

FOGLIO INFORMATIVO

Prestito Partecipativo FONDO OASIS Aggiornamento del 28 luglio 2006

Sezione 1 - Informazioni sull'Intermediario finanziario

Denominazione sociale: **Compagnia Sviluppo Imprese Sociali S.p.A.**
(in forma breve **COSIS S.p.A.**)

Sede legale: **Via Nazionale n. 39 - 00184 Roma**

Sede operativa: **Via Nazionale n. 39 - 00184 Roma**

Indirizzo telematico: informa@cosis.it

Iscrizione U.I.C.: **n. 28734**

Codice Fiscale e Partita IVA: **04884801004**

Iscrizione Registro delle Imprese: **812393 di Roma**

Capitale Sociale: **€17.230.827,00**

Riserve risultanti dall'ultimo bilancio: **€0,00.**

Sezione 2 – Caratteristiche e rischi tipici dell'operazione

• Struttura e funzione economica dell'operazione

Il prestito partecipativo è un finanziamento a medio lungo termine concesso a favore di cooperative sociali ed i loro consorzi, come definiti dalla legge 381/91, finalizzato alla realizzazione di progetti pluriennali di sviluppo aziendale e all'avvio di nuove imprese, allo scopo di sostenere l'espansione delle attività esistenti, lo sviluppo di nuove attività e l'introduzione di innovazioni e nuove tecnologie.

Il prestito partecipativo è assistito da garanzie reali o personali rese in favore di COSIS S.p.A. Nel caso in cui la garanzia personale è rilasciata da più soggetti, essa si intende solidale.

Il rimborso del finanziamento avviene mediante il pagamento di rate costanti posticipate secondo un piano di ammortamento con scadenze semestrali.

Il finanziamento è concesso a tasso fisso per il periodo di preammortamento e per i primi due anni di ammortamento e per il periodo residuo a tasso variabile, legato all'EURIBOR e ad un tasso eventuale, calcolato mediante la seguente formula:

[Risultato Operativo/(Costo per il personale + Costo per prestazioni di lavoro in forma collaborativa non occasionale)] x [Debito residuo nei confronti di COSIS S.p.A./Valore iniziale del finanziamento erogato da COSIS S.p.A.].

Il tasso applicato dal terzo anno non può in ogni caso essere superiore al 4,15%.

L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante bonifico bancario in favore del Beneficiario o assegni circolari non trasferibili intestati al Beneficiario.

In caso di estinzione anticipata del finanziamento non è richiesto al soggetto finanziato alcun onere aggiuntivo, fatto salvo l'obbligo di preavviso di un mese.

• Principali rischi

Tra i principali rischi va tenuto presente che:

- l'applicazione di un tasso fisso non dà la possibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- l'applicazione di un tasso variabile ha il rischio di oscillazione del tasso di interesse in senso sfavorevole;

- nel caso di rilascio di garanzia ipotecaria, dalla possibilità di deterioramento o perdita di valore dell'immobile oggetto della garanzia può conseguire un'eventuale richiesta, da parte di COSIS S.p.A., di un'integrazione della garanzia stessa;
- COSIS S.p.A., in caso di insolvenza, ha facoltà di richiedere la restituzione immediata dell'intero importo residuo o di recuperare il proprio credito attraverso l'escussione delle garanzie rilasciate.

Sezione 3 – Condizioni economiche dell'operazione (da intendersi nella misura massima se favorevoli all'intermediario e nella misura minima se favorevoli al finanziato)

Condizioni generali:

- **Tasso Annuo Nominale (T.A.N.)** – prezzo del mutuo con riferimento all'anno civile (divisore 365): massimo 4,15 %.
- **Periodicità e modalità di calcolo degli interessi:**
 - per il periodo di preammortamento: 3% fisso posticipato nel regime dell'interesse semplice;
 - per i primi 2 anni di ammortamento: 3% fisso posticipato, con capitalizzazione semestrale;
 - dal terzo anno di ammortamento: tasso pari all'Euribor a 6 mesi (media mensile rilevata rispettivamente il 31 maggio ed il 30 novembre), arrotondato allo 0,05 superiore, maggiorato del tasso eventuale, con capitalizzazione semestrale.

La quotazione dell'Euribor viene effettuata alle ore 11 (ora di Bruxelles) a cura del comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) e pubblicata alla pagina Euribor (act/365) del circuito Reuters, nonché pubblicato sui principali quotidiani economici a diffusione nazionale. In mancanza di rilevazione dell'Euribor da parte del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) sarà utilizzata la quotazione per i depositi interbancari in Euro a sei mesi fornita da primaria banca italiana.

Il tasso eventuale è calcolato mediante la seguente formula:

$$\frac{[\text{Risultato Operativo}/(\text{Costo per il personale} + \text{Costo per prestazioni di lavoro in forma collaborativa non occasionale})]}{x [\text{Debito residuo nei confronti di COSIS S.p.A.}/\text{Valore iniziale del finanziamento erogato da COSIS S.p.A.}]}$$

dove il tasso eventuale ha un valore minimo dello 0%.

Il tasso eventuale è calcolato con riferimento all'ultimo bilancio regolarmente approvato e depositato.

Il tasso applicato dal terzo anno non può essere superiore al 4,15%.

- **Tasso di mora** (annuo nominale senza capitalizzazione periodica): T.A.N. + 5%.
- **Modalità di rimborso/Durata:** il rimborso del prestito avviene in rate semestrali con valuta fine periodo, da versarsi mediante bonifico bancario a favore di COSIS S.p.A., per tutta la durata del contratto.
Il prestito ha una durata massima di 8 anni, composta da un periodo di preammortamento non inferiore a sei mesi e non superiore ad un anno e dal periodo di ammortamento pari a sette anni.
- **Commissioni fisse di istruttoria:** nessuna.
- **Spese per prestazioni di garanzia:** a carico del BENEFICIARIO in base alla vigente normativa, anche fiscale.

- **Spese postali per comunicazioni al BENEFICIARIO:** a carico di COSIS S.p.A. in base alle tariffe vigenti.
- **Spese per emissione duplicati di documenti:** nessuna.
- **Estinzione anticipata:** salvo l'obbligo del preavviso di almeno un mese, non è previsto alcun onere.
- **Penale di decadenza dal beneficio del termine:** immediata restituzione dell'intero credito per capitale, interessi e accessori.
- **T.A.E.G./ I.S.C./T.E.G.:** massimo 3,49% (calcolato con riferimento ad un finanziamento pari a 10.000,00 € per il quale il T.A.N. dal terzo anno di ammortamento in poi è pari al massimo applicabile del 4,15%, avente un periodo di preammortamento di un anno e assistito da garanzia fideiussoria rilasciata dai soci).
- **Eventuali oneri fiscali** (imposta di bollo o imposta sostitutiva sul contratto): a carico del BENEFICIARIO in base alle tariffe vigenti.
- **Eventuali spese legali:** a carico del BENEFICIARIO in base alle tariffe legali vigenti.
- **Rimborso spese per consegna di copia del contratto idonea per la stipula:** nessuno.
- **Spese di perizia sull'immobile:** nessuna.
- **Spese notarili:** nel caso di rilascio di garanzia ipotecaria, a carico del BENEFICIARIO.
- **Assicurazione sull'immobile ipotecato:** nel caso di rilascio di garanzia ipotecaria, obbligatoria a carico del BENEFICIARIO ovvero del terzo datore di ipoteca (il BENEFICIARIO si obbliga ad assicurare l'immobile ipotecato contro i danni dell'incendio, del fulmine, degli eventi atmosferici e dello scoppio del gas e del termosifone) per un importo pari almeno al valore dell'ipoteca. Il BENEFICIARIO si obbliga a scegliere la compagnia assicuratrice tra le prime dieci contenute nell'elenco fornito dall'ISVAP.

Sezione 4 – Clausole contrattuali che regolano l'operazione:

Di seguito, sono riportate in sintesi le clausole negoziali recanti i principali diritti, obblighi e limitazioni relativi all'operazione di finanziamento con il BENEFICIARIO.

Resta fermo il diritto del BENEFICIARIO di ottenere da COSIS S.p.A. copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula.

La consegna della copia non impegna alla stipula del contratto.

Il BENEFICIARIO può rinunciare al diritto di ottenere copia del contratto.

- **Oggetto** – Il finanziamento deve essere destinato e finalizzato alla realizzazione di progetti pluriennali di sviluppo aziendale e di avvio di nuove imprese, allo scopo di sostenere l'espansione delle attività esistenti, lo sviluppo di nuove attività e l'introduzione di innovazioni e nuove tecnologie. I progetti devono, inoltre, soddisfare la condizione vincolante di generare un impatto significativo sull'occupazione, in particolare consentendo l'inserimento lavorativo di lavoratori svantaggiati, ai sensi del D.Lgs. 10/09/2003, n. 276 art. 2 lettera K).
- **Erogazione** – COSIS S.p.A. provvederà ad erogare il finanziamento mediante bonifico bancario su c/c intestato al BENEFICIARIO o assegni circolari non trasferibili intestati al BENEFICIARIO.
Nel caso di rilascio di garanzia ipotecaria, il BENEFICIARIO provvederà al rilascio di ampia e liberatoria quietanza di pagamento in sede di sottoscrizione del contratto di mutuo ipotecario.
- **Deposito cauzionale** – Nel caso di rilascio di garanzia ipotecaria, il BENEFICIARIO, nell'ipotesi di erogazione mediante assegni circolari, costituisce, in favore di COSIS S.p.A., un deposito cauzionale infruttifero presso il Notaio che riceve l'atto, da questi iscritto al Registro Somme Valori, a garanzia di tutti gli obblighi posti a carico del medesimo BENEFICIARIO dal contratto e dai relativi allegati. Il citato deposito garantisce, inoltre, COSIS S.p.A. da qualsiasi circostanza di fatto o vizi nei documenti di natura tale che, se conosciuti o verificati prima, avrebbero impedito la concessione del finanziamento. COSIS S.p.A. potrà avvalersi della

facoltà di risolvere il contratto ed utilizzare il deposito cauzionale per l'estinzione del finanziamento.

- **Svincolo deposito cauzionale** – Nel caso di rilascio di garanzia ipotecaria, lo svincolo delle somme costituite in deposito cauzionale o l'esecuzione del bonifico bancario, potrà avvenire dopo che il BENEFICIARIO abbia adempiuto all'obbligo di fornire a COSIS S.p.A., entro il termine di 30 giorni dalla stipula dell'atto di mutuo, la prova, a mezzo certificazione del Notaio rogante il contratto, che:
 - a. l'ipoteca risulta regolarmente iscritta a garanzia del prestito;
 - b. l'immobile oggetto di ipoteca è libero da servitù apparenti tali da pregiudicare il valore dell'immobile, da privilegi, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e da ogni altro onere e vincolo, ad esclusione di quelli già noti;
 - c. esso stesso ed i garanti hanno la piena proprietà e completa disponibilità degli immobili;
 - d. sono stati adempiuti gli obblighi assicurativi previsti.

- **Preammortamento**

La dilazione nell'ammortamento del capitale (preammortamento) ha una durata non inferiore a sei mesi e non superiore ad un anno. Il contratto indica il tasso di interesse di preammortamento e le date di corresponsione degli interessi.

- **Restituzione del finanziamento** – La restituzione del finanziamento dovrà essere effettuata dal BENEFICIARIO in rate semestrali costanti mediante bonifici a favore di COSIS S.p.A., con valuta fine periodo. Salvo diversa determinazione, a giudizio insindacabile di COSIS S.p.A., qualsiasi versamento effettuato dal BENEFICIARIO verrà imputato innanzitutto al rimborso delle spese ed oneri, quindi al pagamento di accessori e di interessi e, per il rimanente, in conto capitale.

- **Obblighi**

Il BENEFICIARIO si obbliga a:

1. restituire il finanziamento e pagare gli interessi, secondo le condizioni contrattuali;
2. inviare a COSIS S.p.A.
 - il budget annuale approvato dal Consiglio di Amministrazione;
 - almeno 7 giorni prima di portarla all'esame del Consiglio di Amministrazione, la proposta del bilancio di esercizio;
 - le situazioni economico-patrimoniali semestrali ed i bilanci annuali, i verbali delle delibere del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea dei soci e l'andamento degli occupati. In caso di inadempimento, i costi sostenuti da COSIS S.p.A. per procurarsi bilanci, altri documenti ed informazioni, anche mediante ricorso ad agenzie di servizi specializzate o a professionisti, saranno imputati al BENEFICIARIO;
3. fornire ulteriori informazioni rilevanti che potranno essere richieste da COSIS S.p.A., anche utilizzando la modulistica che sarà appositamente predisposta da questa ultima;
4. segnalare tempestivamente a COSIS S.p.A. i seguenti eventi e, ove appropriato, le contromisure previste:
 - modificazione dell'oggetto sociale;
 - modificazione del proprio assetto societario e della attribuzione di poteri che si dovessero verificare successivamente alla stipula del presente contratto;
 - altri eventi rilevanti con un potenziale impatto sfavorevole sulla realizzazione del progetto;
 - insorgenza di forti criticità nei rapporti con fornitori, clienti e soci;
 - significative modifiche intervenute nell'attuazione del progetto;
 - rilascio di fidejussioni o altre garanzie;

5. inserire nelle informazioni al pubblico, ivi comprese pubblicazioni, brochures, occasioni pubbliche ed altro, che il progetto è finanziato da COSIS S.p.A. nell'ambito del Fondo OASIS;
 6. consentire le eventuali ispezioni che potranno essere effettuate una o più volte l'anno da COSIS S.p.A. e/o dalle Autorità nazionali competenti;
 7. consentire a COSIS S.p.A. di accedere alle informazioni bancarie riguardanti le movimentazioni dei conti aperti presso gli istituti bancari con cui intrattiene rapporti;
 8. acconsentire sin d'ora a che COSIS S.p.A. effettui eventuali revisioni contabili mediante il proprio personale o altro soggetto incaricato, là dove opti, ove consentito, per un sistema di organizzazione interna che non preveda la presenza di un organo di controllo contabile.
- **Restituzione anticipata** – Il BENEFICIARIO, senza alcun onere aggiuntivo e con il solo obbligo del preavviso di un mese, potrà restituire a COSIS S.p.A., anticipatamente, parte o totalità degli importi erogati da quest'ultima.
 - **Recesso unilaterale**
 COSIS S.p.A. ha diritto di recedere dal contratto con effetto immediato mediante comunicazione con lettera raccomandata a.r., e senza che il BENEFICIARIO possa eccepire alcunché:
 - nel caso di estinzione, messa in liquidazione e richiesta, anche se di terzi, di procedura concorsuale nei confronti del BENEFICIARIO;
 - qualora, ad insindacabile giudizio di COSIS S.p.A., intervengano inadempienze gravi da parte del BENEFICIARIO che mutino la situazione in essere all'atto della sottoscrizione del presente contratto, o si manifestino nuovi elementi che rendano impossibile la prosecuzione del rapporto o il perseguimento dei suoi scopi.
 - **Clausola risolutiva espressa** – Il contratto di mutuo si risolverà ai sensi dell'art. 1456 C.C. in caso di violazione di alcuni obblighi contrattuali, tra cui
 - il pagamento anche di una sola rata del capitale o degli interessi;
 - la regolare esecuzione del progetto di sviluppo in ordine ai tempi ed alle modalità per esso previste.
 - **Garanzie** – Il finanziamento è assistito da garanzia fideiussoria o da garanzia reale.
 - **Obblighi di conservazione del valore del bene ipotecato** - Nel caso di rilascio di garanzia ipotecaria, il BENEFICIARIO, l'eventuale datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati a mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia in lodevole stato gli immobili ipotecati, e quindi a fare tutte le operazioni occorrenti per la conservazione o il miglioramento degli stessi secondo la loro natura.
 - **Procedura di Reclamo** – Per ogni controversia relativa al contratto, il BENEFICIARIO ha la facoltà di attivare la procedura in questione, inviando il reclamo a mezzo raccomandata a.r. ovvero consegnandolo direttamente a COSIS S.p.A., presso la sede legale. Quest'ultima evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione del predetto reclamo. Se COSIS S.p.A. riconosce fondati i rilievi del BENEFICIARIO, la stessa comunicherà a quest'ultimo i tempi tecnici entro i quali si impegna a provvedere.
 Il ricorso alla procedura in questione non priva il BENEFICIARIO del diritto di investire, in qualunque momento, l'Autorità giudiziaria competente della eventuale controversia insorta.
 - **Foro competente** - Per ogni controversia relativa al contratto, anche in ragione di continenza o connessione, sarà esclusivamente competente il foro di Roma.

* * *

LEGENDA:

- **BENEFICIARIO:** soggetto contraente il finanziamento.
- **COSIS S.p.A.:** soggetto concedente il finanziamento.
- **Erogazione:** versamento da parte di COSIS S.p.A. dell'importo concesso in prestito, operazione tramite la quale si perfeziona il contratto di finanziamento; per data di erogazione si intende la data valuta di addebito per COSIS S.p.A..
- **Durata del finanziamento:** Intervallo temporale concordato dal BENEFICIARIO e da COSIS S.p.A. entro cui il BENEFICIARIO dovrà restituire il finanziamento, unitamente agli interessi maturati.
- **Finanziamento rateale:** indica il rimborso, dilazionato nel tempo, del finanziamento concesso.
- **Rata:** pagamento che il BENEFICIARIO effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento, secondo le scadenze stabilite nel piano di ammortamento.
- **Piano di ammortamento:** prospetto che indica, per ogni periodo di rimborso relativo ad un finanziamento rateale, l'importo della rata distinto in quota capitale, quota interessi, debito estinto e debito residuo.
- **Preammortamento:** periodo iniziale del finanziamento nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota di interessi.
- **Bonifico con valuta di fine periodo:** bonifico da effettuarsi con valuta fissa in favore di COSIS S.p.A. pari al giorno di scadenza della rata.
- **Data di decorrenza della rata:** primo giorno di decorrenza del periodo cui si riferisce la rata periodica.
- **Quota capitale:** Porzione della rata periodica di rimborso che concerne la restituzione del capitale preso in prestito.
- **Quota interessi:** Porzione della rata periodica di rimborso che concerne la corresponsione degli interessi maturati sul capitale residuo.
- **Debito residuo:** indica quella parte di capitale che il BENEFICIARIO deve ancora versare a COSIS S.p.A..
- **Estinzione anticipata:** indica la possibilità, riconosciuta al BENEFICIARIO, di estinguere il prestito prima della scadenza, ossia prima del termine pattuito con COSIS S.p.A.
- **Tasso fisso:** tasso annuo nominale che resta invariato per tutta la durata del prestito.
- **Tasso Annuo Nominale (T.A.N.):** tasso di interesse, espresso in percentuale e su base annua, applicato da COSIS S.p.A. all'importo lordo del finanziamento. Viene utilizzato per calcolare, a partire dall'ammontare finanziato e dalla durata del prestito, la quota interesse che il BENEFICIARIO dovrà corrispondere a COSIS S.p.A. e che, sommata alla quota capitale, andrà a determinare la rata di rimborso. Nel computo del T.A.N. non entrano oneri accessori quali provvigioni, spese e imposte.
- **(Tasso Annuo Effettivo Globale) T.A.E.G.:** indice, espresso in termini percentuali, con due cifre decimali e su base annua, del costo complessivo del finanziamento. Comprende gli oneri accessori, quali spese di istruttoria, spese di apertura pratica, spese di incasso delle rate e spese assicurative (l'inclusione di queste ultime due voci può essere opzionale).
- **Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.):** indice espresso in misura percentuale che quantifica il costo effettivo del finanziamento, include gli oneri accessori, quali spese di istruttoria, spese di incasso delle rate.
- **(Tasso Effettivo Globale) T.E.G.:** tasso comprensivo delle spese e degli oneri dedotte le spese vive di COSIS S.p.A. calcolate ai fini della legge 108/96 per la verifica del tasso soglia.
- **Interesse:** corrispettivo pagato per l'uso del capitale dato a prestito, consiste in una somma di denaro proporzionale al capitale e alla periodicità di rimborso delle rate.
- **Interesse di mora:** interesse che il BENEFICIARIO versa a COSIS S.p.A. per il ritardo nell'adempimento nel pagamento di una rata di rimborso.

- **Fideiussione:** contratto con cui il fideiussore, obbligandosi personalmente verso COSIS S.p.A., garantisce l'adempimento di una obbligazione altrui.
- **Garanzia reale:** garanzia che si costituisce mediante creazione di un vincolo su uno o più beni mobili e/o immobili appartenenti al patrimonio del BENEFICIARIO o di terzi soggetti.
- **Terzo datore di ipoteca:** soggetto diverso dalla Parte Mutuataria che concede la garanzia ipotecaria. Questi risponde solo con il bene su cui è costituita l'ipoteca.
- **Spese di perizia:** spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
- **Insolvenza:** mancato o ritardato rimborso a COSIS S.p.A. di una o più rate da parte del BENEFICIARIO.