

# ➤ FOGLIO INFORMATIVO OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (*LEASING*) IMMOBILIARE

## Informazioni sulla società di leasing

**HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A.** è un intermediario finanziario.

Sede legale: 39100 Bolzano (BZ), Via G. Galilei n. 10/H

Tel: 0471 060500

Fax: 0471 060550

sito internet: [www.hypoleasing.it](http://www.hypoleasing.it)

indirizzo posta elettronica: [hypovorarlbergleasing@legalmail.it](mailto:hypovorarlbergleasing@legalmail.it)

e-mail: [info@hypovbg.it](mailto:info@hypovbg.it)

Iscritta all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 TUB (c.d. "Albo Unico") al n. 79.

**HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A.** è iscritta presso il Registro delle Imprese di Bolzano, codice fiscale e P.IVA 00731230215 ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497-bis Codice Civile della società "**Vorarlberger Landes-und Hypothekenbank A.G.**", con sede legale a Bregenz (Austria), in via Hypo - Passage n.1 (USt-ID: ATU36738508), iscritta nel registro società (Firmenbuch) al n. 145586y presso il Tribunale di Feldkirch (Austria).

### Nel caso di offerta fuori sede:

#### Dati e qualifica del soggetto che entra in contatto con il cliente:

Nome

Qualifica (es. Agente, mediatore creditizio, dipendente)

Estremi iscrizione all'albo

Indirizzo

Telefono

E-Mail

## Che cos'è la locazione finanziaria

La **locazione finanziaria** è un'operazione di finanziamento a medio - lungo termine posta in essere con una banca o con un intermediario finanziario che concede un bene per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un canone, comprensivo di capitale e interessi calcolati secondo il tasso – fisso o variabile – indicato nel contratto.

Alla fine del contratto il cliente può acquistare il bene ad un prezzo prestabilito.

## I rischi dell'operazione e di particolari tipi di leasing

I **rischi tipici** della locazione finanziaria riguardano sia il bene che il finanziamento. Il cliente -utilizzatore si assume tutti i rischi che possono riguardare il bene, come la mancata o ritardata consegna, i vizi, i difetti, la perdita, la distruzione, il furto, la manutenzione, ordinaria e straordinaria. In tutti questi casi il cliente deve continuare a pagare i canoni e può far valere i suoi diritti verso il fornitore del bene.

Il cliente è tenuto a pagare tutti i costi fiscali connessi al bene o all'operazione, di cui pertanto sopporta i relativi rischi anche se dovessero emergere successivamente al momento della firma del contratto.

Se il contratto è a tasso fisso il cliente pagherà sempre lo stesso canone anche se i tassi scendono, mentre se il contratto è a tasso indicizzato, il cliente subirà una variazione del canone, in aumento se i tassi aumentano o in diminuzione in caso di riduzione dei tassi.

Nel **leasing di immobili o impianti da costruire** vi possono essere i seguenti ulteriori rischi in capo al cliente: il bene non viene costruito, oppure viene consegnato in ritardo, oppure può essere difforme dal progetto iniziale o presentare un abuso ad esempio edilizio, oppure può subire un aumento di costi che aumentano l'importo dei canoni della locazione finanziaria.

Nel lease-back il cliente vende un bene di cui è proprietario alla società di leasing e lo riprende in locazione finanziaria; in questi casi se il bene non funziona, non può agire contro nessuno per il risarcimento dei danni.

L'operazione di locazione finanziaria può essere accompagnata dall'offerta dei seguenti servizi accessori:

- polizza assicurativa, con vincolo a favore di Hypo Vorarlberg Leasing S.p.A., a cura e spesa del cliente.

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare il leasing

Il costo del leasing, suddiviso nel canone alla firma, se previsto, e nei successivi canoni periodici, dipende – tra gli altri - dal prezzo di acquisto del bene, dal tasso e dalla durata del contratto, e da tutte le spese, oneri e tasse, inclusa l'IVA sui singoli canoni e sul prezzo finale di acquisto del bene. Il **“tasso”** 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.

Il **“tasso del contratto di locazione finanziaria”** 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”*.

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

Operazioni di leasing finanziario		Costo del bene locato			
		Da 0 a 50.000 €	Da 50.001 a 500.000 €	Da 500.001 a 1.000.000 €	Oltre 1.000.000 €
Tasso leasing massimo praticato	Fisso	9,50	9,50	9,50	9,50
	Indicizzato	6,50	6,50	6,50	6,50

Il cliente può inoltre consultare nei locali aperti al pubblico o sul sito internet [www.hypoleasing.it](http://www.hypoleasing.it) il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** del leasing ai fini della legge sull'usura e conseguentemente i Tassi Soglia, previsti dalla legge sull'usura.

## Tassi di interesse applicati (riportati su base annuale)

Durata	non è prevista una durata minima; si rimanda alla normativa fiscale vigente;
Tasso di riferimento (tc)	Euribor 3 Mesi 365 pubblicato nel sole 24ore
Corrispettivo integrativo giornaliero	Euribor 3 Mesi 365 maggiorato di massimo 4 punti percentuali
Tasso fine trimestre (tft)	Euribor 3 Mesi 365 fissato 2 giorni lavorativi antecedenti all'ultimo giorno dell'ultimo mese del trimestre precedente alla rilevazione, arrotondato all'ottavo successivo
Tasso di riferimento per l'attualizzazione	Euribor 3 Mesi 365, in vigore alla data di stipula del contratto di locazione finanziaria
Parametro di indicizzazione	Euribor 3 Mesi 365
Tasso di mora	Euribor 3 Mesi 365 vigente all'epoca dell'inadempimento, maggiorato di 5 punti percentuali per anno

Qualora l'**Euribor 3 Mesi 365**, pubblicato nel sole 24ore, fosse negativo lo stesso è automaticamente aumentato fino allo zero.

## Indicizzazione

Il corrispettivo è indicizzato al variare del parametro rappresentato dall'Euribor 3 Mesi (365) indicato a contratto e pubblicato su "Il sole 24 Ore" in un determinato giorno. I canoni variano in relazione alla differenza tra:

- \_ Tasso Euribor 3 Mesi 365 di 2 giorni lavorativi antecedenti all'ultimo giorno dell'ultimo mese del trimestre precedente e arrotondato all'ottavo successivo ed
- \_ Tasso Euribor 3 Mesi 365 indicato a contratto come tasso convenzionale di partenza.

La differenza del tasso è quindi moltiplicata per la somma di tutti i canoni a scadere e del prezzo di acquisto finale del periodo di competenza. Gli interessi sono calcolati computando i giorni effettivi di calendario (anno civile) con divisore 365. La formula dell'indicizzazione è la seguente:

$$\text{Var} = \frac{\text{Cres} * (\text{Tft} - \text{Tc}) * \text{g}}{36500}$$

### Dove:

- Var = Variazione quota interessi;
- Cres = Capitale residuo dopo il pagamento del canone periodico precedente a quello da adeguare;
- Tft = Tasso fine trimestre, corrispondente al tasso fissato 2 giorni lavorativi antecedenti all'ultimo giorno dell'ultimo mese del trimestre precedente alla rilevazione, rilevato dal "Sole 24 Ore" arrotondato all'ottavo successivo (solo se TFT positivo); qualora il TFT fosse negativo lo stesso è automaticamente aumentato fino allo zero;
- Tc = Tasso del Contratto;
- g = Numero dei giorni di competenza del canone.

Il conguaglio sarà addebitato o accreditato con nota di variazione a parte e sarà immediatamente esigibile, rispettivamente se di importo superiore ad euro 10,33.

*Di seguito un esempio di calcolo:*

<b>Capitale residuo:</b>	€ 250.000
<b>Numero di giorni:</b>	31
<b>Tasso fine trimestre:</b>	1,25
<b>Tasso Contratto:</b>	4,00

$$\frac{250.000 \times (1,25 - 4) \times 31}{36500} = 583,90$$

## Corrispettivo integrativo giornaliero

Oltre al corrispettivo sarà dovuto dall'utilizzatore, data la natura specifica del contratto di leasing (locazione finanziaria), un corrispettivo integrativo giornaliero calcolato sugli esborsi sostenuti dal concedente in corso d'opera relativi ai contratti d'appalto della costruzione dell'immobile. Il tasso massimo applicato per la determinazione del corrispettivo integrativo giornaliero è pari all' Euribor 3 mesi 365 medio del trimestre di competenza, maggiorato di massimo 4 punti percentuali. Il corrispettivo integrativo sarà addebitato trimestralmente ed è soggetto ad I.V.A. Qualora l'**Euribor 3 Mesi 365**, pubblicato nel sole 24ore, fosse negativo lo stesso è automaticamente aumentato fino allo zero.

## Diritto di recesso

Il contratto di locazione finanziaria di immobili non prevede il diritto di recesso per il cliente.

**Oneri massimi applicabili per operazione e servizi accessori**

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>	
	spese istruttoria operazione immobiliare	5% sull'importo finanziato con un min. di Euro 500,00	
	spese gestione cantiere / trimestre	1.000,00	
	spese pagamento fatture costruendo a fattura	50,00	
	corrispettivo integrativo giornaliero	Euribor + 4 punti	
	spese istruttoria per chiusura pratica (riscatto)	5.000,00	
	spese per rilocazioni, subentro e cessione contratto	5.000,00	
	spese per gestione operazioni straordinarie	5.000,00	
	spese per ripianificazione canoni	2.500,00	
	spese per riduzione capitale	5% del capitale versato con un min. di € 1.500	
	spese incasso canone	10,00	
	spese postali per fattura	5,00	
	spese per insoluti	80,00	
	spese per solleciti	50,00	
	spese per richiesta conteggio riscatto anticipato	100,00	
	spese per copia fattura conforme all'originale	30,00	
	spese amministrative, oltre ai costi sostenuti (richieste varie come copia piano d'ammortamento ecc.)	250,00	
	spese per copia idonea alla documentazione contrattuale (a documento)	250,00	
	spese per variazione anagrafica	150,00	
	spese per ogni altra modifica contrattuale	1.000,00	
<b>SPESA</b>	spese per gestione polizza assicurativa	250,00	
	spese per pagamento polizze non pagate dal cliente	250,00	
	spese per il controllo polizza assicurativa del cliente	150,00	
	spese per la gestione dei sinistri	500,00	
	spese gestione corrispondenza condominiale	100,00	
	spese per pagamento spese condominiali non pagate dal cliente	1.000,00	
	spese gestione insoluti condominiali	5.000,00	
	spese per gestione indicizzazione canoni	90,00	
	spese per gestione appoggio bancario, richiamo titoli, protesti	250,00	
	spese svincolo garanzie	300,00	
	spese gestione riaddebito costi a carico utilizzatore	500,00	
	spese per gestione pratica edilizia	500,00	
	spese per gestione pratica catastale	500,00	
	altri atti tecnici (espropri, atti unilaterali d'obbligo)	2.500,00	
	spese gestione sublocazione	500,00	
	spese per gestione agevolazioni	1.500,00	
	spese per gestione pratiche fiscali (accertamenti, ricorsi)	2.500,00	
	spese per gestione recupero del bene	2.500,00	
	spese registrazione contratto	250,00	
	spese invio comunicazione annuale trasparenza	15,00	
		spese sopralluogo perizia e tecnici esterni	2% sull'importo finanziato con un min. di 500,00
		spese notarili	a scelta e carico del cliente
	spese di recupero credito, oltre alle spese degli incaricati esterni	15% dell'importo dovuto con un min. di 200,00	
<b>TASSI</b>	Penale per la risoluzione anticipata	somma del riscatto e dei canoni non ancora scaduti attualizzati al tasso di riferimento in vigore alla data di stipula del contratto	
	Interessi di mora	Tasso di riferimento +5%	

\* espressi in euro, al netto dell'IVA.

### **Costi dei servizi accessori:**

*Polizza assicurativa a scelta del cliente.*

Piano di ammortamento: alla Francese  
Tipologia di rata: costante, indicizzata o a tasso fisso,  
periodicità della rata: mensile, trimestrale, semestrale,  
Pagamento canoni: RID/SEPA per addebito in conto corrente.

### **Servizi Accessori del leasing immobiliare**

Il cliente è sempre tenuto a stipulare una copertura assicurativa “Car” per gli immobili in costruzione ed una “globale fabbricato” per gli immobili finiti. La polizza deve essere sottoscritta presso Primaria Compagnia di Assicurazioni di gradimento della Società di Leasing o tramite Convenzioni stipulate tra la Hypo Vorarlberg Leasing S.p.A. e primarie Compagnie di Assicurazione e le polizze dovranno essere vincolate a favore della Società di leasing per tutta la durata dell’operazione.

### **Altri costi da sostenere**

Il cliente, inoltre, dovrà 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 riguardante i diritti nascenti e dipendenti dal contratto di leasing. Per alcuni tipi di garanzia, dove è richiesto l’intervento di un altro soggetto (banca, notaio, ecc.), i costi per tali interventi dovranno essere sostenuti dal garante o dall’utilizzatore.

## **Reclami**

I reclami vanno inviati per posta all’Ufficio Reclami dell’intermediario a Bolzano, in via Galileo Galilei n. 10/H, oppure via mail all’indirizzo: [info@hypovbg.it](mailto:info@hypovbg.it), utilizzando eventualmente anche il modello scaricabile dal sito dell’intermediario. L’Ufficio Reclami risponderà entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non sarà soddisfatto o non avrà ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice potrà rivolgersi a:

### **Arbitro Bancario Finanziario (ABF).**

Per sapere come rivolgersi all’Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d’Italia, oppure consultare la Guida concernente l’accesso all’Arbitro Bancario Finanziario, disponibile presso l’intermediario o scaricabile della sua home page.

Con Decreto Legge 21.06.2013 n. 69 (c.d. “decreto del fare”) è stata ripristinata, con alcune modifiche, la mediazione quale condizione di procedibilità per esercitare in giudizio un’azione relativa alle materie già previste dall’art. 5 D.Lgs. 28/2010. Pertanto, chi intende esercitare in giudizio un’azione in materia bancaria e finanziaria è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione.

## Legenda

**Canone:** il corrispettivo periodico della locazione finanziaria. I canoni possono essere di norma mensili, trimestrali o semestrali; il primo canone versato alla firma del contratto può essere di importo più elevato.

**Concedente:** è la società di leasing, banca o intermediario finanziario che “concede” il bene in locazione finanziaria.

**Consumatore:** è il cliente persona fisica che agisce per scopi estranei all’attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.

**Opzione finale di acquisto o di proroga:** è 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 di prorogarne l’utilizzo ad un canone predefinito.

**Corrispettivo integrativo giornaliero:** nelle operazioni di leasing immobiliare o strumentale quando il bene non esiste e deve essere costruito o assemblato, il corrispettivo è pari agli interessi – calcolati sulla base di un predeterminato tasso - dovuti sulla somma finanziata (anticipi erogati ai fornitori/appaltatori) per il periodo che va dalla stipula del contratto alla data di consegna del bene e messa in decorrenza del contratto.

**Parametro di indicizzazione:** un indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità indicate nelle principali condizioni economiche.

**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 definitivo 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, di seguito gli interessi diminuiscono e la quota capitale aumenta.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** Indica il costo totale del finanziamento su base annua dei contratti di credito al consumo 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 mora:** il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.

**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 del leasing, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

**Tasso del contratto di locazione finanziaria** il tasso 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 gg. composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro.

**Utilizzatore:** è il cliente che “utilizza” il bene ricevuto in locazione finanziaria.

Bolzano, lì 2 novembre 2016

### **HYPO VORARLBERG LEASING SPA**

Via Galileo Galilei 10/H, I-39100 Bolzano

Tel. +39 0471 060 500, Fax +39 0471 060 550

[www.hypoleasing.it](http://www.hypoleasing.it), [info@hypovbg.it](mailto:info@hypovbg.it)

Filiale **Como**, Tel. +39 031 574 517 | Filiale **Treviso**, Tel. +39 0422 55 357

Hypo Vorarlberg Leasing Spa una società della

**Vorarlberger Landes- und Hypothekbank AG**