CREDEMLEASING

FOGLIO INFORMATIVO
PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI IMMOBILI FINITI[1]

INFORMAZIONI SU CREDEMLEASING S.P.A.

Credemleasing S.p.A. appartenente al Gruppo Bancario "Credito Emiliano - Credem"
Sede legale: Via Mirabello, 2 - 42122 - Reggio Emilia
Tel.: 0522 402611 - Fax: 0522 430889
Sito internet: www.credemleasing.it
Indirizzo di posta elettronica: assistenzaclienti@credemleasing.it
Indirizzo di posta elettronica certificata: credemleasing@pec.gruppocredem.it
Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia n. 00924500358
Partita I.V.A.: 02823390352
Iscritta nell'Albo Unico degli intermediari finanziari ex art. 106 del T.U.B. al n. 8
Iscritta nella Sezione D del Registro Unico Elettronico degli intermediari assicurativi al n. D000258462

INFORMAZIONI ULTERIORI IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE

(dati e qualifica del soggetto che entra in contatto con il cliente)

Nome e Cognome / Denominazione: ……
Qualifica del soggetto incaricato: ……
Indirizzo / Sede: ……
Telefono: ……
Indirizzo di posta elettronica: ……
Iscrizione ad Albi o Elenchi: ……
Numero di iscrizione all'Albo/Elenco……

CHE COS'È LA LOCAZIONE FINANZIARIA

La **locazione finanziaria** (leasing) è un'operazione di finanziamento a medio-lungo termine con la quale una banca o un intermediario finanziario (concedente) acquista o fa costruire, su scelta o secondo le indicazioni del cliente (utilizzatore), un bene e lo fa mettere a disposizione del cliente stesso, per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico (canone).

Alla scadenza del contratto il cliente può acquistare il bene ad un prezzo prestabilito o restituirlo al concedente.

La funzione economica dell'operazione è, quindi, di **finanziamento**, anche se il concedente non mette a disposizione una somma di denaro ma il bene che il cliente ha scelto o fatto costruire.

In taluni casi il cliente vende un proprio bene al concedente che immediatamente glielo concede in locazione finanziaria (c.d. ***lease-back***).

La **durata** del contratto va, ad esempio, da un minimo di 24 mesi per i beni mobili ad un massimo di 15 anni per gli immobili.

Al momento della firma del contratto il cliente paga una parte del corrispettivo (**canone anticipato**), mentre il pagamento dei canoni periodici decorre dalla consegna del bene o da altri eventi descritti nel contratto.

LA STRUTTURA FINANZIARIA DEL LEASING DI IMMOBILI FINITI

La struttura finanziaria dell'operazione è concordata con il cliente, tendenzialmente nel rispetto dei seguenti limiti:

- importo minimo dell'operazione: 100.000,00 euro, oltre imposte.
- durata del contratto: può variare da un minimo di 60 mesi ad un massimo di 180 mesi[2];
- canone iniziale anticipato: nella misura massima del 40% del costo di acquisto del bene[3];
- canoni periodici: la frequenza dei canoni può essere mensile, trimestrale o semestrale;
- prezzo per l'opzione di acquisto finale: da un minimo del 5% ad un massimo del 10% del costo di acquisto del bene.

È pertanto evidente che i canoni (comprensivi di capitale e interessi) variano con riferimento alla specifica struttura finanziaria dell'operazione.

Tenendo conto degli elementi che caratterizzano concretamente la struttura finanziaria dell'operazione viene predisposto e allegato al contratto il **piano di ammortamento**, con riferimento alla durata dell'**anno commerciale**, calcolato secondo il cosiddetto "**metodo francese**".

[1] Il presente Foglio Informativo riguarda la locazione finanziaria di immobili già costruiti e finiti (identificata dall'iniziale maiuscola "IF" – "immobile finito" o "IA" – "immobile abitativo" anteposta al numero del contratto) a imprese e professionisti. **Credemleasing, per propria policy, non propone operazioni di credito al consumo.**
[2] Per cogliere i **benefici fiscali**, l'impresa utilizzatrice che imputa a conto economico i canoni di locazione finanziaria (NO Ias Adopter) li deduce, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, secondo quanto disposto dall'art. 102 del T.U.I.R. (art. 54 del T.U.I.R. per i lavoratori autonomi) così come modificato dall'art.1, commi 162 e 163, della L. 147/2013 (cd "Legge di Stabilità 2014").
[3] In caso di lease back, nella misura massima del 20%

I RISCHI DELL'OPERAZIONE E DI PARTICOLARI TIPI DI LEASING

I **rischi tipici** della locazione finanziaria sono di natura contrattuale ed economico-finanziaria.

Sul piano contrattuale, il cliente assume tutti i rischi connessi al bene e alla sua fornitura quali, ad esempio, la ritardata od omessa consegna, i vizi e/o i difetti di costruzione e di funzionamento, la mancanza delle qualità promesse dal fornitore, il perimento o il danneggiamento, il fallimento del venditore e l'azione revocatoria della vendita, l'evizione, l'inagibilità e/o l'indisponibilità del bene per qualsiasi ragione.
In tutti questi casi, il cliente è sempre tenuto a pagare i canoni e può far valere i propri diritti, quando possibile, nei confronti del fornitore.

Sul piano economico-finanziario, il cliente sopporta tutti rischi tipici delle operazioni di finanziamento, inclusi i rischi fiscali connessi al bene e/o all'operazione, anche se dovessero emergere dopo la firma del contratto.
Se il contratto è a **tasso indicizzato** (ad es. all'Euribor), il cliente assume il rischio che i canoni possano aumentare anche notevolmente in relazione all'andamento crescente del parametro.
Se il contratto è a **tasso fisso,** il cliente assume il rischio di non beneficiare di eventuali riduzioni del costo del denaro.

In caso di lavori di manutenzione, il cliente assume la veste di committente dei lavori, ha l'onere di coordinare i lavori e corre i rischi connessi alla sicurezza sul lavoro.

Offerta "Leasing Immobili Green"

Credemleasing mira a promuovere la diffusione di immobili ad alta efficienza energetica ed ha quindi sviluppato l'offerta "Leasing immobili ad elevata efficienza energetica" dedicata a finanziarne l'acquisto tramite locazione finanziaria.
A conferma dell'impegno sui temi ambientali, Credemleasing prevede **il dimezzamento** (0,5% del valore del bene - min. € 1.000,00) **delle spese di istruttoria standard** qualora l'immobile oggetto del leasing presenti una delle seguenti classi energetiche: **A (A1, A2, A3, A4); B.**

Per accedere alle condizioni agevolate rispetto all'offerta disponibile per i leasing di immobili finiti standard, il cliente dovrà fornire **l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)** dell'immobile in corso di validità già in fase di istruttoria ed obbligatoriamente al perito immobiliare incaricato da Credemleasing in fase di stesura della perizia tecnica.
Tale certificazione dovrà confermare quanto dichiarato dal cliente e in particolare una classe energetica uguale o superiore a B.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) deve essere conforme al decreto interministeriale del 26 giugno 2015, emanato dal Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa, basato sulle "Metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche" e i requisiti minimi per gli edifici, come delineato nel decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e i suoi allegati.

La concessione del credito è comunque subordinata alla valutazione di Credemleasing.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL LEASING

Il costo del leasing è determinato dai canoni, dalle spese, dagli oneri e dalle imposte previsti dal contratto e corrisposti dal cliente.

I canoni, in particolare, variano con riferimento alla struttura finanziaria dell'operazione (importo del canone anticipato, durata, prezzo dell'opzione finale di acquisto del bene, periodicità mensile, trimestrale, ecc.).

Il parametro principale per valutare il costo del leasing è il c.d. "**tasso leasing"** che deve essere riportato nel contratto e che coincide con il **tasso effettivo** dell'operazione.

I tassi leasing di seguito riportati sono stati calcolati ipotizzando un numero di giorni fra la data di inizio del contratto (che coincide con la consegna del bene al cliente) e la data di scadenza del 1° canone periodico pari ai giorni della periodicità dei canoni (ad es: 30, 90 o 180 gg.).

Poiché al momento della firma del contratto non è sempre possibile stabilire quando ci sarà la consegna del bene (ad es. in caso di acquisto in asta giudiziale) il tasso leasing inizialmente indicato in contratto potrà subire una variazione legata alla effettiva decorrenza del contratto.

In caso di tasso fisso, il tasso leasing può variare anche per effetto dello scostamento che ha avuto il parametro sottostante (ad es. l'Eurirs) fra il momento della firma del contratto e la sua decorrenza.

La variazione del tasso leasing sarà comunicata al cliente con la prima comunicazione periodica.

TASSI LEASING MASSIMI APPLICABILI

Leasing di immobili finiti		Costo del bene locato al netto delle imposte	
		Fino a 100.000 €	Oltre 100.000 €
Tasso massimo praticato su base annuale	Canoni fissi	11,150% (11,304%)	11,650% (11,811%)
	Canoni indicizzati	10,275% (10,417%)	10,775% (10,924%)

I tassi esposti – calcolati con riferimento all'anno commerciale e, fra parentesi, con riferimento all'anno civile – sono stati determinati sulla base dei seguenti parametri[4]:

- *Eurirs lettera 12 anni,* per il calcolo dei tassi massimi applicabili ad un'operazione di locazione finanziaria a canoni fissi della durata di 12 anni (indice pari a 3,75%, in data 28.09.2026);
- *Euribor 3 mesi/360moltiplicato per 365 fratto 360*[5], per il calcolo dei tassi massimi applicabili ad un'operazione di locazione finanziaria a canoni indicizzati (Indice pari a 2,630% in data 28.09.2026 e valuta 30.09.2026).

Il cliente può consultare il "**Tasso Effettivo Globale Medio**" (**TEGM**), rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 2 della legge 108/96 ("legge sull'usura"), relativo alla categoria "Leasing" ed "Altri Finanziamenti" (per gli oneri di prelocazione) presso le filiali di Credemleasing nell'apposito Avviso e sul sito internet www.credemleasing.it nella sezione "Trasparenza".

INDICIZZAZIONE

Se il cliente firma un contratto di leasing con **canoni fissi**, l'indice di riferimento è l'Eurirs (Euro Interest Rate Swap) rilevato alla data di decorrenza del contratto e commisurato alla durata del contratto.

Se il cliente firma un contratto di leasing con **canoni indicizzati** ad un determinato indice, il corrispettivo cambia al variare del medesimo indice rispetto ad una base di riferimento (**IBR**) indicata nel contratto.

Solitamente viene proposto il seguente indice (rilevato a cura delle istituzioni competenti e di norma pubblicato sul quotidiano economico "Il Sole 24 Ore" o, in caso di mancata pubblicazione, dal Sistema Reuters):

- Euribor 3 mesi/360 moltiplicato per 365 fratto 360 ("**Parametro" o "P**").

Per rideterminare il corrispettivo, Credemleasing assume il Parametro con valuta del primo giorno lavorativo di ogni trimestre solare, ad eccezione del primo periodo per il quale assume il valore rilevato con valuta equivalente alla data di inizio del Contratto.

La quotazione del Parametro viene **arrotondata allo 0,25% superiore**.

L'adeguamento del corrispettivo (" **Variazione" o " V"**) viene calcolato con la seguente formula:

- **V = CR x G x (IBR - P) / 36500** ove
  - **CR**, per i contratti a canoni posticipati, corrisponde al capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone precedente come da piano di ammortamento, che a tal fine viene allegato al contratto;
  - **G** è il periodo di indicizzazione e corrisponde al numero di giorni di competenza del canone;
  - **IBR** è l'indice base di riferimento indicato in contratto;
  - **P** è il valore del parametro solitamente proposto (Euribor 3 mesi/360 moltiplicato per 365 fratto 360).

Allo scadere di ogni trimestre solare e alla data di scadenza del contratto, Credemleasing comunica gli adeguamenti al cliente, riservandosi di non dare luogo all'emissione di note di conguaglio (addebiti od accrediti) per importi inferiori ad un determinato importo (basso), fissato in contratto, raggiunto il quale (per effetto di altri adeguamenti) il conguaglio verrà comunicato e contabilizzato.

Esempio di calcolo di indicizzazione con periodicità trimestrale (importi espressi in euro):

Trimestre	**01.01.20XX – 31.03.20XX**
Indice base di riferimento (**IBR**)	2,025%
Valore del Parametro (**P**)	1,500%
Differenza tra indici (**IBR-P**)	0,525%

Scadenze	Capitale Residuo (**CR**)	Giorni (**G**)	Differenza tra indici (**IBR-P**)	Adeguamento corrispettivo **(V)**
31.12.20XX	90.000,00	1	0,525%	1,295
01.01.20XX	88.563,44	31	0,525%	39,490
01.02.20XX	87.124,47	28	0,525%	35,088
01.03.20XX	85.683,10	30	0,525%	36,973
31.03.20XX				
		90		Totale 112,846

Calcolo Adeguamento Corrispettivo effettuato in corrispondenza di ciascuna scadenza: **V = CR x G x (IBR - P) / 36500**	
Conguaglio indicizzazione a favore del cliente	112,85

Per qualsiasi ragione dovesse venire definitivamente meno l'indice previsto dal contratto, lo stesso indice sarà automaticamente sostituito da quel nuovo indice che sarà individuato dalle istituzioni competenti per prenderne il posto.[6]

In caso di indisponibilità dell'indice per un periodo temporaneo, per tutti gli adempimenti legati al parametro previsti dal contratto si farà riferimento all'ultimo valore disponibile dell'indice, fino a quando la pubblicazione di quest'ultimo non sarà ripresa.

[4] rilevato a cura delle istituzioni competenti e di norma pubblicato sul quotidiano economico "Il Sole 24 Ore" o, in caso di mancata pubblicazione, dal Sistema Reuters.

[5] espresso fino al terzo decimale dopo la virgola (arrotondato al terzo decimale, per eccesso in caso di quarto decimale compreso fra 5 e 9 e per difetto in caso di quarto decimale compreso fra 1 e 4)

[6] vedasi, a tal proposito, il "Piano di Sostituzione" pubblicato nella sezione Trasparenza del sito internet www.credemleasing.it

SPESE ED ONERI MASSIMI APPLICABILI

Spese per la stipula del contratto	Spese di istruttoria	1,00% del valore del bene (min. €2.000,00) In caso di bene rientrante nell'offerta "Leasing Immobili Green" 0,5% del valore del bene (min. € 1.000,00). Le caratteristiche dell'offerta sono riportate nella sezione "Che cos'è la Locazione Finanziaria".
	Supplemento spese di istruttoria per contratti agevolati	€ 1.000,00
	Spese e commissioni per gestione amministrativa Fondo di Garanzia	1,25%
	Perizia asseverata e giurata di valutazione del bene ante stipula comprensiva dellarelativa disamina: importo contratto fino a € 500.000,00 da € 500.000,01 a € 1.000.000,00 da € 1.000.000,01 a € 3.000.000,00 da € 3.000.000,01 a € 10.000.000,00 oltre € 10.000.000,00	 € 1.500,00 € 1.750,00 € 2.000,00 € 2.500,00 € 20.000,00
	Compenso "Capo Pool" (nell'ambito di operazioni in pool, qualora Credemleasing fosse chiamata a rivestire tale qualifica)	€ 20.000,00
Spese per la gestione del rapporto	Recupero spese per gestione notifica cessione del credito	€ 500,00
	Spese per ciascun incasso canone e altro onere accessorio al contratto	€ 8,00
	Spese per ciascun conguaglio di indicizzazione (canoni indicizzati)	€ 10,00
	Variazioni banca d'appoggio	€ 100,00
	Spese per ciascun sollecito per mancato invio documentazione prevista contrattualmente	€ 50,00
	Spese per ogni variazione legata alla ragione sociale e/o sede legale (ad esempioforma giuridica, indirizzo, ecc.)	€ 100,00
	Spese per ciascun atto aggiuntivo al contratto (ad es: cessione, modifica piano finanziario, ecc.)	€ 2.500,00
	Spese di istruttoria per ciascuna variazione soggettiva (ad es: fusione, scissione, ecc.)	€ 400,00
	Spese di gestione pratiche di sinistro, furto o sequestro del bene	€ 400,00
	Spese per ciascun conteggio di chiusura anticipata del contratto	€ 100,00
	Spese di istruttoria per la richiesta di anticipata chiusura del contratto	€ 2.000,00
	Spese per chiusura contratto (anticipata o alla scadenza)	€ 2.500,00
	Perizie straordinarie (per variazioni progettuali, richieste dal cliente, incidenti, rilievi dell'autorità competente, ecc.)	Costo professionista
	Spese per gestione e recupero crediti insoluti	Costi documentati
	Spese recupero del bene	Costi documentati
	Spese per ciascuna perizia estimativa di beni oggetto di contratti in default	Costo professionista
	Spese per comunicazioni periodiche in formato elettronico (per ogni invio)	€ 0
	Spese per comunicazioni periodiche in formato cartaceo (per ogni invio)	€ 0
	Rilascio copie / duplicati documenti	€ 0
Altre spese	Spese notarili	Addebito parcella
	Rimborso spese per interventi in atti notarili integrativi/modificativi	€ 350,00
	Spese per ciascun atto e/o dichiarazione richiesti dal cliente e/o da norme (ad es: autorizzazioni, procure)	€ 200,00
	Spese per ciascuna certificazione destinata ai revisori contabili del cliente per il bilancio	€ 200,00
	Spese di gestione per il pagamento di contravvenzioni, tributi, sanzioni, ecc. (oltre i costi sostenuti)	€ 250,00
	Recupero spese per gestione "bonifica" su immobili locati	€ 100,00
	Disamina polizze assicurative presentate dal cliente	€ 100,00
	Spese per gestione coperture assicurative (adeguamento valore assicurato, sollecito pagamento premio)	€ 150,00
	Gestione controversie giudiziali o stragiudiziali (oltre spese sostenute e parcelle professionisti)	€ 1.500,00
	Spese di gestione amministrativa connessa ad atti emessi dalla Pubblica Amministrazione (ad es. avvisi, accertamenti, cartelle esattoriali, ecc.) oltre eventualicosti sostenuti	€ 200,00

Tassi	Coefficiente per servizi di prelocazione finanziaria	Media ponderata mensile del Parametro[7], tempo per tempo vigente, maggiorato di 6 (sei) punti percentuali.
	Tasso di mora	5 (cinque) punti oltre il Parametro, tempo per tempo vigente.

Tutti gli importi indicati sono espressi in euro, al netto IVA (ove dovuta) e di eventuali costi vivi che, documentati, saranno addebitati al cliente per pari importo.

[7] Il Parametro, espresso fino al terzo decimale dopo la virgola (arrotondato al terzo decimale, per eccesso in caso di quarto decimale compreso fra 5 e 9 e per difetto in caso di quarto decimale compreso fra 1 e 4) è pari a: tasso Euribor 3 mesi/360 (rilevato a cura delle istituzioni competenti e di norma pubblicato sul quotidiano economico "Il Sole 24 Ore" o, in caso di mancata pubblicazione, dal Sistema Reuters) moltiplicato per 365 fratto 360.

ULTERIORI COSTI: ASSICURAZIONE

Il cliente, poi, per tutta la durata del leasing e comunque fino alla riconsegna (se non esercita la facoltà di riscatto) o alla trascrizione dell'acquisto del bene (se esercita la facoltà di riscatto) ha **l'obbligo di assicurare i beni** ricevuti in locazione finanziaria.
Come specificato nel contratto di leasing, lo stesso prevede obbligatoriamente la copertura assicurativa sia sull'immobile sia sul terreno su cui lo stesso insiste oggetto della locazione finanziaria, relativamente ai seguenti rischi:
1) DANNI AI FABBRICATI: Incendio, Eventi socio-politici (ad esempio, verificatisi in occasione di tumulti popolari, scioperi, atti vandalici, atti di terrorismo), Fenomeno Elettrico, Acqua condotta, Gelo, Eventi atmosferici (uragano, bufera, tempesta, grandine, tromba d'aria, vento), Sovraccarico neve;
2) RESPONSABILITÀ CIVILE: Responsabilità civile derivante dalla proprietà dell'immobile a tutela dei danni involontariamente cagionati a terzi;
3) EVENTI CATASTROFALI: Terremoto, Alluvione, Inondazione, Esondazione, Frana (per questi rischi la copertura assicurativa deve riguardare sia l'immobile sia il terreno su cui lo stesso insiste), nel rispetto di quanto previsto dal Decreto attuativo n. 18 del 30.01.2025 avente ad oggetto "Regolamento recante modalità attuative e operative degli schemi di assicurazione dei rischi catastrofali ai sensi dell'articolo 1, comma 105, della legge 30 dicembre 2023, n. 213.
Il valore assicurabile di cui ai punti 1) e 3) corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo dell'immobile con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione

A tali fini, il cliente potrà proporre la polizza della compagnia assicurativa di suo gradimento – **con vincolo a favore di Credemleasing***. In tal caso, dovrà essere preventivamente sottoposta a Credemleasing copia della polizza per la verifica di adeguatezza delle coperture, al costo indicato nel presente Foglio Informativo.

Tale verifica di adeguatezza verterà sulla presenza delle coperture indicate nei punti da 1) a 3) sopra esposti. Per i rischi di seguito riportati sono ammesse limitazioni di polizza non inferiori a quanto riportato in tabella:

RISCHIO ASSICURATO	FRANCHIGIA	SCOPERTO	LIMITE DI INDENNIZZO
Fenomeno Elettrico	– – –	10% minimo € 150 massimo € 500	€ 10.000 per evento e per anno assicurativo
Acqua condotta	€ 250	– – –	€ 25.000 per evento e per anno assicurativo
Gelo	€ 500	– – –	€ 26.000 per evento e per anno assicurativo
Cristalli	– – –	– – –	€ 1.600 per evento e per lastra
Eventi atmosferici (ogni tipologia di danno salvo quanto sotto indicato)	– – –	10% minimo € 2.500	70% della Somma Assicurata per il Fabbricato per evento e per anno assicurativo
Vento e grandine su elementi fragili (serramenti, vetrate e lucernari, manufatti di materia plastica, lastre in fibrocemento o cemento-amianto)	€ 1.500	– – –	€ 26.000 per evento e per anno assicurativo
Sovraccarico da neve	– – –	10% minimo € 5.000 massimo € 50.000	50% della Somma Assicurata per il Fabbricato per evento e per anno assicurativo

RISCHIO ASSICURATO	SCOPERTO	LIMITE DI INDENNIZZO
Terremoto	15%	· Per la fascia fino a 1 milione di euro di Somma Assicurata trova applicazione un Limite di Indennizzo del 100% · Per la fascia da 1 milione a 30 milioni di euro di Somma Assicurata trova applicazione un Limite di Indennizzo pari al 70%
Alluvione, Inondazione, Esondazione	15%	
Frana	15%	

RISCHIO ASSICURATO	LIMITE DI INDENNIZZO
Responsabilità Civile della Proprietà (ogni tipologia di danno salvo quanto sotto indicato)	Massimale € 3.000.000
Danni ai beni di terzi da incendio del Fabbricato	€ 300.000 per evento e per anno assicurativo
Danni ai beni di terzi da spargimenti di acqua	€ 300.000 per evento e per anno assicurativo

È facoltà del cliente aderire alla polizza collettiva di Credemassicurazioni (specifica anche per immobili la cui costruzione è in corso di completamento), distribuita da Credemleasing, con opzione sulla inclusione anche della copertura dei rischi derivanti da calamità naturali ed eventi catastrofali (quali quelli di cui al precedente punto 3). Credemleasing andrà a suddividere il premio annuale in rate mensili, fatturandole con la medesima periodicità prevista per i canoni di leasing.
Si precisa che il premio delle garanzie acquistate potrà essere ricalcolato ad ogni annualità tenendo conto delle variabili tariffarie connesse alle singole garanzie in vigore alla ricorrenza annuale della Polizza. In questo caso Credemassicurazioni o il Contraente (Credemleasing), entro 45 giorni dalla ricorrenza annuale calcolata a partire dalla data di decorrenza della Polizza, invierà all'Utilizzatore una comunicazione con indicato l'ammontare del Premio per l'annualità successiva.

Diversamente, in caso di esclusione delle sole garanzie che coprono i rischi derivanti da calamità naturali ed eventi catastrofali, sarà onere del cliente stipulare, con primaria compagnia terza, anche una polizza integrativa dei rischi sull'immobile (compreso il terreno su cui esso insiste), relativamente a quelli già citati in tema di eventi catastrofali, con vincolo a favore di Credemleasing per tutta la durata del contratto di leasing e sottoposta al vaglio di adeguatezza.

I limiti di indennizzo, gli scoperti, le franchigie ed altro ancora della polizza collettiva di Credemassicurazioni S.p.A. sono pubblicati sul sito internet www.credemleasing.it nella sezione "Assicurazioni".
Prima dell'adesione all'assicurazione, il cliente riceverà le informazioni e i documenti previsti dalle norme di settore ("Codice delle assicurazioni private" e Regolamento IVASS).

Dovranno essere sempre operative le seguenti condizioni:

- BUONA FEDE: le inesatte o incomplete dichiarazioni rese all'atto della stipula della polizza, così come la mancata comunicazione di mutamenti aggravanti il rischio non comporteranno decadenza dal diritto all'indennizzo né riduzione dello stesso, sempreché tali circostanze non investano le caratteristiche durevoli ed essenziali del rischio medesimo e l'Assicurato abbia agito senza dolo;
- CONTIGUITA' E VICINANZE: il Contraente e/o l'Assicurato sono sollevati dall'obbligo di dichiarare se in contiguità immediata o a distanza minore di 20 mt. dai Fabbricati assicurati esistono cose e condizioni capaci di aggravare il rischio;
- ASSICURAZIONE PARZIALE E DEROGA PROPORZIONALE: se dalle stime fatte risulta che il valore del fabbricato eccede al momento del sinistro del 20% della somma assicurata, la Società risponde del danno in proporzione al rapporto tra la somma assicurata maggiorata del predetto 20% e il valore effettivo del fabbricato;
- COESISTENZA DI PIU' FRANCHIGIE: nel caso uno stesso evento interessi contestualmente beni assicurati con le diverse garanzie verrà applicata, in luogo delle specifiche franchigie previste dalle singole garanzie, una sola franchigia nella misura corrispondente all'importo più elevato fermo restando l'applicazione degli eventuali scoperti previsti;
- RINUNCIA ALLA RIVALSA: l'Assicuratore rinuncia – salvo in caso di dolo – al diritto di rivalsa derivante dall'art. 1916 CC verso le persone delle quali l'Assicurato deve rispondere a norma di legge, le società controllanti, controllate e collegate, i clienti e i fornitori, purchè l'Assicurato, a sua volta, non eserciti l'azione verso il responsabile.

Le coperture relative agli Eventi Catastrofali devono presentare le caratteristiche come da Decreto attuativo n. 18 del 30.01.2025 avente ad oggetto "Regolamento recante modalità attuative e operative degli schemi di assicurazione dei rischi catastrofali ai sensi dell'articolo 1, comma 105, della legge 30 dicembre 2023, n. 213", i valori da assicurare sono:
- IMMOBILE/FABBRICATO valore di ricostruzione
- TERRENO (Terremoto, Alluvioni, inondazioni, esondazioni, Franamento) 5% della somma assicurata del immobile/fabbricato

***In caso di APPENDICE DI VINCOLO deve essere necessariamente riportato il seguente testo:**

"La presente polizza comprendente le garanzie Incendio, Eventi socio-politici, Fenomeno Elettrico, Acqua condotta, Gelo, Eventi atmosferici, Sovraccarico neve, Terremoto, Alluvione, Inondazione, Esondazione, Frana a copertura dell'immobile per un valore assicurato non inferiore al valore di ricostruzione a nuovo - comprende altresì una garanzia di responsabilità civile della proprietà del fabbricato con un massimale unico non inferiore ad € 3.000.000,00. La polizza in oggetto avente durata pari al contratto di locazione finanziaria cui fa espresso riferimento (contratto leasing.n.....) si intende vincolata a favore di CREDEMLEASING S.p.A."

COME SI CALCOLA IL PREMIO ANNUALE DELLA POLIZZA IMMOBILIARE

Relativamente alla polizza collettiva di Credemassicurazioni, si riporta a titolo esemplificativo l'entità del premio annuo, differenziato in funzione delle coperture assicurative acquistate, del valore assicurato, della località in cui è ubicato l'immobile, se si tratta di immobili adibiti a stabilimenti industriali, depositi commerciali o negozi e a seconda del tipo di attività svolta nei locali.

Esempio 1: valore assicurato immobile € 550.000,00 (valore assicurato per il terreno pari a € 27.500), attivazione di tutte le garanzie previste, situato in provincia di Palermo, ad uso abitazione e/o uffici: premio annuo lordo (comprensivo di imposte) pari a € 929,54.

Esempio 2: valore assicurato immobile € 1.250.000,00 (valore assicurato per il terreno pari a € 62.500), attivazione di tutte le garanzie previste, situato in provincia di Mantova, ad uso metalmeccanico: premio annuo lordo (comprensivo di imposte) pari a € 3.465,42.

I limiti di indennizzo, gli scoperti, le franchigie ed altro ancora della polizza collettiva di Credemassicurazioni S.p.A. sono pubblicati nel sito internet www.credemleasing.it nella sezione "Assicurazioni".
Prima dell'adesione all'assicurazione, il cliente riceverà le informazioni e i documenti previsti dalle norme di settore ("Codice delle assicurazioni private" e Regolamento IVASS).

ESTINZIONE ANTICIPATA – TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO – RECLAMI – DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il contratto di locazione finanziaria non prevede la facoltà per il cliente di estinguere anticipatamente il rapporto.

Eventuali richieste del cliente saranno oggetto di separato accordo, a condizioni da definirsi, e con costi a suo carico nella misura massima prevista dalla precedente tabella "SPESE ED ONERI MASSIMI APPLICABILI".

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

La chiusura del rapporto – anche in via anticipata o in caso di mancato esercizio dell'opzione di riscatto dell'immobile - avverrà entro 60 giorni dall'adempimento da parte del cliente di tutti gli obblighi posti a suo carico, compresi quelli di produzione documentale necessaria al trasferimento della proprietà dell'immobile, senza tenere conto degli adempimenti a carico del notaio o di altri professionisti scelti dal cliente.

RECLAMI

In caso di contestazioni, il cliente può inoltrare un reclamo all'Ufficio Relazioni Clientela della Capogruppo Credito Emiliano S.p.A. ("Ufficio Reclami") che si trova in Via Emilia San Pietro 4, 42121 Reggio Emilia.

Il reclamo va inoltrato, alternativamente:

- con lettera raccomandata A/R
- alla filiale di Credemleasing o del Credito Emiliano S.p.A. ove il cliente intrattiene un rapporto
- a rec.credem@pec.gruppocredem.it
- a recweb@credem.it
- attraverso il sito internet www.credem.it
- a mezzo fax (0522.407507).

L'Ufficio Reclami evade la richiesta entro 60 giorni dalla data di ricezione del reclamo.

DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente – nel caso in cui sia rimasto insoddisfatto o perché non ha avuto risposta entro 60 giorni dall'Ufficio Reclami - può presentare un ricorso all'**Arbitro Bancario Finanziario** ("**ABF**").

Se la richiesta del cliente ha ad oggetto la corresponsione di una somma di denaro, la competenza dell'ABF ha ad oggetto solamente questioni di importo **non superiore a euro 200.000,00**.

Fatta salva la prescrizione ai sensi della disciplina generale, non potranno essere sottoposte all'ABF le controversie relative a operazioni o comportamenti anteriori al 1° gennaio 2009 e, a partire dal 1° ottobre 2022, anteriori al sesto anno precedente alla data di proposizione del ricorso.

Il ricorso all'Ufficio Reclami e all'ABF non priva il cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, **l'autorità giudiziaria**.

Prima, però, di iniziare una azione giudiziaria il cliente, ai sensi del decreto legislativo n. 28 del 2010, deve esperire il **tentativo di**

mediazione, quale condizione di procedibilità, alternativamente innanzi:

- al **Conciliatore Bancario Finanziario** (iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia al n. 3), specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. Il cliente potrà attivare la conciliazione presso la sede più vicina alla sua residenza o alla sua sede. Le condizioni e le procedure sono definite nel regolamento disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it, sul sito www.credemleasing.it nella sezione dedicata alla "Trasparenza", nelle filiali di Credemleasing e del Credito Emiliano S.p.A.

- all'**Arbitro Bancario Finanziario**. Per sapere come rivolgersi all'ABF, il cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure consultare l'apposita Guida pubblicata nel sito internet www.credemleasing.it nella sezione dedicata alla "Trasparenza" o disponibile nelle filiali di Credemleasing S.p.A.

LEGENDA

Coefficiente per servizi di prelocazione finanziaria	Applicazione sulle somme pagate dal concedente al fornitore, prima della decorrenza del leasing, di un coefficiente concordato in misura pari alla media ponderata mensile del parametro indicato in contratto, tempo per tempo vigente, maggiorato di uno spread.
Canone	È il corrispettivo periodico della locazione finanziaria. Può essere mensile, trimestrale o semestrale. Il primo, alla firma del contratto, è solitamente di importo più elevato.
Canone fisso	Il corrispettivo dei canoni successivi al primo non varia per tutta la durata del contratto.
Canone indicizzato	Il canone viene calcolato sulla base di un parametro. Il corrispettivo cambia al variare del parametro rispetto ad un indice base di riferimento (IBR) indicato nel contratto. Il cliente paga canoni sempre uguali e trimestralmente gli viene accreditato o addebitato un conguaglio sulla base delle variazioni del parametro avvenute nel trimestre. Credemleasing si riserva di non dare luogo all'emissione di note di conguaglio (addebiti od accrediti) per importi inferiori ad un determinato importo (basso) definito in contratto.
Concedente	È la banca o l'intermediario finanziario che "concede" il bene in locazione finanziaria.
Consumatore	È quel particolare utilizzatore che nel rapporto di leasing – di importo compreso fra 200 euro e 75.000,00 euro complessivo (ad eccezione del leasing immobiliare che non ha limite massimo), comprensivo delle imposte per l'acquisto del bene ed al netto del canone iniziale anticipato - agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Euribor	Parametro di indicizzazione utilizzato come parametro nei finanziamenti a tasso variabile. L'Euro Interbank Offered Rate act/360 misura il costo del denaro a breve termine nell'area euro ed è diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le banche operanti nell'Unione Europea concedono i prestiti. L'Euribor 365 è il parametro ricavato sulla base dell'Euribor "Act/360" e moltiplicato per il coefficiente 365/360.
Eurirs	Il parametro Eurirs (detto anche IRS) è il tasso interbancario utilizzato come parametro per finanziamenti a tasso fisso, diffuso giornalmente dalla Federazione bancaria europea. Rappresenta la media ponderata delle quotazioni con le quali le banche realizzano l'Interest Rate Swap.
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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del leasing.
Offerta fuori sede	È la promozione delle operazioni di leasing effettuata in un luogo diverso dalla sede o dalle filiali del concedente.
Opzione finale di acquisto	E' 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 determinato orestituirlo al concedente.
Parametro di indicizzazione	È un indice di riferimento del mercato monetario, periodicamente pubblicato, al quale viene ancorata la variabilità del tasso leasing, con le modalità indicate nella sezione "Indicizzazione".
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta la conformità CE di un bene mobile e il suo valore o il valore di un immobile e la sua conformità urbanistica o lo stato di avanzamento dei lavori nel cantiere e la conformità di quest'ultimo alle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.
Piano di ammortamento alla "francese"	È il piano di rimborso della locazione finanziaria, allegato al contratto, che riporta l'ammontare dei canoni periodici. Ogni canone prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio il cliente paga soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Soggetto convenzionato	È l'intermediario bancario o finanziario o il collaboratore esterno (agente in attività finanziaria, mediatore creditizio o fornitore di beni e servizi) che in virtù di un contratto con l'intermediario preponente offre "fuori sede" i suoi prodotti.

Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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: (a) individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della corrispondente categoria di leasing, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite così individuato ed il tasso medio non può comunque essere superiore a 8 punti percentuali; (b) accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al limite rilevato secondo le modalità di cui alla lettera (a).
Tasso di mora	Tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.
Tasso leasing	Nelle Istruzioni della Banca d'Italia viene definito come: "il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto di imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione di acquisto finale (al netto di 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".
Utilizzatore	È il cliente che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria.
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.