,5% a un massimo del 3% del costo d'acquisto del bene (Min Euro 1.000)
Spese per istruttoria pratica MCC	600,00
Spese di incasso canoni:	
per cambiali	10,00
per RI.BA.	6,00
per Sepa	5,00
Spese per insoluti	80
Spese per solleciti	50
Spese per ciascuna variazione di domiciliazione bancaria (per ciascun canone)	10
Spese per richiamo SDD/Ri.Ba./Cambiali (per ciascun effetto)	20
Spese per ripianificazione canoni	300
Spese amministrative, oltre ai costi sostenuti (richieste varie)	50
Spese per copia idonea alla documentazione contrattuale (a documento)	100
Spese per variazione anagrafica	150
Spese per ogni altra modifica contrattuale	1.000,00
Spese gestione corrispondenza condominiale	100
Spese per pagamento spese condominiali non pagate dal cliente	500,00 (oltre oneri direttamente sostenuti)
Spese gestione insoluti condominiali	1.000,00
Spese per gestione protesti e richiamo cambiali	250
Spese per svincolo garanzie	300
Spese gestione riaddebito costi a carico Utilizzatore (per ciascun addebito)	150
Spese gestione pratica edilizia (cad.)	500
Spese per gestione pratica catastale (cad.)	500
altri atti tecnici (espropri, atti unilaterali d'obbligo)	2.500,00
Spese gestione sublocazione	500
Spese per subentro, rilocazione e cessione contratto	1.000,00
Spese per gestione esercizio opzione riscatto finale	1.000,00
Spese per gestione agevolazioni	1.500,00
Spese per gestione operazioni straordinarie	2.500,00

Spese per gestione pratiche fiscali (accertamenti, ricorsi)	2.500,00
Spese per gestione recupero del bene	2.500,00
Spese invio comunicazioni periodiche a mezzo mail	0
Spese notarili	a scelta e a carico dell'Utilizzatore
Penale per risoluzione anticipata intervenuta prima della consegna	5% del prezzo del bene contrattuale
Penale per ritardata consegna	importo pari al canone mensile maggiorato del 10%
Importo dovuto in caso di risoluzione anticipata	a)i canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione; b)i canoni a scadere, solo in linea capitale; c)il prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto; d)le spese legali sostenute da Lisimm a seguito della risoluzione del presente contratto, le ulteriori spese ed oneri sostenuti da Lisimm ma contrattualmente a carico dell'Utilizzatore; e)gli interessi di mora, al tasso contrattualmente pattuito, sull'importo complessivamente dovuto, calcolati fino al saldo; dedotto quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del Compendio Immobiliare da parte di Lisimm.
Polizza assicurativa RC verso terzi	massimale 10.000.000,00
Polizza assicurativa contro i rischi catastrofali	Massimale valore immobile
Interessi di mora (tasso annuo nominale)	12%
Garanzia rilasciata dal FONDO DI GARANZIA "L'intervento pubblico di garanzia sul credito alle PMI italiane"	L'intervento del Fondo, assistito dalla garanzia dello stato è destinato alle Piccole e Medie Imprese ed ai professionisti di ogni settore per qualunque operazione finanziaria nell'ambito dell'attività professionale. Per ogni maggiore informazione circa le possibilità di modalità di accesso alla garanzia ed ai relativi costi, si rimanda al sito http:/www.fondidigaranzia.it ed in particolare, alle "Disposizioni operative" ivi contenute.

Ogni altro costo documentato, per oneri o imposte, sostenuto da Lisimm sarà addebitato al cliente a pari costo in aggiunta agli importi sopra indicati.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo di durata dell'istruttoria, cioè il tempo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto è pari a 45 giorni lavorativi, salvo eventuali ritardi non imputabili all'Intermediario (es. necessità particolari del cliente) o in caso di eventuale richiesta di ulteriore documentazione.

PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI

L'Intermediario ha diritto di risolvere anticipatamente il contratto nei seguenti casi: a) mancata consegna da parte del Venditore all'Utilizzatore del Compendio Immobiliare; b) mancato pagamento da parte dell'Utilizzatore di almeno 6 (sei) canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente; c) inadempimento dell'Utilizzatore ad uno qualsiasi degli obblighi previsti dai precedenti: 5. Pagamento del canone, 6. Consegna – Azioni dell'Acquirente, 7. Destinazione e uso del Bene, 8. Manutenzione e verifiche ispettive, 10. Responsabilità dell'utilizzatore – assicurazione; d) insolvenza dell'Utilizzatore, non dazione o diminuzione per fatto dell'Utilizzatore delle garanzie rispettivamente promesse o date; e) infedeltà delle informazioni e dei dati forniti dell'Utilizzatore e/o dal fideiussore sulla base delle quali Lisimm ha concluso il presente contratto; f) messa in liquidazione o comunque cessazione o cessione a terzi dell'attività aziendale dell'Utilizzatore per il cui svolgimento viene utilizzato il Compendio Immobiliare; g) decadenza dal beneficio del termine o risoluzione verificatasi in altro contratto, stipulato fra Lisimm

e l'Utilizzatore, nel quale quest'ultimo sia soggetto finanziato o fideiussore; h) in caso rovina del Compendio Immobiliare o danneggiamento tale da non rendere lo stesso più utilizzabile dall'Utilizzatore.
Il Foro competente in via esclusiva è quello di Bergamo.

RECLAMI, RICORSI E CONCILIAZIONE

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo all'Intermediario:

- per lettera raccomandata A/R da inviarsi all'indirizzo: Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A. - Via Giuseppe Garibaldi 13 - 24067 Sarnico - BG;
- tramite pec da inviarsi all'indirizzo PEC lisimm@legalmail.it
- tramite email da inviarsi all'indirizzo di posta elettronica reclami@lisimm.it.

L'Intermediario è tenuto rispondere entro 60 giorni.
Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria il Cliente potrà 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 all'Intermediario, che mette a disposizione del Cliente presso le proprie sedi la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario.

Per esperire il tentativo di mediazione previsto dal D.Lgs 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A. potranno e/o dovranno ricorrere, alternativamente:

- al **Conciliatore Bancario Finanziario** – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, Organismo di conciliazione bancaria, iscritto nel Registro degli organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure n. 54. Il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it, oppure chiesto all'intermediario;
- oppure ad uno degli **altri organismi di mediazione**, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

In caso di variazione di tale normativa si applicheranno le disposizioni all'epoca vigenti.

LEGENDA

Intermediario/Concedente	Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A.
Cliente/Utilizzatore	Il soggetto al quale viene concessa la locazione finanziaria
Bene o Bene Contrattuale	Il bene oggetto della locazione finanziaria
Fornitore/Venditore	Il soggetto che vende il bene oggetto della locazione finanziaria
Tasso di mora	Il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.
Consumatore	Nel c.d. "leasing al consumo" è il cliente persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
Tasso di leasing	Il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione "PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE".
Parametro di indicizzazione	L'indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, in caso di locazione finanziaria a tasso variabile, secondo le modalità indicate nella Sezione "INDICIZZAZIONE".
TAN	Tasso annuo nominale
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 tutti quelli pubblicati, il TEGM della tipologia di finanziamento corretta, aumentarlo del 25% e aggiungere ulteriori 4 punti percentuali. In ogni caso, la differenza fra il limite e il TEGM non può superare gli 8 punti percentuali.