Foglio informativo per operazioni di locazione finanziaria di beni immobili (con cliente non consumatore)

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

SEZIONE 1 - Informazioni sulla banca

Denominazione: BCC LEASING S.p.A.
Sede Legale: Via Lucrezia Romana nn. 41/47 - 00178 ROMA
Capitale sociale: Euro 444.765.277,70, interamente versato
Numero di iscrizione all' Ufficio del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale: 02820100580
Numero Repertorio Economico Amministrativo: 417224
Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, Partita IVA 15240741007
Sito internet: www.bccleasing.it **Indirizzo di posta elettronica:** info@leasing.bcc.it **Numero di fax**: 06.72078409
Numero iscrizione Albo delle Banche presso Banca d'Italia: 5405
Codice ABI: 3123.7 **Codice CAB:** 03200
Gruppo Bancario di appartenenza: Società appartenente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, iscritto all'Albo dei Gruppi bancari.

Le informazioni relative alla concessione della locazione finanziaria e alla conclusione del relativo contratto possono essere richieste telefonando al numero 06.72071 oppure all' 800-525454.

SEZIONE 2 - Che cos'è la locazione finanziaria di beni immobili

Per **locazione finanziaria di beni immobili** si intende l'operazione di finanziamento posta in essere da una banca o da un intermediario finanziario (Concedente) consistente nella concessione in utilizzo, per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico (canone), di beni immobili, strumentali all'attività dell'impresa, acquistati o fatti costruire dal Concedente, da un terzo fornitore o appaltatore, su scelta e indicazione del Cliente (Utilizzatore), che ne assume così tutti i rischi e conserva la facoltà, al termine della predetta durata contrattuale, di acquistare i beni ad un prezzo prestabilito. 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.

❖ EVENTUALI SERVIZI AGGIUNTIVI OFFERTI

L' operazione di locazione finanziaria può essere accompagnata dall'offerta dei seguenti servizi aggiuntivi:

- *Polizza immobili già costruiti – con l'esclusione di immobili destinati a particolari attività (**trattamento rifiuti, discoteche, depositi d'esplosivo ecc.**) - è una copertura assicurativa di particolare ampiezza avente ad oggetto i seguenti rischi: Incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita di acqua, fenomeno elettrico, eventi atmosferici, eventi sociopolitici, inondazioni, alluvioni, allagamenti, terremoto e smottamento del terreno, ricorso dei vicini, responsabilità civile del fabbricato.*
- *Polizza C.A.R. immobili da costruire – copertura di tutti i rischi dall'apertura del cantiere fino alla "fine lavori"*

BCC Leasing S.p.A.
Società con socio unico soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di **Iccrea Banca S.p.A.** capogruppo del **Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea**.

Sede legale e Direzione Generale:
via Lucrezia Romana 41/47, 00178 Roma
T +39 06 7207 1 F +39 06 7207 8409 Numero verde 800-525454
info@leasing.bcc.it **www.bccleasing.it**

Capitale Sociale Euro 444.765.277,70 i.v.. C.F. 02820100580. Iscritta al Reg. delle imprese di Roma - R.E.A. n.417224
Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, Partita IVA 15240741007. Iscritta all'albo delle banche n. 5405 - Cod ABI n. 3123. Iscritta all'Elenco degli Intermediari Assicurativi Sezione D n. D000233765.
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo Nazionale di Garanzia Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

Il servizio accessorio della copertura assicurativa offerta da BCC LEASING consiste in un servizio facoltativo cui l'Utilizzatore può ricorrere in alternativa all'obbligo di assicurare direttamente il bene oggetto del contratto di locazione finanziaria presso una primaria Compagnia di assicurazione.
Il servizio è offerto da BCC LEASING attraverso la stipula di una convenzione assicurativa con BCC Assicurazioni S.p.A. per gli immobili costruiti ed Assimoco S.p.A. per le polizze CAR.
I rischi tipici del Servizio, come di tutte le coperture assicurative, consistono nel fatto che l'indennità di rimborso copre solo i rischi e gli eventi espressamente assicurati entro i limiti delle franchigie e di massimali pattuiti e che in caso di liquidazione coatta amministrativa della Compagnia di assicurazione, l'Utilizzatore resta privo della relativa copertura

- **RISCHI TIPICI DELL' OPERAZIONE DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

I rischi tipici dell'operazione di locazione finanziaria di beni immobili, fatti salvi quelli conseguenti ad eventuali inadempimenti del Cliente, sono di natura contrattuale ed economico-finanziaria.
Sul piano contrattuale il Cliente-Utilizzatore, da un lato, si assume l'obbligo del pagamento del corrispettivo periodico, anche in presenza di contestazioni che non riguardino il comportamento del Concedente, nonché l'obbligo della custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria del bene; dall'altro, si assume tutti i rischi inerenti al bene oggetto del finanziamento o alla sua vendita/costruzione/ristrutturazione, quali la ritardata od omessa consegna da parte del venditore o dell'appaltatore, la consegna di cosa diversa, i vizi e/o i difetti di funzionamento di impianti o altro, la mancanza delle qualità promesse, la sua distruzione o perimento, 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 venditore e/o dell'appaltatore, ovvero dei professionisti eventualmente incaricati (Progettista, Direttore Lavori, Coordinatore all'esecuzione ecc.) 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 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.

SEZIONE 3 - Principali condizioni economiche

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*". Nella tabella sottostante sono riportati i tassi leasing massimi praticati.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO		
TIPOLOGIA TASSO	**TASSO FISSO**	**TASSO VARIABILE**
TASSO MASSIMO PRATICATO	**11,15%**	**10,27%**
TASSO LEASING	Il tasso leasing concretamente praticato al Cliente sulla specifica Operazione - in funzione, fra l'altro, del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa - viene espressamente indicato in contratto.	
TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO (TEGM)	Il TEGM, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle operazioni di locazione finanziaria, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca: www.bccleasing.it	
TASSO FISSO	Il corrispettivo della locazione finanziaria, fisso per tutta la durata del rapporto, viene determinato anche in funzione del valore assunto dalla quotazione dell'IRS (Interest Rate Swap) corrispondente alla durata della locazione stessa, vigente al momento delle trattative. Se la quotazione dell'IRS alla data di decorrenza contrattuale differisse in misura pari o superiore a un ventesimo di punto percentuale (0,05%) da quella presa a riferimento al momento delle trattative, su richiesta di una delle Parti, i canoni periodici verranno ricalcolati in base all'IRS puntuale corrispondente alla durata della locazione rilevato alla data di decorrenza o, ove non sia disponibile un tasso IRS di pari durata, ad un tasso IRS corrispondente alla durata immediatamente successiva.	
INDICIZZAZIONE	Per indicizzazione si intende l'adeguamento del corrispettivo della locazione in funzione della variazione dei tassi e/o valuta di riferimento durante il periodo della locazione. L'indicizzazione può prevedere un limite minimo del parametro di riferimento o della valuta al di sotto dei quali non si procede ad alcuna modifica del corrispettivo. **A. indicizzazione in euro**: I parametri che possono essere utilizzati, a seconda degli andamenti del mercato di riferimento, sono i tassi di rendimento in rapporto a diverse scadenze (ad esempio, Euribor 3 mesi, Euribor 6 mesi). Gli adeguamenti avvengono alla fine di ogni periodo di indicizzazione (es. semestre) previsto in contratto ed eventualmente al momento di esercizio del diritto di opzione. Si procede determinando prima il "delta tasso", ovvero la differenza tra il valore del parametro fissato in contratto e la media delle medie mensili dello stesso parametro rilevato nel periodo, arrotondata al quarto di punto superiore e adeguata all'eventuale tasso massimo o minimo previsto in contratto. Il delta tasso così determinato è un valore assoluto e non percentuale e viene moltiplicato per l'importo dei canoni scaduti nel periodo di indicizzazione e per il "coefficiente" riportato in contratto relativo al periodo in esame. Il "coefficiente" è un parametro espressivo degli interessi derivanti dalla variazione di un punto percentuale sull'esposizione media del periodo (debito residuo medio ottenuto al tasso	

INDICIZZAZIONE	contrattuale) preso in esame, anch'esso è un valore assoluto e non percentuale. Qualora il parametro di indicizzazione risultasse inferiore alla eventuale soglia minima prevista non si procederà a conguaglio alcuno oltre tale soglia. In sintesi, l'importo del conguaglio, a debito o a credito dell'Utilizzatore, viene calcolato applicando la formula: canoni del periodo x coefficiente x delta tasso = conguaglio del periodo (tutti i fattori della formula sono in valori assoluti e non percentuali). Esemplificazione: ipotizzando una sommatoria canoni di euro 7.000,00 un coefficiente di 0,03566 ed un delta tasso di 0,55 a favore dell'Utilizzatore si ottiene un conguaglio di euro 137,29 a credito dell'Utilizzatore. Tasso Minimo: Se stabilito contrattualmente, può essere fissato, nel calcolo del delta tasso, un valore minimo del parametro, al di sotto del quale non si darà luogo ad alcun conguaglio da parte della Banca a favore dell'Utilizzatore. **B. indicizzazione in valuta** Il contratto può essere indicizzato ad una valuta, rilevata tra le Eurodivise de "il Sole 24 ore", fissata contrattualmente. Gli adeguamenti avvengono alla fine di ogni trimestre solare ed eventualmente al momento di esercizio del diritto di opzione. Il contratto è indicizzato sia all'andamento del tasso che all'andamento del cambio della divisa stabilita in contratto. Alla fine di ogni periodo di indicizzazione si procede prima a determinare il conguaglio relativo alle variazioni di tasso e successivamente al conguaglio per le variazioni del cambio. **Conguaglio per variazioni di tasso.** Si procede determinando prima il "delta tasso", dato dalla differenza tra il valore del parametro fissato in contratto ed il tasso rilevato due giorni lavorativi prima dell'inizio del periodo di indicizzazione, ad eccezione del tasso del primo periodo che verrà fissato in base alla data di decorrenza del contratto. Il delta tasso così determinato viene moltiplicato per l'importo dei canoni scaduti nel periodo di indicizzazione e per il "coefficiente" riportato in contratto relativo al periodo in esame. Il "coefficiente" è un parametro espressivo degli interessi derivanti dalla variazione di un punto percentuale sull'esposizione media del periodo (debito residuo medio ottenuto al tasso contrattuale) preso in esame. In sintesi, l'importo del conguaglio tasso, a debito o a credito dell'Utilizzatore, viene calcolato applicando la formula: canoni del periodo x coefficiente x delta tasso = conguaglio del periodo. **Conguaglio per variazioni di Cambio.** Per calcolare il conguaglio cambio, alla fine di ogni periodo di indicizzazione, occorre prima determinare: - "Importo Base", dato dall'importo totale dei canoni scaduti nel periodo sommato algebricamente all'importo del conguaglio tasso; - "Coefficiente di Cambio", dato dal rapporto tra il valore del parametro determinato in contratto in funzione della decorrenza ed il cambio effettivamente applicato al Concedente da primario Istituto di Credito 2 giorni lavorativi prima delle scadenze di indicizzazione. Moltiplicando l'"Importo Base" per il coefficiente di cambio si ottiene l'Importo Corrente. La differenza tra l'Importo Corrente e l'Importo Base è l'Importo di Conguaglio Cambio del Periodo.

	Il conguaglio da addebitare/accreditare, dato dalla somma algebrica del conguaglio variazione di tasso e del conguaglio variazione di cambio, viene addebitato/accreditato solo al superamento della eventuale soglia minima prevista in contratto. Esemplificazione: Ipotizzando una sommatoria canoni di euro 7.000,00 un coefficiente di 0,03566 ed un delta tasso in aumento di 0,55 si ottiene un conguaglio tasso di euro 137,29 a carico dell'Utilizzatore. Sommando ai canoni l'importo del conguaglio tasso di ottiene un Importo Base di euro 7.137,29. Ipotizzando un Cambio in dollari fissato in contratto di euro 1,12 ed una rilevazione a fine periodo di euro 1,15 si ottiene un Coefficiente di Cambio di 0,97391. Moltiplicando 0,97391 per euro 7.137,29 si ottiene un Importo Corrente di euro 6.951,10. L'importo del Conguaglio Cambio è pari a euro 186,19 a credito dell'Utilizzatore (euro 6.951,10 – euro 7.137,29). Il conguaglio complessivo per variazione di tasso e di cambio risulterà pertanto a credito per l'Utilizzatore e sarà pari a euro 48,90 (euro 186,19 - euro 137,29).

ALTRI TASSI	
TASSO DI MORA	Senza necessità d'intimazione sarà dovuto l'interesse moratorio nella misura del tasso che risulterà il minore tra (i) il tasso leasing vigente al momento della stipula del contratto, aumentato di 4,00 (Quattro/00) punti; (ii) il tasso soglia previsto dal combinato disposto di cui all'art. 644 C.P. e all'art. 2, punto 4, L.108/1996 sempre vigente al momento della stipula del contratto; e (iii) il medesimo tasso soglia tempo per tempo vigente nel periodo della mora.
TASSO PER ONERI DI PRELOCAZIONE	Laddove i pagamenti del Concedente al venditore e/o all'appaltatore siano anticipati, in qualsiasi misura, rispetto alla consegna del bene, ovvero alla decorrenza contrattuale, saranno applicati gli oneri emarginati, determinati applicando il tasso all'epoca vigente (es. Euribor 3 ML base 360) maggiorato al massimo di 5 punti percentuali, sulle anticipazioni via via sostenute dal Concedente.
RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	
PENALE DI RISOLUZIONE	5,00% (cinque per cento) sul debito residuo in linea capitale alla data di risoluzione, ovvero dell'importo di cui il Concedente sia creditore verso l'Utilizzatore al momento della risoluzione per i contratti non ancora in decorrenza ovvero di costruito con lavori.
RIMBORSO PER PERDITA BENE	Debito residuo in linea capitale del contratto alla data dell'evento della perdita bene, aumentato del 5,00% (cinque per cento)

MODALITA' DI PAGAMENTO

Autorizzazione permanente SEPA per addebito in conto corrente a fronte delle richieste di incasso effettuate dal Concedente.

COSTI APPLICABILI ALL'OPERAZIONE DI LOCAZIONE FINANZIARIA
(IMPORTI MASSIMI)

	VOCI	COSTI (AL NETTO IVA)
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	**Spese apertura e perfezionamento pratica**	1 % del valore del bene oggetto della locazione finanziaria
	Spese di istruttoria per agevolazione	L'utilizzatore, laddove l'operazione risultasse assistita da contributi agevolativi provenienti da leggi nazionali, regionali o provinciali, ovvero goda di contributi comunitari, sarà tenuto: - ad un versamento supplementare per le spese di istruttoria per agevolazione, come indicate nelle Condizioni Contrattuali, per l'importo massimo di €2.000 al versamento delle spese indicate nel "Contratto di provvista-finanziamento leasing" sottoscritto tra BCC LEASING S.p.A. e la Banca Agente in relazione ad ogni specifica operazione.
	Rimborso forfettario per spese di stipula atto fuori Sede	€ 500,00
SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO	**Spese per operazioni in pool – capofila BCC LEASING**	€ 5.000,00
	Spese verifica perizia tecnico – legale	€ 200,00
	Spese analisi preliminare per impianti di produzione di energia alternativa	3 ‰ fino a un massimo di € 1.500,00
	Spese verifica perizia per impianti di produzione di energia alternativa	€ 200,00
	Spese registrazione contratto	€ 200,00 a carico del Cliente oltre € 16,00 di bollo, salvo eventuali maggiori imposte richieste dall'Agenzia delle Entrate competente per territorio
	Spese per ispezioni e verifiche sui beni e spese delle relative perizie tecniche	laddove presenti, riaddebitate al costo a carico dell'Utilizzatore, come da fattura del professionista incaricato
	Spese di gestione liquidazione contributo agevolativo	€ 10,00 per singola erogazione del contributo
	Spesa di gestione contratto agevolativo	€ 300,00 per anno
	Costo attivazione garanzia MCC	1% come stabilito dal MCC, da calcolare sull'importo garantito dal Fondo MCC
	Costo Attivazione Garanzia Fiditoscana	3,75% da calcolare sul valore finanziato con un minimo di 500€, come previsto da Fiditoscana
	Spese di incasso	€ 10,00 per singola fattura
	Spese per variazioni contrattuali	€ 3.000,00
	Commissioni di organizzazione (solo per operazioni in pool, o di acquisition finance o di	Fino ad un massimo dello 2,50% una tantum dell'importo stipulato, da trattenersi all'atto della prima erogazione

	project finance o assimilabili per complessità o struttura)	
	Commissione di gestione del finanziamento (solo per le operazioni in cui la banca svolge il ruolo di agente o capofila)	Fino ad un massimo dello 2,50% nominale annuo, da applicare all'importo stipulato e da corrispondere periodicamente per l'intera durata del finanziamento
	Commissioni per concessione di deroghe o modifiche al contratto (Waiver fee)	Commissione "una tantum" compresa tra lo 0,10% e il 2% della somma tra: (i) canoni residui attualizzati al tasso Euribor media mensile 3M, preso a base del calcolo per la determinazione del corrispettivo contrattuale diminuito di 0,50 punti, + (ii) prezzo di opzione
	Spese per sollecito di adempimento delle obbligazioni	€ 30,00
	Spese per recupero beni/crediti	Rimborso delle spese sostenute per un importo massimo pari al 15% del credito vantato (canoni, accessori ed interessi moratori)
	Spese di gestione contenzioso	€ 60,00
	Spese per verifiche saldi contabili su richiesta dei revisori	€ 70,00
	Spese per fornitura, a richiesta del Cliente di documentazione varia (dichiarazioni, atti notori, duplicati, liberatorie etc…)	€ 200,00, oltre i puri costi sostenuti dalla Banca e da ribaltare al Cliente (ad es.: spese postali, notarili, ecc.…), per ogni singola richiesta
	Spese per invio copia documentazione su singole operazioni poste in essere negli ultimi 10 anni, effettuata dal cliente/colui che succeda a qualsiasi titolo/colui che subentra nella gestione dei beni	Pari ai costi di produzione di tale documentazione fino ad un massimo di € 200,00
	Spese invio di ogni comunicazione prevista dalla normativa vigente sulla trasparenza Bancaria	€ 1,50 oltre IVA, nel caso di invio in forma cartacea € 0,00 in caso di invio a mezzo posta elettronica
	Spese per gestione denunce sinistri	€ 150,00
	Spese per la valutazione di conformità polizze assicurative non in convenzione	Fino ad un massimo di € 150,00 oltre IVA
	Spese di chiusura pratica	€ 1.500,00
	Spese gestione straordinaria interventi assicurativi	€ 50,00
	Spese verifica stati avanzamento lavori	€ 500,00 oltre alle spese di perizia da ribaltare al Cliente al puro costo sostenuto dalla Banca

ULTERIORI COSTI RELATIVI AI SERVIZI ACCESSORI PRESTATI DA TERZI (IMPORTI MASSIMI)

VOCI	IMPORTI
Imposte e tasse (presenti e future)	A carico del Cliente – come da disposizioni di legge
Spese legali in genere	Da corrispondere da parte del Cliente al professionista incaricato, secondo le tariffe degli albi professionali
Spese notarili	La designazione del Notaio è effettuata liberamente dalla Clientela. Gli oneri relativi vengono liquidati direttamente al Notaio dal Cliente stesso.
Spese di perizia tecnica ed accertamenti successivi	Da corrispondere da parte del Cliente al professionista incaricato, secondo le tariffe degli albi professionali - BCC LEASING si riserva il diritto nel corso dell'affidamento, di procedere alla verifica del valore degli immobili di proprietà dei coobbligati. In tal caso saranno richieste le spese di perizia come sopra.
Spese per tutela e recupero crediti (legali, notarili, consulenti professionali, servizi resi, costi vivi)	Recupero integrale del costo sopportato da BCC LEASING
Assicurazione dei beni locati	È obbligatoria la presenza di una polizza a copertura dei beni concessi in locazione. La polizza potrà essere stipulata direttamente dall'affidato con Compagnia dallo stesso designata, purché autorizzata ad operare in Italia, con le seguenti garanzie minime. **Polizza Immobili Costruiti:** la somma assicurata deve corrispondere al valore di ricostruzione a nuovo con garanzie contro i danni derivanti da: incendio, fulmine, esplosione, scoppio, bang sonico, urto veicoli, caduta di aeromobili, colpa grave dell'assicurato e/o dell'utilizzatore, rinuncia alla rivalsa, fumo, acqua condotta, fenomeni elettrici, **eventi atmosferici** (*uragani, bufere, tempeste, vento e cose da esso trascinate, trombe d'aria, grandine*), **eventi sociopolitici** (*scioperi, tumulti, sommosse, atti vandalici e dolosi*), terrorismo e sabotaggio, **inondazioni, alluvioni, allagamenti, terremoto, sovraccarico neve**, gelo, eruzioni vulcaniche (*se l'immobile è ubicato in zona soggetta a tale rischio*), **cedimento, franamento e smottamento del terreno**, spese di demolizione e sgombero, **ricorso dei vicini e/o terzi fino a Euro 500.000,00**, rovina ascensori e montacarichi, furto di fissi ed infissi, danni indiretti a terzi fino a Euro 100.000,00, **Responsabilità Civile verso terzi, da proprietà e conduzione del fabbricato, con un massimale fino a Euro 3.500.000,00 (compresi i danni da**

	interruzioni/sospensioni di attività fino a Euro 500.000,00 per sinistro). **Polizza C.A.R.** (**immobili da costruire:** la somma assicurata deve corrispondere al **valore dell'intera opera da eseguirsi** (con estensione anche ad eventuali enti preesistenti), e la polizza C.A.R. dovrà essere comprensiva dei rischi del proprietario, del committente, degli appaltatori ed eventuali subappaltatori, compresa la sezione R.C.T. (Responsabilità Civile presso Terzi), con massimali di almeno Euro 1.000.000,00=. La polizza CAR dovrà prevedere l'estensione di garanzia: agli eventi di natura sociopolitica, agli eventi naturali e catastrofali (quali terremoti inondazioni ecc.), alla colpa grave, agli errori di progettazione e di calcolo, alle spese di demolizione e sgombero, alla responsabilità civile incrociata, ai danni a terzi da vibrazioni, rimozione franamento e cedimento terreno, ai danni a condutture sotterranee.

SERVIZI AGGIUNTIVI OFFERTI DALLA BANCA E RELATIVI COSTI

1. COPERTURA ASSICURATIVA La Banca offre il servizio facoltativo di copertura assicurativa, le Compagnie Assicurative convenzionate sono BCC Assicurazioni S.p.A. e Assimoco S.p.A.

POLIZZE OFFERTE	CARATTERISTICHE
POLIZZA IMMOBILI GIÀ COSTRUITI	E' una copertura assicurativa di particolare ampiezza (extended coverage, eventi naturali, terremoto ecc. oltre alla RC). La polizza non copre immobili in cui si svolgono particolari attività (trattamento rifiuti, discoteche, depositi d'esplosivo ecc.).

COSTI
POLIZZA IMMOBILI COSTRUITI
I costi del servizio assicurativo variano in relazione alle diverse tipologie di destinazione d'uso del bene

TIPOLOGIA D'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO/RISCHIOSITÀ' ASSOCIATA	**tasso lordo ogni 1.000 € di somma assicurata**
1. Edifici ad uso civile: uffici, studi professionali, alberghi, ospedali, istituti di cura, palestre, scuole, stabilimenti termali, pinacoteche e biblioteche; altri edifici ad uso civile	1,23 ‰
2. Fabbricati industriali e commerciali, capannoni e magazzini per il settore alimentare, metalmeccanico, manufatti per edilizia (attività a basso rischio)	1,35 ‰

3. Fabbricati industriali e commerciali, capannoni e magazzini per il settore tessile, abbigliamento, chimica, farmaceutica, grafica, pelle, cuoio (attività a medio rischio)	1,50 ‰
4. Fabbricati industriali e commerciali, capannoni e magazzini per il settore carta, legno, plastica, gomma, impianti per carburanti (attività a alto rischio)	2,00 ‰

Il pagamento del servizio da parte dell'Utilizzatore ha la medesima periodicità del canone leasing.

POLIZZE OFFERTE	CARATTERISTICHE
POLIZZA C.A.R. IMMOBILI DA COSTRUIRE	La polizza Contract's All Risk Immobili da costruire prevede la copertura di tutti i rischi dell'appaltatore per gli immobili da costruire fin dall'apertura del cantiere e per tutto il periodo di costruzione.
COSTO DELLA POLIZZA C.A.R. IMMOBILI DA COSTRUIRE	
il tasso lordo applicabile è pari normalmente al 1,00 per mille annuo sull'importo delle opere e delle eventuali preesistenze, salvo diversa valutazione del rischio da parte della Compagnia. Detto importo sarà corrisposto tramite pagamento anticipato direttamente alla Compagnia Assicuratrice.	

Nel caso in cui l'Utilizzatore decida di aderire al servizio di copertura assicurativa sopra indicato, prima dell'adesione sarà informato di tutti i relativi costi e riceverà il "*set informativo precontrattuale*" predisposto dalla Compagnia di Assicurazione, così come previsto dal regolamento IVASS n. 41/2018.

SEZIONE 4 - Reclami – Risoluzione stragiudiziale delle controversie

Per contestare un comportamento o un'omissione della Banca, l'Utilizzatore potrà presentare un reclamo in forma scritta, a mezzo lettera anche raccomandata A/R all'Ufficio Reclami della Banca, in via Lucrezia Romana, 41/47 - 00178 ROMA, ovvero per via telematica all'indirizzo di posta elettronica Ufficio.Reclami@leasing.bcc.it o posta elettronica certificata reclami@pec.leasing.bcc.it. La medesima Banca deve rispondere al reclamo entro 60 giorni dal ricevimento. Se l'Utilizzatore non è soddisfatto della risposta della Banca ovvero se entro il termine di 60 giorni non ha ricevuto risposta dalla stessa può rivolgersi all' Arbitro Bancario e Finanziario (ABF), nei limiti di competenza dello stesso. Il modulo per presentare il ricorso all'ABF è disponibile sul sito www.arbitrobancariofinanziario.it, nel quale si trovano tutte le ulteriori informazioni sul funzionamento di tale organismo e una guida denominata "ABF in parole semplici" redatta dallo stesso. La predetta documentazione è disponibile anche presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure presso gli Uffici della Banca o sul suo sito internet nella sezione "Reclami". Si evidenzia che, prima di presentare ricorso all'ABF, è necessario che l'Utilizzatore abbia presentato reclamo alla Banca. L'Utilizzatore e la Banca concordano che, in alternativa a quanto sopra ovvero se l'Utilizzatore non è soddisfatto della risposta della Banca sul reclamo o non intende ricorrere all'ABF ovvero per le controversie che non possono essere trattate da quest'ultimo, ciascuna parte può rivolgersi all'organismo di mediazione finalizzato alla Conciliazione, costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie

bancarie, finanziarie e societarie - ADR - con sede in Via delle Botteghe Oscure, 54 - 00186 Roma, iscritto nel registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Le parti concordano che il procedimento di mediazione si svolgerà nel medesimo luogo del giudice territorialmente competente a giudicare la relativa causa, ai sensi di quanto previsto contrattualmente. Nel rispetto della libertà di scelta dell'organismo di mediazione finalizzato alla conciliazione, l'Utilizzatore e la Banca potranno concordare per iscritto, anche successivamente alla sottoscrizione del contratto, di rivolgersi ad un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 5 comma 1bis del D. Lgs. 28/2010, prima di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria Ordinaria è necessario essersi rivolti all'ABF o all'organismo di mediazione di cui sopra.

Maggiori e più dettagliate informazioni sono disponibili e consultabili sul sito della Banca al seguente indirizzo internet www.bccleasing.it sezione "Reclami".

SEZIONE 5 - Legenda

- **Concedente**: l'intermediario bancario o finanziario creditore che "concede" il bene in locazione finanziaria;
- **Utilizzatore:** 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**: la facoltà in forza della quale il Cliente alla fine del contratto, sempre che abbia adempiuto a tutte le proprie obbligazioni, può decidere di acquistare il bene al prezzo indicato;
- **soggetto convenzionato**: 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 preponente offre "fuori sede" i suoi prodotti;
- **valuta:** 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:** il corrispettivo periodico della locazione finanziaria;
- **tasso di mora:** il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro;
- **indicizzazione:** si intende l'adeguamento del corrispettivo della locazione in funzione della variazione dei tassi e/o valuta di riferimento durante il periodo della locazione, il **parametro di indicizzazione** è un indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità indicate nella sezione 3 -
- **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 n. 108/1996 utilizzato per determinare il tasso soglia come di seguito indicato, tasso che serve per verificare se il tasso di interesse applicato alla singola operazione è usurario;
- **tasso soglia:** il tasso massimo che può essere praticato dalla banca ed è determinato ai sensi dell'art. 2 della L. 108/1996 ed è pari al minore tra i seguenti parametri: (a) TEGM aumentato di un quarto del suo valore, sui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali e (b) TEGM aumentato di otto punti percentuali.

BCC LEASING S.p.A.
Via Lucrezia Romana 41/47 ROMA
www.bccleasing.it

-