

FOGLIO INFORMATIVO PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI BENI IMMOBILI PER IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

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

INFORMAZIONI SU SELLA LEASING S.p.A.

Denominazione legale	SELLA LEASING S.p.A.
Sede legale ed amministrativa	Via Italia, 2 - 13900 Biella (BI)
Numero di telefono	015/252881
Numero di fax	015/3580499
Sito internet	www.sellaleasing.it
E-mail	info@sellaleasing.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

CHE COS'E' UN CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA

CARATTERISTICHE

Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale il Concedente 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. 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. Alla scadenza del contratto di locazione finanziaria, l'Utilizzatore dovrà alternativamente restituire il bene o esercitare il diritto di diventarne proprietario mediante il pagamento del diritto di opzione.

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.

L'Utilizzatore non può cedere il contratto a terzi senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Concedente; qualora il Concedente autorizzi la cessione, ai sensi dell'art. 1408 secondo comma c.c., l'Utilizzatore non è liberato da tutte le obbligazioni contrattualmente previste salvo che il Concedente lo preveda espressamente. Il Concedente può quindi agire nei confronti del Cedente in qualsiasi momento e senza preavviso qualora il Cessionario risulti inadempiente alle obbligazioni assunte.

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.

Inoltre, se l'Utilizzatore non riveste la qualifica di Consumatore o di Microimpresa, il Concedente ha la facoltà di modificare unilateralmente il Tasso Leasing, indicato nelle Condizioni Particolari, al verificarsi dell'aumento della differenza di rendimento tra il BTP decennale italiano ed il Bund decennale tedesco pari o superiore a 150 bps (rilevabile su "Il Sole 24 ore") rispetto al valore di tale differenza alla data di stipula del presente contratto. In tal caso, il Concedente può variare il Tasso Leasing nella misura massima di 0,10 punti percentuali per ogni variazione di 10 bps del differenziale tra il BTP decennale italiano ed il Bund decennale tedesco e comunque entro i limiti massimi stabiliti dalla normativa pro tempore vigente.

CONDIZIONI ECONOMICHE DEL SERVIZIO E DELL'OPERAZIONE

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 e definito "tasso leasing".

Il "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 contrattuali massimi praticati.

Tipo tasso	tasso fisso	tasso variabile
Tasso Leasing Massimo praticato	7,0000	7,8880

L'Utilizzatore può inoltre consultare nei locali aperti al pubblico o sul sito internet www.sellaleasing.it, nella sezione dedicata alla Trasparenza, il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) del leasing, previsto dalla legge sull'usura

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

Le voci di spesa indicate si riferiscono ad ogni singolo servizio erogato/richiesta del cliente e sono fatturate, ove possibile, mediante inserimento nel primo canone disponibile

Gestione fattura ed incasso del pagamento	15,00 euro
Invio copia di documento contabile	2,00 euro
Incasso per ogni canone insoluto	5,00 euro
Invio estratto conto	2,00 euro
Sollecito all'adempimento delle obbligazioni	30,00 euro
Predisposizione certificazioni - dichiarazioni su richiesta dell'Utilizzatore	50,00 euro
Atti aggiuntivi al contratto per variazioni contrattuali (cessioni, rinegoziazioni, fusioni incorporazioni e trasformazioni societarie, ecc)**	500,00 euro
Esercizio del diritto di opzione acquisto **	300,00 euro
Variazione Compagnia Assicurativa a seguito di comunicazione dell'Utilizzatore	30,00 euro
Gestione assicurazione bene in caso di inadempimento da parte dell'Utilizzatore **	150,00 euro
Disamina di ogni singola polizza assicurativa predisposta a cura dell'Utilizzatore	150,00 euro
Registrazione contratto **	300,00 euro
Perizia / perizia iniziale e relativa disamina	5.000,00 euro
Variazione banca di addebito canone	30,00 euro
Sostituzione e variazioni garanzie	200,00 euro
Gestione pratica Ufficio Legale **	400,00 euro
Trasferta funzionario **	500,00 euro
Spesa per ogni titolo insoluto o richiamato	50,00 euro
Assicurazione d'ufficio del bene e/o integrazione assicurativa d'ufficio **	150,00 euro
Apposizione data certa per ogni contratto, variazione, singola garanzia rilasciata	30,00 euro
Spese per gestione del passaggio di proprietà addebitate al momento dell'esercizio dell'opzione di riscatto	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 e inoltro tributi, imposte e sanzioni all'Utilizzatore **	150,00 euro
Gestione pratiche per leggi anti-infortunistiche	100,00 euro
Istruttoria sublocazione, istruttoria comodato	500,00 euro
Gestione documentazione tecnica	100,00 euro
Gestione beni in costruzione: euro 25,00 a fattura con spesa minima 300,00 euro e massima	5.000,00 euro
Perizia finale e relativa disamina **	2.500,00 euro
Disamina pratiche edilizie e catastali	100,00 euro
Gestione controversie giudiziali/stragiudiziali	1.500,00 euro
Gestione pratiche Artigiancassa	0 euro

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

Le voci di spesa indicate si riferiscono ad ogni singolo servizio erogato/richiesta del cliente e sono fatturate, ove possibile, mediante inserimento nel primo canone disponibile

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 euro
Redazione prospetto contabile per Nota Integrativa e determinazione quota interessi ai fini I.R.A.P.	8,00 euro
Invio copia contratto (per ogni copia)	2,00 euro
Ispezione e verifica del bene	200,00 euro
Verifiche tecniche cantieri **	500,00 euro
Incasso per erogazione GSE	10,00 euro
Perizia fine costruzione tecnica e relativa disamina	800,00 euro
Interessi di mora Euribor 3 M.L. / 365 media mese precedente + 6 punti ***	
Recupero per ogni canone insoluto con intervento di agenzie specializzate (15% importo credito con minimo di euro 100,00)	

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

Nota (**): Le spese sopra illustrate si intendono al netto dei costi vivi sostenuti da SELLA LEASING S.p.A., che verranno addebitati come da previsioni contrattuali. Tutti gli importi in caso di eventuale addebito saranno assoggettati all'aliquota I.V.A. in vigore al momento della fatturazione.

Nota (***): Gli interessi vengono computati utilizzando il tasso EURIBOR TRE MESI (/365) media mese precedente, tempo per tempo vigente, con la maggiorazione di sei punti. Il tasso medio è calcolato rilevando giornalmente il tasso EURIBOR TRE MESI (/365), quale pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore"; in caso di valore rilevato negativo è automaticamente aumentato fino allo zero (clausola floor). Nel caso in cui il tasso moratorio così determinato risulti superiore alla misura massima consentita dalla Legge 108/96 e sue successive modificazioni e integrazioni, cosiddetto "tasso soglia", il tasso moratorio applicato non potrà superare il "tasso soglia" in vigore nel trimestre di stipula del contratto.

SERVIZI ACCESSORI

L'Utilizzatore può richiedere l'intervento del Fondo di Garanzia per le PMI - Legge 662/96 a Sella Leasing. Quest'ultima, che opera con il Fondo, valuterà l'ammissibilità dell'intervento di garanzia richiesto.

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.

	<u>Tasso leasing fisso</u>	<u>Tasso leasing variabile</u>
Indicizzazione canoni	IRS a 20 anni rilevato il 17.04.15: 0,5500%	Euribor 3 mesi / 365 rilevato il 17.04.15: 0,001%
Costo acquisto bene	500.000,00+ IVA	500.000,00+ IVA
Durata locazione	144 mesi	144 mesi
Canone iniziale anticipato (a)	20% 100.000,00 + IVA	20% 100.000,00 + IVA
n. canoni periodici (b)	143	143
Frequenza canoni	Mensile	Mensile
Prezzo opzione finale	1% 5.000,00 + IVA	1% 5.000,00 + IVA
Importo canone periodico (c)	4.056,14+ IVA	3.898,37+ IVA
Corrispettivo totale ((a) + (b x c))	680.028,02 + IVA	657.466,91 + 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	6,7500%	6,0010%
Modalità di calcolo dell'importo per la risoluzione anticipata: vedi "Clausole Contrattuali"		
Modalità di pagamento: autorizzazione permanente SDD 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:

$$AT = \frac{QCR * (TM - TS) * GG}{36.500}$$

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

Qualora il tasso storico, fin dall'origine o successivamente nel corso del contratto, è o diviene negativo viene automaticamente aumentato fino allo zero (clausola floor). Si segnala che il singolo contratto può presentare un limite alla discesa del tasso superiore allo zero; in tal caso il valore della clausola floor è indicato nelle Condizioni Particolari. 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 01.04.16 – 30.06.16	Quota capitale residuo (QCR) al 31.03.16		euro 14.047,27	TS 0,528%	Clausola floor 0,028%	
Scadenze	QCR	GG	TM	TM - TS	AT	
01.04.16 - 15.04.16	14.047,27	15	0,028%	-0,500%	-2,89	
16.04.16 - 15.05.16	13.487,62	30	0,028%	-0,500%	-5,54	
16.05.16 - 15.06.16	12.925,16	31	0,028%	-0,500%	-5,49	
16.06.16 - 30.06.16	12.359,89	15	0,028%	-0,500%	-2,54	
Conguaglio indicizzazione a favore dell'Utilizzatore						-16,46

Esempio di determinazione di TM del periodo (clausola floor pari a zero)

periodo	tasso rilevato	tasso per conteggio	numero giorni
01/02/2016 - 05/02/2016	0,050%	0,050%	5
08/02/2016 - 12/02/2016	0,010%	0,010%	5
15/02/2016 - 17/02/2016	-0,173%	0,000%	3
18/02/2016 - 19/02/2016	-0,177%	0,000%	2
22/02/2016 - 24/02/2016	-0,204%	0,000%	3
25/02/2016 - 26/02/2016	-0,205%	0,000%	2
29/02/2016 - 29/02/2016	-0,208%	0,000%	1
Tasso Medio			0,014%

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 direttamente sul conto corrente dell'Utilizzatore. 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, iii) qualora il valore dell'EURIBOR tre mesi (/365) rilevato giornalmente sia o divenga negativo sarà automaticamente aumentato fino allo zero (clausola floor).

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

Recesso e tempi massimi di chiusura del rapporto: L'Utilizzatore non ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto. Il contratto si considera concluso con la restituzione del bene o con il pagamento del diritto di opzione contrattualmente previsto da parte dell'Utilizzatore. Non appena l'Utilizzatore ha adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali maturati alla data della del pagamento del diritto di opzione ed ha fornito tutta la documentazione richiesta dal Concedente, quest'ultimo, entro trenta giorni, trasferirà all'Utilizzatore la proprietà del bene.

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 – Ufficio Reclami - Via Italia, 2 - 13900 Biella (BI), oppure tramite e-mail agli indirizzi: reclami@sellaleasing.it - sellaleasing.reclami@pec.sella.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 :

- All'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per informazioni è possibile consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it oppure telefonare al numero verde 800 19 69 69;
- Oppure, nel caso si scelga la conciliazione (procedura attraverso la quale le parti tentano di pervenire ad un accordo che risolva la controversia), al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it), Via delle Botteghe Oscure 54, 00186 Roma (tel. 06-67482, e-mail associazione@conciliatorebancario.it).

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
Cessionario	è la controparte che subentra all'Utilizzatore nel contratto previa autorizzazione da parte del Concedente
prezzo d'acquisto	corrispettivi erogati dal Concedente ai fornitori di beni e/o servizi che vanno a formare il bene oggetto della locazione

<i>tasso leasing</i>	il tasso interno di attualizzazione definito nella sezione "Condizioni economiche del servizio e dell'operazione"
<i>tasso effettivo globale</i>	è l'indicatore sintetico del costo totale del finanziamento
<i>tasso effettivo globale medio</i>	è il tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Un tasso di interesse è usurario quando è superiore al tasso soglia.
<i>tasso soglia</i>	è il tasso minore tra: "TEGM, maggiorato di un quarto cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali" e "TEGM aumentato di otto punti percentuali"
<i>opzione finale di acquisto</i>	è la facoltà in forza della quale il cliente alla fine del contratto e sempre che abbia adempiuto a tutte le proprie obbligazioni, può decidere di acquistare il bene al prezzo indicato
<i>soggetto convenzionato</i>	è l'intermediario bancario o finanziario o il collaboratore esterno (agente in attività finanziaria, mediatori creditizi o fornitore di beni e servizi) che in virtù di una "convenzione" con l'intermediario proponente offre "fuori sede" i suoi prodotti
<i>valuta</i>	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
<i>canone</i>	è il corrispettivo periodico della locazione finanziaria
<i>tasso di mora</i>	è il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro
<i>parametro di indicizzazione</i>	è un indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità all'uopo indicate
<i>clausola floor</i>	è una clausola contrattuale relativa ai contratti indicizzati. Tale clausola, qualora presente, definisce la soglia minima sotto alla quale il parametro di indicizzazione non può scendere.

Per maggiori dettagli si rimanda alle Condizioni Generali del Contratto di Locazione Finanziaria disponibili sul sito www.sellaleasing.it.