

Foglio Informativo 17

LOCAZIONE FINANZIARIA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

HYPO TIROL BANK AG

Succursale Italia

39100 Bolzano, Via del Macello 30

Tel. +39 0471 099 600, Fax +39 0471 099 660

bank@hypotiroil.it, bank@pec.hypotiroil.it, www.hypotiroil.it

Sede: Meraner Straße 8, A-6020 Innsbruck, Capitale sociale EUR 50.000.000,-

Codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano: 94065180211, Partita IVA 02794340212, N. di identificazione IVA IT02794340212. Socio della Einlagensicherung AUSTRIA Ges.m.b.H. Codice Abi: 03151.8, sottoposta al controllo delle Autorità bancarie di Sorveglianza italiane ai sensi delle disposizioni sulla sorveglianza della Banca d'Italia "Istruzioni di Vigilanza per le banche".

CHE COS'È LA LOCAZIONE FINANZIARIA

Struttura e funzione economica

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 uso - per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico (canone) -, di beni mobili, immobili o immateriali. Tali beni vengono acquistati normalmente da parte del concedente da un terzo fornitore, su scelta e indicazione del cliente (utilizzatore). Può anche accadere che il bene debba essere fatto realizzare ad opera di terzi, su richiesta ed indicazione del medesimo cliente, che ne assume così tutti i rischi relativi, mentre il concedente si assume i costi di costruzione, che verranno poi rimborsati dal cliente tramite il canone di leasing. Il cliente ha la facoltà, al termine della predetta durata contrattuale, di acquistare la proprietà dei beni ad un prezzo prestabilito in contratto. Fornitore ed utilizzatore possono anche coincidere (c.d. "Lease-back").

Principali rischi (generici e specifici)

I rischi tipici dell'operazione di locazione finanziaria, fatti salvi quelli conseguenti ad eventuali inadempimenti del cliente, sono di natura contrattuale ed economico-finanziaria.

In tal senso, prima della stipulazione del contratto, la Hypo Tirol Bank AG è tenuta a segnalare presso la Centrale Rischi il finanziamento accordato per effetto della delibera interna della banca per tutto il periodo di validità della delibera fissato in 180 giorni. Sicché l'affidamento accordato al cliente rimane segnalato presso la Centrale Rischi per il periodo di validità della delibera stessa, fissata in 180 giorni.

Il cliente che, a qualunque titolo, non ritenga di perfezionare il contratto solo rifiutando espressamente per iscritto la proposta contrattuale da parte della Hypo Tirol Bank AG permette la cancellazione della segnalazione prima del termine fissato di 180 giorni.

Parimenti si precisa che, una volta stipulato il contratto, i ritardi nei pagamenti e le altre inadempienze potranno essere segnalate dalla Banca presso la Centrale Rischi, con conseguenti effetti pregiudizievoli a carico del cliente nei confronti dell'intero sistema bancario.

Sul piano contrattuale, il cliente-utilizzatore 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;
- tutti i rischi inerenti al bene oggetto del finanziamento o alla sua fornitura, quali la ritardata od omessa consegna da parte del fornitore o la consegna di cosa diversa, i vizi e/o i 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 può agire direttamente nei confronti del fornitore secondo le modalità ed i limiti contrattualmente previsti.

Sul piano economico-finanziario, il cliente nella locazione finanziaria si fa carico dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine. Pertanto il cliente si impegna a corrispondere durante tutta la vita del contratto la serie dei canoni periodici che costituiscono la restituzione del finanziamento erogato, anche in caso l'operazione, da punto di vista economico finanziario, perda i benefici attesi, ad esempio a causa di

- sopravvenute modifiche nella normativa fiscale vigente al momento della stipula dell'operazione,
- mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura.

Inoltre, 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.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÓ COSTARE IL LEASING

Il costo di un'operazione di locazione finanziaria è espresso in canoni periodici, ai quali deve eventualmente aggiungersi la quota da versare alla stipula a titolo di anticipo o maxi-canone iniziale.

Il più importante parametro di riferimento per valutare il costo dell'operazione è il "**Tasso Leasing**", che viene indicato nelle Condizioni Particolari di Contratto e nel Documento di Sintesi. Tali documenti possono essere richiesti alla banca **prima** della stipula dell'operazione.

Esempio di operazione: tasso base di riferimento del 0,653% (parametro Euribor 3M del 27/06/2012) su un capitale di Euro 200.000,00 per la durata di 18 anni anticipo 10% riscatto 1%.

Tasso Leasing Massimo Applicabile (variabile) = 10,567 %

Segue la definizione di Tasso Leasing formulata da Banca d'Italia.

Il "**tasso leasing**" è 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*".

ALTRI COSTI DELL'OPERAZIONE

Oltre al "Tasso Leasing", il Cliente deve considerare anche i seguenti costi:

- le imposte **ipotecarie e catastali** da versare in caso di locazione finanziaria su immobili,
- le **spese di assicurazione** del bene oggetto della locazione finanziaria.
- le altre **spese generali** applicate al contratto e di seguito elencate. Si consideri che tali spese potrebbero essere soggette a **modifiche**, ovvero potrebbero essere oggetto di **trattative** specifiche con la Banca. Si consiglia pertanto di fare riferimento all'elenco delle spese generali riportato in ciascun **Documento di Sintesi** che accompagna ogni contratto di locazione finanziaria.

Spese e oneri	Importi in EUR, al netto dell'IVA e dei costi vivi	Dettagli
Spese di istruttoria	1,5 % del valore dell'operazione con un minimo di EUR 500,00	
supplemento istruttoria per pratiche agevolate	1.000,00	
supplemento istruttoria per operazioni con più fornitori	52,00	per fornitore oltre al primo
spese esercizio opzione finale d'acquisto ordinaria/anticipata	1.000,00	
spese di conteggio esercizio opzione finale d'acquisto anticipata	100,00	
spese di subentro	4.000,00	
spese di subentro in proprio	1.000,00	
spese di subentro con esercizio opzione finale d'acquisto anticipata	1.500,00	
spese scrittura di sublocazione	300,00	
spese per delega a condurre	250,00	
spese rilascio dichiarazioni liberatorie	250,00	
spese per predisposizione e rilascio dichiarazioni e procure	500,00	
spese per invio documentazione suppletiva richiesta dal cliente	200,00	Per scrittura
spese rogito esercizio opzione finale d'acquisto fuori sede	500,00	
spese gestione operazioni societarie straordinarie	4.000,00	
spese incasso bonifici	35,00 semestrale	Spese ordinarie di gestione del rapporto di locazione finanziaria
spese incasso RID		
spese incasso cambiale		
spese per indicizzazioni trimestrali		
spese per richiesta invio estratto conto		
spese per invio documento di sintesi annuale		
gestioni insoluti su RID	39,00	per insoluto
pagamento fatture in S.A.L.	11,00	per fattura
spese certificazione stato avanzamento lavori a cura del supervisore tecnico	costi vivi	a visita
spese rimborso pagamento ICI per pagamento	100,00	per unità immobiliare
spese per variazioni amministrative e contrattuali	2.000,00	per scrittura o per atto notarile
spese variazione domiciliazione bancaria	38,00	
spese richiamo effetti	38,00	per effetto
richiesta copia completa testo contrattuale e documento di sintesi, idoneo per la stipula, prima della conclusione del contratto	300,00	
incasso importi insoluti anche con intervento di agenzie specializzate:	15% dell'importo degli insoluti (min. 105,00)	
interessi di mora	da calcolarsi nella misura massima di otto punti più l'Euribor a tre mesi arrotondato all'ottavo di punto superiore, entro il limite della soglia dell'usura.	
calcolo conguaglio annuale imposta di registro proporzionale e versamento	40,00 oltre all'imposta di registro	
spese notarili	tariffe albi professionali	
spese perizie tecnico estimative sui beni	tariffe albi professionali	
spese gestione sinistro	200,00	per sinistro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della L. n. 108/1996 sull'usura relativo alle operazioni di locazione finanziaria, può essere consultato presso le filiali della banca o sul sito internet www.hypotiro.it, alla voce "Trasparenza".

Parametri e criteri di indicizzazione del finanziamento

Il parametro di indicizzazione utilizzato è l'“**Euribor 3 M.L. div. 360**”, assumendo il valore del secondo giorno Target precedente l'inizio di ogni trimestre solare, rilevato a cura delle Istituzioni competenti e pubblicato dal sistema Reuters. Per quanto riguarda il primo periodo, si assume il valore dell'Euribor 3 M.L./360 indicato nelle condizioni contrattuali come parametro di riferimento iniziale. La quotazione del parametro rilevata come sopra viene normalmente arrotondata all'ottavo o al centesimo superiore, comunque non inferiore allo 0,00 %.

Alla fine di ogni periodo di interessi sarà calcolato un adeguamento (indicizzazione) sul capitale residuo di competenza, considerando la differenza fra il valore di riferimento iniziale del contratto e quello corrente (riferito al secondo giorno lavorativo antecedente alla scadenza del canone). Gli adeguamenti saranno compattati automaticamente con le fatture dei canoni leasing dei periodi susseguenti ed indicati nelle stesse fatture, diminuendo l'ammontare della rata contrattualmente fissata in caso di un credito, ovvero aumentando l'ammontare della rata contrattualmente fissata in caso di debito.

L'indice di riferimento è espressamente indicato in contratto.

Ultime rilevazioni del parametro di riferimento (Euribor 3M L 360 div.):

Data:	Valore:
28/06/2012	0,662

Caratteristiche del piano di ammortamento:

Tipo di ammortamento	alla francese
Tipologia del canone	costante, salvo diverso accordo con il Cliente
Periodicità del canone	mensile o trimestrale

Corrispettivo integrativo giornaliero (solo per leasing costruendo):

Nel caso di operazioni di leasing su immobili o impianti da costruire, il tasso massimo applicato per la determinazione degli oneri di prelocazione è il tasso leasing indicato nel contratto, che verrà calcolato su tutti gli esborsi sostenuti dal Concedente a qualsiasi titolo prima della data di decorrenza del presente contratto. Verrà, infatti, calcolato un "corrispettivo integrativo giornaliero" ottenuto moltiplicando tutti gli esborsi sostenuti per il tasso leasing indicato nelle Condizioni Particolari di contratto, e dividendo il tutto per trecentosessantacinque, oltre ad IVA determinata come per legge.

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIARIA

I reclami vanno inviati all'ufficio reclami istituito presso la Banca, al seguente indirizzo: HYPO TIROL BANK AG, Piazza Walther-von-der-Vogelweide 2, 39100 Bolzano, e-mail: bank@hypotiro.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 60 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

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. L' ABF può decidere su tutte le controversie che riguardano operazioni e servizi bancari e finanziari quali ad esempio i conti correnti, i mutui e i prestiti personali:

- fino a 200.000 euro se il cliente chiede una somma di denaro;
- senza limiti di importo, quando si chiede soltanto di accertare diritti, obblighi e facoltà.

Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF) (istituito in seno all'Autorità di vigilanza con Delibera Consob n. 19602 del 4 maggio 2016, secondo le modalità indicate sul sito internet della Banca oppure richieste direttamente alle Filiali della Banca)

L'ACF decide su controversie che hanno ad oggetto la violazione da parte degli intermediari degli obblighi di diligenza, correttezza, informazione e trasparenza che la normativa pone a loro carico quando prestano servizi di investimento e il servizio di gestione collettiva del risparmio. È necessario che:

- sia stato, con riferimento agli stessi fatti, già presentato un reclamo all'intermediario, che ha risposto in maniera insoddisfacente oppure non ha risposto nei 60 giorni successivi alla presentazione;

- la somma richiesta all'intermediario non superi i 500.000 euro;
- sugli stessi fatti oggetto di ricorso non siano in corso altre procedure di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Per la risoluzione stragiudiziale delle controversie che possono sorgere dal contratto, il Cliente singolarmente o in forma congiunta con la Banca può:

- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo rivolgendosi al Conciliatore Bancario Finanziario - associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie; tale regolamento può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it;
- prima di rivolgersi ad un Giudice, presentare istanza presso uno degli Organismi di Mediazione iscritti nell'apposito registro istituito dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria (www.giustizia.it) come previsto decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28.

LEGENDA

Canone	Corrispettivo periodico della locazione finanziaria, addebitato dalla banca con periodicità mensile o trimestrale. E' costituito da una quota capitale e da una quota interessi
Canone costante	La somma fra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del contratto
Centrale Rischi della Banca d'Italia	E' un sistema informativo, gestito dalla Banca d'Italia, che accentra le informazioni sugli affidamenti (finanziamenti) concessi dagli intermediari bancari e finanziari ai singoli clienti. Gli intermediari sono tenuti a segnalare mensilmente alla Banca d'Italia la posizione debitoria di cui risulta titolare ciascun cliente quando la stessa superi prefissati limiti d'importo (euro 30.000 da gennaio 2009) o sia a «sofferenza» (in questo caso anche se l'importo è inferiore a tale limite). I soggetti interessati hanno diritto a conoscere le informazioni registrate a loro nome nelle anagrafi della Centrale dei rischi, richiedendole direttamente al soggetto finanziatore o alle filiali della Banca d'Italia.
Contratto di locazione finanziaria	Il contratto viene redatto per iscritto ed è costituito da due parti, le "Condizioni Particolari", che contengono nel dettaglio tutte le condizioni economiche e contrattuali pattuite fra le parti, ed una seconda parte (allegato alle Condizioni Particolari) denominata "Condizioni Generali", che contiene tutte le disposizioni che regolano, in modo standardizzato, il rapporto giuridico di locazione finanziaria.
Documento di sintesi	Prospetto costituito da due pagine, che riepiloga tutte le condizioni economiche personalizzate che vengono applicate alla locazione finanziaria. Il documento forma parte integrante del contratto di locazione finanziaria. Esso può essere consegnato prima della stipula del contratto, su espressa richiesta del cliente, altrimenti viene consegnato al momento della stipula del contratto.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento definito al tasso definito nel contratto, che contiene l'esposizione dei canoni, delle loro scadenze e della loro composizione per quota interessi e quota capitali.
Piano di ammortamento francese	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. I relativi canoni prevedono una quota capitale crescente ed una quota interessi decrescente, per cui all'inizio vengono pagati soprattutto interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Sub-locazione	Facoltà del Cliente di stipulare un contratto di locazione ordinaria avente ad oggetto il bene detenuto in locazione finanziaria. Trattandosi di un sub-contratto, la sua validità ed efficacia deriva e dipende da quella del contratto di locazione finanziaria e pertanto, in caso di estinzione del rapporto giuridico principale (locazione finanziaria) il contratto di locazione ordinaria non potrà mantenere la sua efficacia nei confronti della banca, salvo diverso accordo scritto.
Tasso leasing	Rappresenta il costo del finanziamento ed è definito al paragrafo "condizioni economiche".
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento dei canoni o di altri crediti della Banca.
Tasso Effettivo Globale Medio	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 e quindi vietato, occorrerà individuare, fra tutti quelli pubblicati, il TEGM del leasing, aumentarlo di un quarto, cui si aggiunge un margine ulteriore di quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali. Confrontare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.