

FOGLIO INFORMATIVO PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA(*)

IMMOBILI DA REALIZZARE

Sezione 1 - Informazioni su FINECO LEASING SPA

Fineco Leasing Spa è un intermediario finanziario con sede legale e amministrativa in Brescia, Via Marsala n. 42/a, capitale sociale di Euro 62.915.415,60= interamente versato; Codice Fiscale e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia 01582970172, Partita I.V.A. 01582970172, iscritto nell'elenco generale tenuto dall'UIC con il n. 478 e nell'elenco speciale tenuto dalla Banca d'Italia con il n. 19201 Codice ABI 5437 Codice CAB 11200, appartenente al Gruppo Bancario UniCredit - Iscrizione all'Albo Gruppi Bancari N. 3135.1; indirizzo di posta elettronica: info@finecoleasing.it; Numero verde 800 - 017259

Sezione 1-bis - Informazioni ulteriori in caso di offerta fuori sede

(indicare i dati e la qualifica del soggetto convenzionato)

Ragione sociale, Sede, Agenzia in attività finanziaria iscritta all'albo UIC n. (se già assegnato)

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

Sezione 2 – Caratteristiche, tipologie e rischi tipici della locazione finanziaria

CARATTERISTICHE

Per locazione finanziaria 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 mobili, immobili o immateriali, acquistati o fatti costruire dal concedente da un terzo fornitore, su scelta e indicazione del cliente (utilizzatore), che ne assume così tutti i rischi e conserva una facoltà al termine della predetta durata contrattuale di acquistare i beni ad un prezzo prestabilito e/o di prorogarne il loro utilizzo a condizioni economiche predeterminate o predeterminabili. 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. Di norma, al momento del perfezionamento del contratto l'utilizzatore versa una quota alla stipula ed il pagamento dei canoni periodici generalmente decorre dal momento in cui è avvenuta la consegna del bene finanziato ovvero da altro evento contrattualmente indicato.

TIPOLOGIE

Locazione finanziaria a tasso fisso

Rimane fisso, per tutta la durata della locazione finanziaria, sia il tasso di interesse sia l'importo dei singoli canoni. Lo svantaggio è di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi dei singoli canoni e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Locazione finanziaria a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo dei canoni. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo dei canoni.

RISCHI

I rischi tipici dell'operazione di locazione finanziaria sono di natura contrattuale e 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, quali la ritardata od omessa consegna da parte del fornitore o la consegna di cosa diversa, i vizi e/o difetti di funzionamento o altro, la mancanza delle qualità promesse, la sua distruzione o perimento, il furto o il danneggiamento ed, infine, l'obsolescenza tecnica o normativa. A fronte dell'assunzione di tali rischi, il cliente-utilizzatore può agire direttamente nei confronti del fornitore secondo le modalità ed i limiti contrattualmente previsti.

Sul piano finanziario, poiché l'operazione è finalizzata a soddisfare le esigenze di finanziamento dell'utilizzatore, il cliente nella locazione finanziaria si fa altresì carico dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, ivi inclusi i rischi connessi a modifiche fiscali, 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 di questi canoni sia espresso e 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 2-bis – Caratteristiche e rischi tipici del Servizio accessorio della copertura assicurativa offerta da FINECO LEASING SPA

Il Servizio accessorio della copertura assicurativa offerta da FINECO LEASING SPA 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 FINECO LEASING SPA attraverso la stipula di una Convenzione Assicurativa .

I rischi tipici del Servizio, come di tutte le coperture assicurative, consiste nel fatto che l'indennità di rimborso copre solo i rischi e gli eventi espressamente assicurati entro i limiti delle franchigie e dei massimali pattuiti e che in caso di liquidazione coatta amministrativa della Compagnia di assicurazione, l'Utilizzatore resta privo della relativa copertura.

Sezione 3 – Principali condizioni economiche del servizio e dell'operazione

I corrispettivi contrattuali di un'operazione di locazione finanziaria sono i 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 dell'operazione", definito nelle citate Istruzioni della Banca d'Italia quale *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 – eventualmente differenziati fra operazioni a canoni fissi o variabili - i tassi leasing massimi praticati dalla FINECO LEASING SPA al variare del costo di acquisto originario del bene da locare.

Nella tabella sottostante sono riportati i **tassi leasing** massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

Tassi Leasing Massimi praticati (variabile)

8,958 %

Calcolato al tasso base di riferimento del 1,396% (parametro Euribor 3M del 29/12/2011) su un capitale di Euro 200.000,00 per la durata di 18 anni anticipo 10% riscatto 1%

Tassi Leasing Massimi praticati (fisso)

11,617 %

Calcolato al tasso base di riferimento del 2,785% (parametro Euroirs di periodo del 29/12/2011 moltiplicato x 365 diviso 360) su un capitale di Euro 200.000,00 per la durata di 18 anni anticipo 10% riscatto 1%

Il "tasso leasing" concretamente praticato al cliente sulla specifica operazione, evidentemente funzione fra l'altro del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa, **viene espressamente indicato in contratto.**

I **tassi effettivi globali delle operazioni**, rilevati ai sensi dell'articolo 2 della Legge 108/96 e pubblicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze o comunque dal Ministero od Ente per tempo competente, sono pubblicizzati sia attraverso affissione presso i locali aperti al pubblico, sia nello specifico allegato al presente foglio informativo.

Eventuali Meccanismi di Indicizzazione

Ove previsto contrattualmente, il corrispettivo relativo ai canoni di locazione e alla quota di riscatto indicato dalle "clausole particolari" potrà subire variazioni trimestrali in funzione delle variazioni dell'EURIBOR.

L'entità dell'adeguamento dei corrispettivi trimestrali è così determinata:

- le quote "scatto base" sono stabilite all'inizio del ctr mediante il seguente conteggio:

$$\frac{\text{VALORE MEDIO DEBITO RESIDUO} \times 0,125\%}{12 \text{ MESI (mesi anno)}} \times 3 \text{ (mesi trimestre)}$$

- si calcola la differenza tra la media dell'EURIBOR del periodo di riferimento ed il valore base dell'EURIBOR concordato alla stipula del ctr
- si divide la differenza ottenuta per lo scatto base di 0,125 stabilito sull'allegato al ctr
- si moltiplica il numero degli scatti per l'importo di scatto base di 0,125 stabilito all'inizio del ctr
- il risultato è l'imponibile della fattura (se la media del tasso è superiore all'indice di riferimento) oppure alla nota di accredito (se la media è inferiore).

Oltre il Tasso Leasing vano considerati altri costi, quali le imposte e le spese di assicurazione del bene locato

Durata	: minimo XXX anni
Tasso di riferimento per l'attualizzazione	: contratti in € : Tasso EURIBOR 3 Mesi div/360, in vigore al momento della stipula del contratto moltiplicato per il coefficiente dello 0,10. Contratti indicizzati a Divise Estere: Tasso Interbancario 3 Mesi Lettera in vigore al momento della stipula del contratto moltiplicato per il coefficiente dello 0,10 per primari operatori bancari pubblicato sul SOLE 24 ORE.
Tasso applicato agli oneri accessori al contratto corrisposti nel periodo di prelocazione finanziaria	: Euribor 3 mesi più 8 punti
Parametro di indicizzazione	: Euribor 3 Mesi 360, come rilevato giornalmente dal Sole24Ore
Tasso di mora	: 9 punti in più del Tasso Euribor 3 mesi div/360, in vigore alla data di ogni singola scadenza, applicato per tutto il periodo di ritardato pagamento, a decorrere dalla data di scadenza fino al momento del relativo pagamento

ALTRI ONERI DELL'OPERAZIONE - CONDIZIONI MASSIME APPLICATE

ISTRUTTORIA IMMOBILE DA REALIZZARE	0,17% dell'importo finanziato con un minimo di 3.375,00
SPESE TECNICO-AMMINISTRATIVE - UP FRONT	0,5% dello stipulato
RILASCIO COPIA CONTRATTUALE IDONEA PER LA STIPULA	0,17% dell'importo finanziato con un minimo di 3.375,00
ISTRUTTORIA ARTIGIANCASSA - <i>da aggiungere all'istruttoria della pratica</i>	250,00
ISTRUTTORIA LEGGE 488 - <i>da aggiungere all'istruttoria della pratica</i>	600,00
ISTRUTTORIA LEGGI AGEVOLATE - <i>da aggiungere all'istruttoria della pratica</i>	600,00
ISTRUTTORIA OPERE ORDINARIE	1.625,00
ISTRUTTORIA OPERE STRAORDINARIE	1.625,00
ISTRUTTORIA ATTO VARIAZ./ APPENDICE	1.875,00
ISTRUTTORIA SUBENTRO	1.875,00
ISTRUTTORIA SUBENTRO TECNICO	750,00
PROROGA RISCATTO	1.625,00
RISCATTO FINALE	2.250,00
PERIZIA	0,31% dell'importo finanziato con un minimo di 2.750,00
PERIZIA DI CHIUSURA CANTIERE	2.500,00
PERIZIA GIURATA - <i>da aggiungere al costo di perizia dell'immobile</i>	750,00
GESTIONE FORNITORE CON APPALTO	450,00
GESTIONE FORNITORE SENZA APPALTO	150,00
PAGAMENTO FORNITORE	90,00
VISITA CANTIERE	1.800,00
INTERVENTI ATTI NOTARILI POST CONTRATTO	2.250,00
DISAMINA POLIZZA ASSICURATIVA STIPULATA DA UTILIZZATORE	150,00
ADEMPIMENTI ICI - <i>per singolo adempimento</i>	50,00
SUBLOCAZIONE BENE	600,00
GESTIONE CONSORZI	125,00
GESTIONE CONDOMINI	250,00
GESTIONE SINISTRI	1.300,00
ISTRUTTORIA LEGGI AGEVOLATE POST STIPULA	750,00
ISTRUTTORIA CONFIDI / CONSORZI GARANZIA	500,00
GESTIONE GARANZIE REALI	375,00
SVINCOLO GARANZIA	500,00
EROGAZIONE CEDOLE SU TITOLI IN PEGNO	375,00
LIQUIDAZIONE CONTRIBUTO AGEVOLATO PER SINGOLA EROGAZIONE	50,00
INCASSO RID/RIBA	16,25
SPEDIZIONE FATTURA	1,03
VARIAZIONE ANAGRAFICA	87,50
RILASCIO DICHIARAZIONI LIBERATORIE SOSTITUTIVE	125,00
COPIA DOCUMENTO CONTRATTUALE	125,00
INVIO ESTRATTO CONTO	37,50
INVIO PIANO DI AMMORTAMENTO	87,50
COMUNICAZIONI NELL'INTERESSE DEL CLIENTE	37,50
COPIA FATTURA	25,00
VARIAZIONE BANCA APPOGGIO	75,00
INVIO CERTIFICAZIONE REVISORI CONTABILI	62,50
GESTIONE INSOLUTI PER CIASCUN INSOLUTO	30,00
RECUPERO CREDITI	12% dell'importo scaduto
RECUPERO TASSE E IMPOSTE	50,00

Prezzi in euro al netto di Iva, tasse e/o imposte, ove previste, nonché di eventuali costi vivi che non possono essere preventivamente quantificati. Tutte le spese notarili sono a carico dell'utilizzatore

Piano di Ammortamento

Tipo di ammortamento	: alla francese
Tipologia della rata	: costante, crescente, decrescente
Periodicità delle rate	: mensile, bimestrale, trimestrale, semestrale

Costi servizi accessori

Assicurazione per il tramite di Fineco Leasing: : contestualmente all'operazione di locazione finanziaria ovvero se previsto in corso di contratto, visto l'obbligo in capo all'utilizzatore indicato nella precedente sezione 2-bis, l'intermediario potrà proporre al cliente di aderire ad una copertura assicurativa offerta da primaria Compagnia. Prima dell'adesione all'assicurazione in convenzione il cliente sarà informato di tutti i costi previsti.

Costo complessivo del servizio assicurativo Fineco Leasing S.p.A. pari al 8,00 per mille annuo del prezzo di acquisto del bene, addebitato unitamente ai canoni di locazione finanziaria con le medesime modalità di pagamento;

Assicurazione CAR : Costo complessivo del servizio assicurativo Fineco Leasing S.p.A. pari al 4,57 per mille max annuo del prezzo di acquisto del bene, addebitato alla stipula del contratto di locazione finanziaria.

Sezione 4 – Tempi di istruttoria

Durata dell'istruttoria: massimo 80 giorni dalla ricezione di tutta la documentazione completa richiesta ai fini della stipula di un contratto di locazione finanziaria, perizia inclusa (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi necessari per lo svolgimento di qualsiasi attività esterna non dipendente da Fineco Leasing S.p.A.).

Nei casi in cui, per prescrizioni normative o ragioni di cumulo del rischio con altre società del Gruppo UniCredit, si rendano necessari supplementi di istruttoria ed il parere della Capogruppo UniCredit S.p.A., il tempo massimo sarà di 180 giorni.

Sezione 5 – Procedure di reclamo e di composizione stragiudiziale delle controversie

I reclami vanno inviati ad Fineco Leasing Spa, Ufficio Legale e Compliance, Via Marsala n.42/A, 25122 Brescia (fax 030/3768205 – e-mail: reclami@finecoleasing.it) che risponderà nel termine di trenta (30) giorni dal ricevimento.

Se l'utilizzatore non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi:

- **all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)** entro dodici (12) mesi dalla data del reclamo. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare direttamente il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure chiedere ad Fineco Leasing Spa.
- **al Conciliatore Bancario Finanziario.** Tanto il Cliente quanto Fineco Leasing Spa potranno avviare una procedura di conciliazione attraverso la presentazione di un'istanza al **Conciliatore Bancario Finanziario** con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure n. 54, telefono 06.674821; quest'ultimo, istruita la pratica, comunica l'istanza alla controparte chiedendo se intende aderire al tentativo di conciliazione; l'adesione della controparte è volontaria; per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario e Finanziario è possibile consultare il sito www.conciliatorebancario.it, sezione Conciliazione.

Sezione 6 – Legenda

Canone	E' il corrispettivo periodico della locazione finanziaria
Canone di prelocazione	E' il corrispettivo eventualmente dovuto al concedente in relazione agli esborsi effettuati prima della decorrenza della locazione finanziaria
Cliente	E' il soggetto debitore a cui il concedente eroga il finanziamento
Concedente	E' l'intermediario bancario o finanziario creditore che "concede" il finanziamento, mettendo a disposizione del cliente il bene oggetto del leasing
Istruttoria	E' l'insieme delle pratiche e delle formalità necessarie alla stipulazione del contratto di locazione finanziaria
Offerta fuori sede	E' l'offerta svolta in un luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze di UniCredit Fineco Leasing S.p.A.
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 indicato oppure di proseguire nel godimento del bene ad un canone predefinito
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 all'uopo indicate
Perizie tecnico-estimative	Relazioni di un tecnico che attestano il valore e lo stato dell'immobile
Piano di ammortamento	Piano di rimborso della locazione finanziaria con l'indicazione della composizione dei singoli canoni (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata della locazione finanziaria
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero dei canoni pagati
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero dei canoni pagati
Servizi accessori	Sono i servizi, anche non strettamente connessi con il finanziamento, prestati o commercializzati da Fineco Leasing S.p.A. congiuntamente al finanziamento stesso, ancorchè su base obbligatoria
Sublocazione	Richiesta del cliente di concedere a terzi il "sub-godimento" dell'immobile concesso in locazione finanziaria
Tasso di leasing	Tasso interno di attualizzazione definito nella sezione "Principali Condizioni Economiche"
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento dei canoni di leasing
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
Valuta	E' la data di addebito o di accredito di una somma di denaro

(*) Le condizioni pubblicizzate nel presente FOGLIO INFORMATIVO non costituiscono offerta al pubblico.