LEASING

Locazione finanziaria su immobili: costruzione, ristrutturazione e/o ampliamento

Decorrenza: 10 novembre 2026

SPARKASSE CASSA DI RISPARMIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. - Società per Azioni
Sede legale e amministrativa: Via Cassa di Risparmio 12 39100 Bolzano - Italia
Capogruppo del Gruppo Bancario CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO
Sito Internet: www.sparkasse.it - Indirizzo e-mail: info@sparkasse.it - PEC: certmail@pec.sparkasse.it
Tel.: 0471 - 231111 Fax: 0471 - 231999 - Codice ABI: 6045-9 - BIC SWIFT: CRBZIT2BXXX
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia: 6045.9
Codice Fiscale e Numero di iscrizione Registro imprese: 00152980215 - Partita IVA: 03179070218
Aderente al "Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi" - Aderente al "Fondo Nazionale di Garanzia" - Aderente all' "Associazione per la soluzione delle controversie bancarie finanziarie e societarie - ADR Conciliatore BancarioFinanziario" - Aderente all' "Arbitro Bancario Finanziario (ABF)" - Aderente all' "Arbitro per le controversie finanziarie (ACF)" – Aderente all' "Arbitro Assicurativo (AAS)"

DATI E QUALIFICA DEL SOGGETTO CHE ENTRA IN RAPPORTO CON IL CLIENTE
(da compilarsi in caso di OFFERTA FUORI SEDE del prodotto con Nome, Indirizzo, telefono ed e-mail)

CHE COS'È IL LEASING - Locazione finanziaria su immobili costruzione, ristrutturazione e/o ampliamento

Per locazione finanziaria si intende l'operazione 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. Fornitore ed utilizzatore possono anche coincidere (c.d. lease-back).

La funzione economica dell'operazione e' quindi, di finanziamento, anche se in luogo di una somma di denaro, il concedente mette a disposizione del Cliente 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 periodici generalmente decorre dal momento in cui è avvenuta la consegna del bene finanziato ovvero da altro evento contrattualmente indicato.

I rischi tipici dell'operazione di locazione finanziaria, fatti salvi quelli conseguenti ad eventuali inadempimenti del Cliente, sono di natura contrattuale ed economico-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 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-utilizzatore può agire direttamente nei confronti del fornitore secondo le modalità ed i limiti contrattualmente previsti.

Sul piano economico-finanziario, poiché l'operazione è finalizzata a soddisfare le esigenze di finanziamento dell'investimento 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 e/o alla mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura, 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 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 agli indici di riferimento 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 degli indici di riferimento; 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

Il corrispettivo della 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, del grado di rischio, di onerosità e complessità dell'operazione. L'indice di riferimento individuato dalla Banca d'Italia per misurare l'onerosità di questo flusso di pagamenti è il "tasso leasing dell'operazione", definito 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.

Di seguito sono riportatati i tassi leasing massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

Costo del bene locato	Da 0 a 25.000 €	Oltre 25.000 €
Tasso fisso massimo praticato (leasing immobiliare)	12,1500%	12,1500%
Tasso variabile massimo praticato (leasing immobiliare)	11,2750%	11,2750%

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) massimo previsti dall'art. 2 della legge 108/1996 (disposizioni in materia di usura) sono esposti nel cartello di "Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge antiusura" disponibili a semplice richiesta degli interessati al personale di sportello e sul sito internet della banca

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, sarà espressamente indicato in contratto.

Tasso leasing, Tasso di mora, Tasso di attualizzazione

La Conduttrice è obbligata a pagare il corrispettivo della locazione finanziaria per l'intera durata del contratto, nella misura ed alle scadenze indicate nelle "condizioni particolari", con valuta pari alla scadenza stessa.
Ogni pagamento effettuato dalla Conduttrice al Concedente o suoi incaricati prima del perfezionamento del contratto è imputato ad anticipo; se l'eventuale contratto di compra vendita dell'immobile non dovesse essere perfezionato, la somma depositata sarà restituita dedotte le spese di istruttoria. Ad esclusione del contratto stipulato a tasso fisso, le parti si danno reciprocamente atto che la conclusione del contratto è stata concordata sulla base di un piano finanziario che prevede canoni soggetti ad indicizzazione secondo i criteri di seguito descritti, e la Conduttrice si impegna fin d'ora a riconoscere ed accettare la determinazione degli adeguamenti. Definito che - a) le parti assumono come indice di base per l'indicizzazione dei canoni l'indice di riferimento "media mensile tasso EURIBOR 3 mesi - 365", attualmente pari alla quotazione indicata nelle condizioni economiche ed operative del contratto di leasing, così consensualmente concordato tra le parti indipendentemente dalla sua quotazione odierna, trattandosi dell'indice di riferimento utilizzato per la formulazione del piano finanziario del contratto; b) le rilevazioni dell'indice di riferimento di indicizzazione, faranno riferimento alla media mensile delle quotazioni giornaliere dell'EURIBOR 3 mesi con divisore 365, arrotondata, qualora previsto contrattualmente, ai 10 centesimi superiori, così come pubblicata da "Il Sole 24 Ore" o altra fonte ufficiale di rilevazione. Ove previsto nel contratto, nel caso di rilevazione negativa, il valore dell'indice di riferimento potrà essere assunto come pari a zero; c) per "periodo si dovrà intendere la frazione di tempo, espressa in giorni, che matura ad ogni variazione del capitale residuo, come risulta dal piano finanziario originario. L'importo dell'indicizzazione risulterà dalla seguente formula: AI = [QRC * (IBI-IBC)*GG]/ 36000 dove AI è l'adeguamento interessi; "QCR" è la quota capitale residuo; "IBC" è l'indice di base iniziale indicato nel contratto; "IBI" è la media mensile tasso Euribor 365-3 mesi riferita a due mesi antecedenti la scadenza del canone, rilevato e determinato secondo le modalità descritte al precedente punto "b"; "GG" è il periodo di indicizzazione.

Esempio di calcolo dell'adeguamento dei canoni per effetto della applicazione della clausola di indicizzazione:
Capitale residuo relativo al periodo antecedente quello di decorrenza dell'indicizzazione (QRC): 100.000,00€
Indice di riferimento: EURIBOR 3 mesi – 365
Valore vigente Euribor (IBI) pari al tasso Euribor riferito al secondo mese antecedente la scadenza del canone: 0,300
Valore Euribor iniziale del contratto (IBC): 0,900
Scostamento (IBI – IBC): 0,300 – 0,900 = -0,600
Periodo di indicizzazione (GG): mensile = 30
Adeguamento interessi (AI): [100.000 * (-0,600) * 30] / 36000 = - 50,00 €

L'importo derivante dall'adeguamento degli interessi sarà fatturato unitamente al canone.
Qualora sussista un giustificato motivo, la Locatrice si riserva la facoltà di modificare unilateralmente i prezzi e le altre condizioni di contratto, ad esclusione dei tassi d'interesse, qualora sussista un giustificato motivo, ai sensi dell'art. 118 del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385. La modifica sarà comunicata all'utilizzatore in forma scritta con un preavviso minimo di due mesi. La modifica si intende approvata ove l'utilizzatore non receda dal contratto entro la data prevista per l'applicazione della modifica. In caso di recesso, l'utilizzatore ha diritto al mantenimento delle condizioni precedenti, senza applicazione di spese ed ha l'obbligo della restituzione del bene nei termini e nei modi previsti nel presente contratto.
Per ogni ritardo nei pagamenti, salva sempre la facoltà per la Locatrice di esercitare i diritti contrattualmente previsti, la Conduttrice, senza necessità di costituzione in mora, è tenuta al pagamento degli interessi moratori, in misura pari al "tasso soglia" rilevato ai sensi della L.108/1996, per le operazioni di leasing immobiliare a tasso variabile (o di leasing immobiliare a tasso fisso, qualora inferiore) decurtato di 1 %. Il tasso non può, comunque, superare il tasso – soglia previsto dalla normativa in materia di usura, e pubblicato trimestralmente sulla Gazzetta Ufficiale per le operazioni di leasing immobiliare oggetto del contratto. Gli interessi di mora decorreranno da ogni singola scadenza fino al momento di effettivo pagamento. In caso di mancato, inesatto o ritardato pagamento verranno effettuate le segnalazioni in banche dati secondo quanto indicato nell'informativa Codice Deontologico e questo potrà rendere più difficile l'accesso al credito.
Il Tasso di attualizzazione da applicare nelle varie ipotesi contrattualmente previste sarà pari al valore del tasso Euribor indicato nelle condizioni economiche del contratto ridotto del 75%.

Canoni di prelocazione

Per i pagamenti che la Locatrice sarà obbligata ad eseguire anticipatamente rispetto alla data di sottoscrizione del verbale di consegna, in acconto ovvero a saldo lavori e/o acquisto, verranno conteggiati canoni di prelocazione. I canoni di prelocazione saranno dovuti dalla data di esecuzione dei pagamenti sino alla data di sottoscrizione del verbale di consegna, con fatturazione trimestrale degli stessi al 31/03, al 30/06, al 30/09 e al 31/12. I canoni di prelocazione verranno calcolati al tasso previsto per il contratto di leasing. Detto tasso sarà adeguato in base alla variazione delle quotazioni dell'indice di riferimento indicata nelle condizioni economiche e generali del contratto, riferite ad ogni singolo mese del periodo di prelocazione.

ALTRI COSTI ED ONERI ACCESSORI ED EVENTUALI APPLICABILI ALL'OPERAZIONE
Importi al netto di IVA

Spese istruttoria per apertura e perfezionamento pratica	1,50%
Operazioni in pool – Banca capofila	Commissioni di organizzazione 1,00% Commissioni di partecipazione 0,25%
Operazioni in pool – Banca non capofila	Commissioni di partecipazione 0,25%
Spese invio comunicazioni varie	€ 15,00
Spese invio comunicazioni periodiche ai fini della normativa sulla Trasparenza e relativi prospetti contabili (in forma cartacea):	€ 1,00
Spese per invio comunicazioni periodiche ai fini della normativa sulla Trasparenza e relativi prospetti contabili (in forma elettronica):	€ 0,00
Spese di gestione per ogni insoluto	€ 10,00
Spese gestione pratica Ufficio Legale	€ 517,00
Spese per recupero crediti (oltre ai costi vivi)	15,00% dell'importo di credito con un minimo di € 100,00
Interessi di mora	tasso limite massimo risultante dalle rilevazioni trimestrali effettuate ai sensi della legge 108/96, per la categoria leasing immobiliare a tasso variabile, diminuito di un punto percentuale
Perizie/valutazioni tecniche su immobili	0,15% del valore imponibile dell'operazione con un minimo di € 1.000,00
Spese per verifiche tecniche di cantiere	0,10% del valore imponibile del bene con un minimo di € 500,00
Perizia per atto di vendita per riscatto	€ 1.500,00
Spese suppletive per gestione ulteriori fornitori (costo per singolo contratto di appalto e/o disciplinare d'incarico)	€ 250,00
Spese richieste agevolative (oltre a costi vivi)	€ 1.500,00
Commissioni per incasso canoni - per canone	€ 10,00
Spese registrazione contratto (oltre a costi vivi)	€ 30,00
Spese per riscatti anticipati	€ 2.500,00
Spese per riscatti naturali	€ 1.000,00
Rimborso spese per documentazione precontrattuale	€ 0,00
Spese per liquidazione contributo agevolativi (oltre a costi vivi)	€ 10,00
Spese liquidazione note di credito	€ 10,00
Spese per aggiornamenti contrattuali o modifiche amministrative	€ 500,00
Spese per cessione contrattuale a carico del cessionario	€ 1.000,00
Spese per cessione contrattuale a carico del cedente	€ 500,00
Spese per rilascio dichiarazioni, procure (oltre ai costi vivi)	€ 200,00
Gestione straordinaria assicurazione e relative comunicazioni	€ 200,00
Spese per gestione sinistri	€ 300,00
Spese per rilascio copia documenti	€ 100,00
Spese di trasporto in caso di atti notarili fuori Regione Trentino-Alto Adige, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Lombardia ed Emilia Romagna	€ 1.000,00
Spese per variazioni domiciliazioni SDD	€ 12,00
Valutazione di eventuali sub locazioni	€ 200,00
Abi Rev	€ 100,00
Commissione di rinuncia al finanziamento (solo dopo l'invio della lettera di delibera positiva)	0,60% dell'importo richiesto con un minimo di € 650,00
Spese per atti immobiliari: a carico dell'Utilizzatore e liquidate al Notaio da questi prescelto, sia in fase di acquisto sia di riscatto.	
Canoni di prelocazione: calcolati al tasso contrattuale con determinazione e liquidazione trimestrale sugli importi dei pagamenti eseguiti dalla Locatrice	

Spese e Tasse - Adempimenti integrativi: Spese, differenze di cambio, tasse ed imposte attinenti al contratto, nonché qualsiasi eventuale onere o tributo, diretto o indiretto di cui al momento della stipula le parti non abbiano la possibilità di quantificare l'ammontare, inerenti o conseguenti anche in un futuro sia alla conclusione, esecuzione o risoluzione, sia alla proprietà ed all'impiego dei beni, sono a carico esclusivo della Conduttrice che si obbliga a rimborsarle alla Locatrice qualora questi abbia anticipato dette somme.

RECESSO E RECLAMI

RECESSO

Il contratto non prevede la facoltà di recesso da parte della Conduttrice, salvo il caso di variazione unilaterale del contratto da parte della Banca.

RECLAMI

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata A/R presso Cassa di Risparmio S.p.A. all'indirizzo: Via Cassa di Risparmio, 12 - 39100 Bolzano (BZ), o per via telematica all'indirizzo e-mail Beschwerde_Reclami@sparkasse.it oppure all'indirizzo PEC servizio.legale@pec.sparkasse.it .

La Banca deve rispondere entro 60 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice il Cliente può rivolgersi all' Arbitro Bancario Finanziario (ABF) consultando il sito www.arbitrobancariofinanziario.it chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Se il cliente intende invece ricorrere all'autorità giudiziaria, dovrà preventivamente esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità dell'azione (ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 4 marzo 2010 n.28), presentando istanza:

- al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR consultando il sito www.conciliatorebancario.it
- oppure ad uno degli altri organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento presso l'ABF.

LEGENDA

Canone	Il corrispettivo periodico della locazione finanziaria.
Conduttrice o Utilizzatore	Il Cliente debitore che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria.
Foro competente	E' l'autorità giudiziaria territorialmente competente a giudicare le controversie derivanti dal contratto anche in deroga alle disposizioni sulla competenza territoriale previste dal codice di procedura civile.
Locatrice o Concedente	L'intermediario bancario o finanziario creditore che "concede" il bene in locazione finanziaria.
Opzione finale di acquisto o di proroga	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 o dì prorogarne l'utilizzo ad un canone predefinito. In caso di mancata adesione all'opzione di acquisto il Locatario ha l'obbligo di restituire i beni.
Indice di riferimento	Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità all'uopo indicate.
Tasso di mora	Il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.
Tasso leasing dell'operazione	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.
Valuta	La data di addebito o di accredito di una somma di denaro dalla quale decorrono gli interessi attivi o passivi, rispettivamente, per il beneficiario e per il pagatore.