

Foglio informativo n. 001/2022 - LEASING STRUMENTALE
LEASING FINANZIARIO

Informazioni sulla Banca

Südtirol Bank S.p.A. - AG

Sede legale: Via Esperanto, 1 - 39100 - Bolzano

Tel.: 0471/057700- Fax: 0471/057707

Email: info@suedtirolbank.eu - Sito internet: www.suedtirolbank.eu

Registro delle Imprese della CCIAA di Bolzano n. 157534

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5688 - cod. ABI 03374

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Dati e qualifica soggetto incaricato in caso di offerta fuori sede/ a distanza

Generalità del Consulente Finanziario (nome e cognome – indirizzo/sede legale)

Dati iscrizione albo _____, _____ n. _____

in data _____

Si precisa che il cliente non deve riconoscere al soggetto convenzionato alcun costo od onere aggiuntivo rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

Cos'è la locazione finanziaria

Per **locazione finanziaria** si intende l'operazione di finanziamento posta in essere dalla Banca (**Concedente**) consistente nella concessione in utilizzo, per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico (**canone**), di beni mobili, immobili o mobili registrati, dalla Concedente acquistati o fatti costruire da un terzo fornitore (**Venditore**), su scelta e indicazione del cliente (**Utilizzatore**), che ne assume così tutti i rischi e conserva la facoltà al termine della locazione di acquistare i beni ad un prezzo prestabilito. La funzione economica dell'operazione è, quindi, di finanziamento, anche se in luogo di una somma di denaro, la Concedente mette a disposizione dell'Utilizzatore 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 generalmente decorre dal momento in cui è avvenuta la consegna del bene finanziato ovvero da altro evento contrattualmente indicato.

La locazione finanziaria può riguardare beni immobili (**leasing immobiliare**) o beni mobili (**leasing strumentale**).

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

I rischi tipici dell'operazione di locazione finanziaria sono di natura contrattuale ed economico-finanziaria.

Sul piano contrattuale il cliente, da un lato, si assume l'obbligo del pagamento del corrispettivo del contratto, anche in presenza di contestazioni che non riguardino il comportamento della Concedente, nonché l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria e straordinaria del bene. In tutti questi casi, il cliente deve continuare a pagare i canoni e può far valere i suoi diritti nei confronti del Venditore.

Sul piano economico-finanziario, poiché l'operazione è finalizzata a soddisfare le esigenze di finanziamento dell'investimento del cliente, quest'ultimo 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,

Foglio informativo n. 001/2022 - LEASING STRUMENTALE
LEASING FINANZIARIO

erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura, assumendo l'impegno irrevocabile a corrispondere durante tutta la vita del contratto i canoni che costituiscono la restituzione del finanziamento erogato maggiorato degli interessi.

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 **leasing immobiliare** il cliente si assume tutti i rischi inerenti all'immobile oggetto del finanziamento o alla sua ritardata od omessa consegna da parte del Venditore o la consegna di cosa diversa, ai vizi e/o ai difetti dell'immobile o altro, alla mancanza delle qualità promesse, alla sua distruzione o perimento, al danneggiamento e, infine, all'obsolescenza tecnica o normativa. A fronte dell'assunzione di tali rischi, il cliente può agire direttamente nei confronti del Venditore, secondo le modalità e nei limiti contrattualmente previsti.

Nel **lease-back** il cliente vende un bene di cui è proprietario alla Banca e lo riprende in locazione finanziaria; in questo caso se il bene non funziona, il cliente non può agire contro nessuno per il risarcimento dei danni. In tale fattispecie, Utilizzatore e Venditore sono il medesimo soggetto.

Nel **leasing strumentale** il cliente si assume rischi analoghi a quelli sopra indicati, in riferimento però a beni strumentali, diversi da immobili.

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. Un parametro di riferimento per misurare l'onerosità di questo flusso di pagamenti, in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 29 luglio 2009, è il **Tasso Interno di Attualizzazione** (o Tasso Leasing), ossia il tasso per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo di opzione (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.

Il Tasso Interno di Attualizzazione è calcolato come tasso periodale espresso in termini di tasso nominale annuo, sviluppato con la stessa periodicità dei canoni sulla base di un anno standard di 365 giorni composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro, avendo convenzionalmente assunto come origine dei tempi per l'attualizzazione dei flussi la data di inizio decorrenza stabilita in contratto.

Nella tabella sottostante sono riportati i Tassi Interni di Attualizzazione massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

Leasing Finanziario	Costo del bene locato (in Euro): Qualsiasi importo	
	Tasso Fisso	Tasso Variabile
TASSO LEASING MASSIMO PRATICATO	7,00 %	7,00 %

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.suedtirolbank.eu).

Indicizzazione

Nei contratti di locazione finanziaria a tasso indicizzato l'importo dei canoni è soggetto a variazione, secondo quanto concordato dalle parti al momento della conclusione del contratto e corrisponde alla variazione trimestrale (trimestre solare), rispetto al parametro di riferimento iniziale, della media ponderata delle quotazioni giornaliere del parametro Euribor 3M/365 così come pubblicato su "Il Sole 24 Ore".

In caso di rilevazione da parte di EBF (European Banking Federation) ma di mancata pubblicazione su "Il Sole 24 Ore" del parametro, verrà comunque utilizzata la quotazione EBF rilevata dai principali circuiti telematici (per es., Reuters) attraverso i codici della pagina "EURIBOR 365". In caso di mancata rilevazione del parametro da parte di EBF e, quindi di mancata pubblicazione su "Il Sole 24 Ore", la Concedente comunicherà all'Utilizzatore un parametro alternativo.

Foglio informativo n. 001/2022 - LEASING STRUMENTALE
LEASING FINANZIARIO

In caso di parametro di riferimento negativo, la Banca applica, in sostituzione, un tasso pari allo 0% (zero per cento).

Oneri di pre-locazione

Nel caso di operazioni di leasing su immobili da costruire, il tasso massimo applicato per la determinazione degli oneri di pre-locazione è l'Euribor 3M/365, tempo per tempo vigente, maggiorato di 7 punti e comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura.

Prima della stipula del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese per copia del testo contrattuale idoneo per la stipula	€ 250,00	La consegna di copia del contratto idonea alla stipula è subordinata al pagamento anticipato delle spese di Istruttoria (vedi sotto "Spese di Istruttoria")
Spese Perizia tecnico, legale ed estimativa dell'immobile	<p>Si distingue a seconda della tipologia di immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unità immobiliari a destinazione civile ("perizie retail") prevista nella misura massima di Euro 270,00*; • unità immobiliari a destinazione diversa da quella civile ("perizie corporate") prevista a seconda dell'importo del finanziamento richiesto: <ul style="list-style-type: none"> ○ fino a Euro 250.000 - massimo Euro 488,00*; ○ tra Euro 250.000 e Euro 500.000 - massimo Euro 732,00*; ○ tra Euro 500.000 e Euro 1.000.000 - massimo Euro 1.098,00*; ○ tra Euro 1.000.000 e Euro 1.500.000 - massimo Euro 1.464,00*; ○ superiore a Euro 1.500.000 - massimo Euro 1.830,00*. <p>Stato avanzamento lavori, per singola ispezione Euro 250,00*. La commissione viene recuperata all'atto di erogazione del mutuo. A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. (* Importo comprensivo di IVA)</p>	

Alla stipula del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)
Spese di istruttoria	Massimo 2,00% dell'importo finanziato con un minimo di € 500,00

Foglio informativo n. 001/2022 - LEASING STRUMENTALE
LEASING FINANZIARIO

Spese per atto notarile	A carico dell'Utilizzatore
Intervento delegato/procuratore in occasione della stipula dell'atto notarile di acquisto dell'Immobile	In caso di stipula fuori dal comune di Bolzano purchè entro il confine provinciale (BZ), possono essere addebitati nella misura massima Euro 350,00; 1% dell'importo netto finanziato – min. Euro 500,00 in tutti gli altri casi.

Durante l'esecuzione del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)	Dettagli
Spese per gestione amministrativa imposte previste da norme di Legge, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di imposte, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori
Sanzioni amministrative	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di sanzione
Spese per rilascio dichiarazione da parte della Concedente richieste dall'Utilizzatore	€ 150,00	A titolo esemplificativo e non esaustivo, dichiarazioni IVA, dichiarazioni relative alla proprietà del bene oggetto di leasing
Spese per ciascuna copia documento o autorizzazione con autentica notarile	€ 150,00	Oltre al costo sostenuto dalla Concedente
Spese per ciascuna variazione anagrafica	€ 50,00	
Spese per ciascuna variazione di domiciliazione Bancaria	€ 50,00	
Spese per ciascuna copia e duplicato di documenti	€ 30,00	
Spese per cessione Contratto a terzi richiesta dall'Utilizzatore	€ 1.000,00	
Spese per modifiche contrattuali concordate tra le parti	€ 500,00	Per ciascuna modifica
Spese per recupero crediti		15% dell'importo del credito vantato
Spese per gestione insoluti	€ 15,00	Per ciascun insoluto
Spese per registrazione Contratto	€ 20,00	Oltre al costo sostenuto dalla Concedente a titolo di imposta
Spese per incasso Canoni	€ 10,00	Per ciascun canone periodico
Spese per copertura assicurativa beni	1,00% annuo del costo del bene	In caso di adesione da parte dell'Utilizzatore alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente
Spese per esame polizza assicurativa predisposta a cura dell'Utilizzatore	€ 500,00	In caso di stipula di polizza assicurativa a cura dell'Utilizzatore invece dell'adesione da parte dell'Utilizzatore alla Polizza Assicurativa proposta dalla

Foglio informativo n. 001/2022 - LEASING STRUMENTALE
LEASING FINANZIARIO

		Concedente
Spese per revoca da parte dell'Utilizzatore dalla Polizza Assicurativa proposta in convenzione dalla Concedente	€ 500,00	Qualora l'Utilizzatore, dopo aver aderito alla Polizza Assicurativa in convenzione proposta dalla Concedente scelga di revocare l'adesione
Spese per gestione sinistri	€ 500,00	Per ciascun sinistro, oltre al costo sostenuto dalla Concedente in relazione all'attività amministrativa di gestione del sinistro
Spese per predisposizione e gestione documenti per Catasto e Pubblica Amministrazione	€ 100,00	Per ciascun adempimento. Oltre al costo anche di natura tecnica sostenuto dalla Concedente ove non sostenuto direttamente dall'Utilizzatore
Spese per recupero bene	€ 1.000,00	Al costo sostenuto dalla Concedente
Spese per ogni invio delle comunicazioni periodiche ai sensi della normativa in materia di trasparenza e di quelle relative alla modifica unilaterale delle condizioni contrattuali	Recupero spese postali	Il recupero delle spese postali è previsto per l'invio delle comunicazioni tramite servizio postale
Spese per ogni invio delle comunicazioni periodiche ai sensi della normativa in materia di trasparenza tramite servizio postale	Recupero spese postali	Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione
Spese per ogni invio di comunicazioni inerenti la gestione amministrativa di imposte previste da norme di Legge, tasse, tributi diversi e relativi oneri accessori	Recupero spese postali	Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione
Spese per ogni invio di informazioni o comunicazioni ulteriori o più frequenti di quelle previste dalla normativa in materia di trasparenza come da richieste dell'Utilizzatore	€ 15,00	Le spese di invio postale sono adeguate e proporzionate ai costi sostenuti dalla Concedente per la spedizione

Allo chiusura del Contratto	Importo in Euro o Valori Percentuali (Oltre IVA ai sensi di Legge)
Spese per esercizio opzione finale d'acquisto	€ 1.000,00
Stipula atto notarile di trasferimento	A carico dell'Utilizzatore
Intervento delegato/procuratore in occasione della stipula dell'atto notarile di acquisto dell'Immobile	In caso di stipula fuori dal comune di Bolzano purchè entro il confine provinciale (BZ), possono essere addebitati nella misura massima Euro 350,00; 1% dell'importo netto finanziato – min. Euro 500,00 in tutti gli altri casi.

Servizi accessori del leasing immobiliare

Il cliente è sempre tenuto a stipulare una copertura assicurativa "Car" per gli immobili in costruzione e una "globale fabbricato" per gli immobili finiti. La polizza deve essere sottoscritta presso una primaria Compagnia di Assicurazioni di gradimento della Banca e le polizze dovranno essere vincolate a favore della Banca per tutta la durata dell'operazione.

Il cliente dovrà inoltre sostenere tutte le imposte, anche di registro, tasse, tributi, contributi e diritti presenti e futuri, a carico del Concedente, che siano direttamente o indirettamente in relazione con la locazione finanziaria, comprese le spese legali sostenute dal Concedente e riguardanti i diritti nascenti e dipendenti dal contratto di leasing.

Recesso – Reclami**Recesso dal contratto**

L'Utilizzatore non ha la facoltà di recedere dal contratto.

Il Concedente ha facoltà di risolvere il contratto, a norma dell'art. 1456 cod. civ., in caso di inadempimento dell'Utilizzatore alle obbligazioni poste a suo carico e, in particolare, a quelle relative alla consegna dei beni, al pagamento del corrispettivo, degli oneri accessori, delle imposte e degli altri importi contrattualmente dovuti, agli obblighi assicurativi, agli adempimenti e responsabilità riguardanti l'utilizzo dei beni.

Reclami e composizione stragiudiziale delle controversie

La Banca osserva, nei rapporti con la Clientela, le disposizioni di cui al Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e sue successive integrazioni e modificazioni (Testo unico delle leggi Bancarie e creditizie) e le relative disposizioni di attuazione. I reclami vanno inviati in forma scritta all'ufficio reclami della Banca IN via Esperanto, 1 – 39100 Bolzano (BZ) oppure alla PEC reclami@pec.suedtirolbank.eu. Per reclami presentati la Banca risponde entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo di cui trattasi. Per i servizi di pagamento i tempi massimi di risposta sono 15 giorni lavorativi dalla ricezione del reclamo.

Se non è soddisfatto della risposta fornita ovvero non ha ricevuto risposta entro i termini anzidetti, il Cliente può presentare ricorso ai seguenti organismi:

Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;

Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

In alternativa al Conciliatore Bancario, il Cliente può rivolgersi ad uno degli Organismi di Mediazione, specializzati in materia Bancaria.

Rimane impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente, previo esperimento del procedimento di mediazione.

Glossario	
Concedente	La Banca che "concede" il bene in locazione finanziaria
Canone	S'intende il corrispettivo periodico della locazione finanziaria.
Canone anticipato o Quota alla stipula	Si intende il canone di locazione corrisposto dall'Utilizzatore alla Concedente, al momento della stipula del Contratto di Locazione Finanziaria anche se questa è anteriore alla data di rogito notarile e il cui ammontare risulta regolato nell'art. 4 del Contratto.
Compagnia di Assicurazione	La società di assicurazioni scelta dalla Concedente o dall'Utilizzatore. Nel caso di scelta da parte dell'Utilizzatore la Concedente comunicherà il gradimento circa la compagnia assicurativa proposta dall'Utilizzatore nonché la rispondenza della relativa polizza ai massimali e alle coperture indicati dalla Concedente. L'Utilizzatore, ottenuto tale assenso, è tenuto a stipulare la polizza con vincolo in

Foglio informativo n. 001/2022 - LEASING STRUMENTALE
LEASING FINANZIARIO

	favore del Concedente.
Oneri di Pre-locazione Finanziaria	E' il corrispettivo eventualmente dovuto al concedente in relazione agli esborsi effettuati prima della decorrenza della locazione finanziaria.
Opzione finale di acquisto	Indica la facoltà contrattuale, in forza della quale l'Utilizzatore alla scadenza del Contratto può decidere di acquistare l'Immobile ad un prezzo prestabilito, sempre che abbia puntualmente e scrupolosamente adempiuto a tutti gli obblighi a lui derivanti dal Contratto stesso, ed in particolare modo all'integrale pagamento di ogni somma dovuta alla Concedente.
Parametro di indicizzazione	E' un indice di riferimento del mercato monetario o finanziario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità più sotto indicate.
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 individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla Banca/intermediario non sia superiore.
Tasso del contratto di locazione finanziaria	Si intende, in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 29 luglio 2009, 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 di Opzione (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Tale tasso coincide con il tasso nominale annuo, applicato al Contratto al fine del calcolo dei Canoni, tenuto conto altresì del Canone Anticipato e del Prezzo di Opzione, e indicato nella sezione "Principali condizioni economiche". Nel Contratto a tasso indicizzato, il Tasso storico o tasso leasing o Tasso interno di attualizzazione corrisponde alla sommatoria del Parametro di Riferimento Iniziale maggiorato dello spread ed è indicato all'art. 4 del contratto (ultimo capoverso).
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Utilizzatore	Il cliente che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria
Venditore del Bene	Si intende il soggetto identificato nel Contratto quale titolare del diritto di proprietà del bene che viene ceduto alla Concedente. Nel lease-back il venditore e l'utilizzatore sono il medesimo soggetto.

Südtirol Bank S.p.A. - AG