

MEDIOCREDITO TRENTINO ALTO ADIGE S.p.A.

Condizioni valide al 1 settembre 2010

**LEASING IMMOBILIARE
Immobili finiti – Immobili da costruire**

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.A.

Albo Banche n. 4764 - Cod. ABI n. 10638; Reg. Imprese 00108470220

Aderente al Fondo Interbancario Tutela Depositi

Sede legale e Direzione generale: 38100 Trento, via Paradisi, 1 (tel. 0461 888511)

Sede secondaria: 39100 Bolzano, via Museo, 44 (tel. 0471 305111);

Filiali: 31100 Treviso, via Aleardi, 1 (tel. 0422 432553); 40136 Bologna, viale Panzacchi, 17 (tel. 051 6440755); 35131 Padova, via Gozzi, 24 (tel. 049 8753130); 25124 Brescia, piazza Mons. Almici, 23 (tel. 030 2420526)

Ufficio Reclami: presso la Direzione generale

Internet: www.mediocredito.it

Casella di posta elettronica: mc@mediocredito.it

Capogruppo del “Gruppo Bancario Mediocredito Trentino-Alto Adige” – Iscrizione n. 10638.5

Spazio riservato ai dati dell'eventuale intermediario / proponente fuori sede dell'operazione

CHE COS'E' IL LEASING IMMOBILIARE

Un'operazione di locazione finanziaria (detta anche leasing) è una forma di finanziamento in base alla quale una banca (o un intermediario finanziario) concede in utilizzo ad un soggetto cliente, per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un canone periodico, beni immobili, acquistati o fatti costruire dalla banca stessa o da un terzo fornitore, su scelta e indicazione del Cliente. Questi si assume tutti i rischi ed ha facoltà, al termine della durata contrattuale, di acquistare i beni ad un prezzo prestabilito o eventualmente di prorogarne il loro utilizzo a condizioni economiche predeterminate o predeterminabili. Venditore del bene ed utilizzatore possono anche coincidere (cosiddetto *lease-back*).

Attraverso il leasing quindi la banca mette a disposizione del Cliente, in luogo di una somma di denaro, il bene da questi richiesto. Al momento della stipula del contratto la banca concedente richiede all'utilizzatore di versare subito una parte del corrispettivo (primo canone o anticipo iniziale), mentre il pagamento dei successivi canoni periodici (generalmente decorrenti dalla consegna del bene finanziato) avviene a scadenze predeterminate.

Attualmente le operazioni di leasing praticate dalla Banca sono quelle aventi per oggetto beni immobili strumentali per natura (categorie catastali A/10, B, C, D ed E), sia finiti che da costruire. La durata delle operazioni è generalmente di 18 anni. La locazione finanziaria decorre dalla consegna dell'immobile finito al Cliente; nel caso la locazione riguardi immobili da costruire, le spese di acquisto dell'area edificabile e di costruzione anticipate dalla Banca danno luogo al pagamento di oneri di prelocazione a carico del Cliente stesso. I canoni di locazione sono di ammontare indicizzato all'andamento di parametri e individuati in contratto; analogamente anche gli oneri di prelocazione sono determinati a tasso variabile secondo parametri di indicizzazione. Per assicurare alla Banca concedente il puntuale pagamento dei canoni e degli oneri di prelocazione ed il rimborso di eventuali spese a carico dell'utilizzatore, il leasing può essere assistito da garanzie personali (avallo su cambiali, fidejussione, ecc.) o reali (pegno su titoli, ipoteca, ecc.), prestate dall'utilizzatore stesso e/o da terzi. L'effettuazione o il mantenimento dell'operazione di leasing possono anche venire subordinati all'avverarsi di specifiche condizioni (finanziarie o di varia natura) poste a carico dell'utilizzatore o di terzi. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, la Banca ha diritto ad essere risarcita del danno e all'immediata riconsegna dell'immobile.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

I principali rischi per il Cliente connessi all'operazione di leasing sono:

- obbligo di custodia e manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, anche in presenza di contestazioni che non riguardino comportamenti del concedente;
- rischi inerenti il bene oggetto di locazione o la sua fornitura, per i quali non è possibile proporre azione contro la banca concedente, quali: ritardata od omessa consegna da parte del fornitore, consegna di cosa diversa, vizi e/o i difetti di funzionamento o altro, mancanza delle qualità promesse, distruzione o perimento, furto o danneggiamento, obsolescenza tecnica o normativa;
- modifiche al regime fiscale o mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura;
- in caso di canoni e tassi indicizzati, possibile variazione in aumento degli stessi rispetto a quelli iniziali;
- in caso di leasing in valuta diversa dall'Euro, possibile variazione sfavorevole del tasso di cambio.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE L'OPERAZIONE DI LEASING					
<i>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</i>					
Tipo di Leasing	Durata	Condizioni di pagamento (condizioni esemplificative – IVA esclusa)	Importo (per € 100.000)	TAEG	
LEASING PER IMMOBILE FINITO	18 anni	Canone anticipato iniziale: 10% valore bene	10.000,00	5,260%	
		Canone periodico trimestrale: 72 rate	1.900,83		
		Prezzo di acquisto finale: 5% valore del bene	5.000,00		
		Canone anticipato iniziale: 10% valore bene	10.000,00		
LEASING PER IMMOBILE DA COSTRUIRE	18 anni	Canone periodico mensile: 216 rate	639,71	5,284%	
		Prezzo di acquisto finale: 1% valore del bene	1.000,00		
		Oneri di prelocazione			5,164%
LEASING PER IMMOBILE DA COSTRUIRE	18 anni	Canone anticipato iniziale: 20% valore bene	20.000,00	5,260%	
		Canone periodico trimestrale: 72 rate	1.719,16		
		Prezzo di acquisto finale: 1% valore del bene	1.000,00		
		Canone anticipato iniziale: 10% valore bene	10.000,00		
LEASING PER IMMOBILE DA COSTRUIRE	18 anni	Canone periodico mensile: 216 rate	628,42	5,284%	
		Prezzo di acquisto finale: 5% valore del bene	5.000,00		

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto, nonché le spese di assicurazione dell'immobile e le spese per l'acquisto del bene (fiscali e notarili).

VOCI		COSTI	
Importo massimo finanziabile		Pari al valore del bene eventualmente incrementato delle imposte per l'acquisto dello stesso.	
TASSI	Costi relativi solamente ai “Leasing per immobili da costruire”		
	Oneri di prelocazione	Gli oneri sono dovuti alla Banca a fronte dei costi sostenuti per l'acquisto del terreno / immobile, dedotto quanto versato dal cliente (utilizzatore del bene) a titolo di primo canone / maxi canone, nonché a fronte di tutte le anticipazioni e spese sostenute dalla Banca in relazione alla realizzazione dell'immobile.	
	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso annuo nominale, variabile trimestralmente / semestralmente, è pari al valore del parametro di indicizzazione, rilevato in giorni prestabiliti indicati nel contratto; tale valore viene maggiorato dello spread; il corrispondente tasso trimestrale / semestrale viene arrotondato ai 5 /10 centesimi di punto superiori. Gli interessi saranno calcolati computando i giorni effettivi di calendario (anno civile) e con divisore 360 (anno commerciale). Parametri di indicizzazione applicabili:	
		<ul style="list-style-type: none"> • Euribor 3 mesi: 0,900 % • Euribor 6 mesi: 1,155 % 	
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi / 6 mesi (tasso 365).	
	Spread	Fino a 4 punti.	
	Periodicità degli oneri	Semestrale.	
	Revisione del tasso	Semestrale sulla base della variazione del parametro di indicizzazione.	
	Costi comuni alle due tipologie di leasing		
	Canone anticipato iniziale	Da definire caso per caso, di norma fino a un massimo del 30% dell'importo complessivo del leasing.	
	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso annuo nominale, variabile trimestralmente / semestralmente, è pari al valore del parametro di indicizzazione, rilevato in giorni prestabiliti indicati nel contratto; tale valore viene maggiorato dello spread; il corrispondente tasso trimestrale / semestrale viene arrotondato ai 5 /10 centesimi di punto superiori. Gli interessi saranno calcolati computando i giorni effettivi di calendario (anno civile) e con divisore 360 (anno commerciale). Parametri di indicizzazione applicabili:	
		<ul style="list-style-type: none"> • Euribor 3 mesi: 0,900% • Euribor 6 mesi: 1,155 % 	
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi / 6 mesi (tasso 365).	
	Periodicità dei canoni	Mensili / Trimestrali.	
	Revisione dei canoni	Semestrale sulla base della variazione del parametro di indicizzazione.	
	Conguaglio dei canoni	Il conguaglio sarà calcolato sull'intera durata residua della locazione finanziaria, con liquidazione e con inizio in date prestabilite in contratto.	
Spread	Fino a 4 punti.		
Prezzo dell'opzione di acquisto finale (riscatto)	Da definire caso per caso fino ad un massimo del 30%.		
Tasso minimo	Pari a quello di ingresso diminuito di 50 punti base ed arrotondato ai 5 centesimi inferiori.		

VOCI		COSTI
TASSI	Tasso di mora	<p>Tasso di mora massimo applicabile per il semestre 01/07/2010 – 31/12/2010: 5,994 %</p> <p>Ottenuto maggiorando fino ad un massimo di 5 punti la media mensile dell'Euribor a sei mesi – moltiplicata per il coefficiente 365/360 – rilevata nel mese di novembre dell'anno precedente per il primo semestre solare e nel mese di maggio dell'anno in corso per il secondo semestre solare.</p> <p>Sugli interessi moratori dovuti come sopra non verrà effettuata alcuna capitalizzazione periodica.</p> <p>Gli interessi di mora decorreranno su ogni somma dovuta per capitale, interessi, accessori e spese, a far tempo da ciascuna scadenza rateale fino al momento del pagamento e saranno calcolati per giorni di calendario rapportati a denominatore di 360 giorni.</p>
	Calcolo e decorrenza interessi	<p>Gli interessi a debito del Cliente sono calcolati per i giorni di calendario (anno civile) che decorrono dal giorno di valuta delle somme versate dalla Banca, compreso, fino a quello di scadenza dei canoni previsti in contratto e sono rapportati in formula ad un denominatore di 360 giorni (anno commerciale); salvo diversa autonoma decisione della Banca non sono riconosciuti interessi a credito del Cliente per anticipati o maggiori pagamenti dal medesimo effettuati che non dipendano da errore imputabile alla Banca.</p>

VOCI		COSTI	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<p>Fino allo 0,20% dell'importo finanziato con un minimo di € 500.</p> <p>In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione.</p>
		Perizia tecnica	<p>Pari allo 0,15% dell'importo finanziato con un minimo di € 1.000.</p> <p>In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione.</p>
		Pagamento fatture per stato avanzamento lavori	€ 250 per semestre o frazione di semestre.
		Operazioni sindacate o di finanza strutturata o di grande credito edilizio	<p><u>Commissione di organizzazione e capofilato:</u> fino al 2,00% una tantum sull'ammontare complessivo del finanziamento.</p> <p><u>Commissione di agenzia:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - fino a 0,10% dell'importo originario complessivo del finanziamento non in pool, da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione; - fino a 0,25% dell'importo originario complessivo del finanziamento in pool, da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione. <p>Tali commissioni possono ricomprendere le spese di istruttoria e di perizia.</p> <p>Eventuali servizi di consulenza ovvero maggiorazioni di spesa potranno essere concordati con la controparte in funzione della complessità dell'operazione.</p>

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione amministrativa	€ 100 per anno o frazione d'anno.
		Invio rendiconto annuale	€ 2,5 per invio rendiconto annuale – formato cartaceo. € 1,5 per invio rendiconto annuale – formato elettronico.
		Incasso canone	€ 10.
		Sollecito pagamento	€ 50 (su ogni canone insoluto).
		Invio documentazione già in possesso del cliente	€ 50.
		Trasformazioni societarie	€ 300.
		Accolli o subentri in posizioni debitorie preesistenti	€ 750 per cessione o conferimento di azienda o del debito, con permanenza della stessa titolarità economica del rapporto. 0,10% dell'importo residuo con un minimo di € 500 e un massimo di € 2.000 negli altri casi (cessione azienda o ramo di azienda, fusioni, scissioni ecc.).
		Variazioni del piano di rimborso (modifiche scadenze di rimborso, riduzione importo, rinegoziazione del tasso).	Nessuna spesa.
		Modifiche anagrafiche, di condizioni finanziarie e modifiche di garanzie	€ 50 per variazioni anagrafiche. € 200 per modifiche di intestazione, di condizioni, di garanzie senza atti legali. Maggiorazione in caso di sopralluogo: € 300. Maggiorazione in caso di stipula fuori piazza ¹ : € 350.
		Certificati per società di revisione e altre dichiarazioni complesse	€ 200 per azienda (anche per più operazioni).
		Certificati per sussistenza di debito	€ 200.
		Pagamento premi insoluti su polizze incendio vincolate a favore istituto e altre anticipate per conto del cliente	€ 100.
		Rilascio dichiarazioni e procure	€ 50.
		Benestare a sublocazione immobile	€ 500.
		Spese subentro e rilocazione	Pari allo 0,10% dell'importo dei canoni a scadere, con un minimo di € 500 e un massimo di € 1.500.
		Autorizzazione lavori, proroghe termini e altre variazioni contrattuali	€ 500.
		Indicizzazione conguagli	€ 15.
		Spese per conguaglio canoni	€ 25.
		Pagamento imposte e/o tasse inevase	€ 150.
		Spese chiusura contratto	Per riscatto a termine € 500. Per riscatto anticipato € 1.000.
		Gestione multe, cartelle esattoriali e sanzioni varie	€ 250 (per singola pratica oltre al costo sostenuto).
Gestione pratiche catastali edilizie	€ 100 (per singola pratica).		
Gestione rapporti con condomini e/o terzi per atti di competenza dell'utilizzatore (cliente)	€ 50 (per singolo atto).		

¹ Per fuori piazza si intende fuori dai comuni di Trento, Bolzano, Treviso, Padova, Bologna e Brescia.

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione rapporti di contenzioso per atti di competenza dell'utilizzatore (cliente)	€ 50 (per singolo atto).
		Conteggi per estinzioni totali o parziali	€ 75 per singola pratica, con un massimo di € 300 per singolo cliente.
		Ristrutturazione crediti in essere	Nessuna spesa.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del contratto di leasing e dell'allegato documento di sintesi.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996) può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.mediocredito.it).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

- adempimenti notarili: da corrispondere direttamente al notaio.
- assicurazione immobile: durante il periodo di prelocazione assicurazione "C.A.R.", per gli immobili assicurazione "All Risk", entrambe vincolate a favore della Banca.
- adempimenti relativi alla certificazione energetica degli edifici;
- oneri fiscali: a carico dell'utilizzatore.
- trattamento fiscale: soggetto ad I.V.A. ex art. 10, comma, 1 n.8 del D.P.R. 633/1973.

ESTINZIONE ANTICIPATA PARZIALE O TOTALE, PORTABILITÀ E RECLAMI

Riscatto anticipato

Al cliente può essere concessa la facoltà di riscattare anticipatamente l'immobile pagando eventualmente una commissione omnicomprensiva e decorso un periodo minimo di volta in volta stabiliti in fase di contrattazione.

Reclami

I reclami vanno inviati alla banca (Indirizzo: Trento, Via dei Paradisi 1 – CAP 38122 o all'indirizzo e-mail: ispettorato@mediocredito.it), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso a:

1. 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 direttamente alla Banca.
2. 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.

LEGGENDA	
Fuori piazza	Fuori dai comuni di Trento, Bolzano, Treviso, Padova, Bologna e Brescia.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<i>Lease-back</i>	Operazione di locazione finanziaria in cui il venditore del bene ed utilizzatore coincidono.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Canoni	Corrispettivo periodico della locazione finanziaria dovuto dal cliente (utilizzatore del bene) alla banca concedente.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso annuo nominale è pari al parametro di indicizzazione, rilevato in giorni prestabiliti, indicati nel contratto, maggiorato dello spread, con arrotondamento del relativo tasso semestrale ai 10 centesimi superiori.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
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 interno di attualizzazione	Tasso per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto e/o di costruzione del bene locato (al netto di imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione di acquisto finale da parte dell'utilizzatore (al netto di imposte) contrattualmente previsti.
Utilizzatore	Cliente debitore che riceve il bene in locazione finanziaria.