FOGLIO INFORMATIVO
OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)
IMMOBILIARE

INFORMAZIONI SULLA SOCIETÀ DI LEASING

HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A.	
Sede legale	39100 Bolzano (BZ), Via G. Galilei n. 10/H
Telefono	0471 060500
Sito internet	www.hypoleasing.it
E-mail	info@hypovbg.it
Pec	hypovorarlbergleasing@legalmail.it

Intermediario finanziario iscritto 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 "Hypo Vorarlberg Bank 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).

INFORMAZIONI IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE*

Nome e Cognome/Ragione o Denominazione sociale	
Qualifica (es. Agente, mediatore creditizio, dipendente)	
Estremi iscrizione all'albo	
Indirizzo	
Telefono	
E-Mail	

*Nel caso di attività svolta fuori sede da parte di un "mediatore", il cliente potrebbe essere tenuto a riconoscere costi od oneri aggiuntivi per i servizi erogati (mediazione creditizia) rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo. Tali compensi relativi all'attività di mediazione devono essere comunicati per iscritto al cliente a cura del mediatore creditizio prima della conclusione del contratto di finanziamento. Il mediatore creditizio ha quindi l'obbligo di comunicare ad Hypo Vorarlberg Leasing, con comunicazione sottoscritta dal Cliente, l'ammontare del compenso concordato, in tempo utile affinché la Società possa includerlo nel calcolo del tasso effettivo globale (TEG) applicato al finanziamento richiesto.

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. La funzione economica dell'operazione è pertanto quella del finanziamento, anche se in luogo di una somma di denaro la concedente acquista, su richiesta del cliente un bene da questi individuato.

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 pagherà lo stesso canone, ma lo stesso subirà l'indicizzazione, in aumento se i tassi aumentano o in diminuzione in caso di riduzione dei tassi.
Nel **leasing di immobili o immobili 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 ogni rischio in capo all'immobile resta a carico dell'Utilizzatore che non potrà agire contro nessuno per il risarcimento dei danni.
L'operazione di locazione finanziaria deve 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 anticipato 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 del contratto di locazione finanziaria"** (c.d. 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".
Il "**tasso"** concretamente praticato al cliente sulla specifica operazione viene espressamente indicato in contratto. Nella tabella sottostante sono riportati i tassi contrattuali massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

Tipologia tasso	Tasso massimo applicabile alle operazioni di locazione finanziaria
a tasso fisso	12,1500
a tasso variabile	11,2750

Il cliente può inoltre consultare presso la sede e nei locali aperti al pubblico o sul sito internet www.hypoleasing.it, nella sezione Trasparenza, 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, ai fini della deducibilità si rimanda alla normativa fiscale vigente
Tasso di riferimento	Euribor 3 Mesi 365 pubblicato su "Il Sole 24 Ore" vigente alla stipula del contratto
Tasso per calcolo del corrispettivo integrativo giornaliero	Euribor 3 Mesi 365 maggiorato di massimo 6 punti percentuali, diviso 365
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

INDICIZZAZIONE

Il canone di locazione può essere fisso o indicizzato: -se l'Utilizzatore opta per il canone fisso, il parametro adottato è l'IRS (Interest Rate Swap) -se l'Utilizzatore sceglie il canone indicizzato il paramentro adottato è l'Euribor 3 Mesi (tasso 365) indicato a contratto e pubblicato su "Il sole 24 Ore" in un determinato giorno.

I canoni indicizzati variano in relazione alla differenza tra:
- Tasso Euribor 3 Mesi 365 dei 2 giorni lavorativi antecedenti all'ultimo giorno dell'ultimo mese del trimestre e arrotondato all'ottavo punto successivo e
- 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:

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

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 da "Il Sole 24 Ore" arrotondato all'ottavo punto successivo; qualora il TFT fosse negativo (inferiore a zero) lo stesso è automaticamente aumentato fino allo zero

Tr = Tasso di riferimento

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:

Capitale residuo	€ 250.000
Numero di giorni:	31
Tasso fine trimestre:	4,00
Tasso di riferimento:	1,25

$$\frac{250.000 \times (4{,}00 - 1{,}25) \times 31}{36500} = 583{,}90$$

CORRISPETTIVO INTEGRATIVO GIORNALIERO

Oltre al corrispettivo sarà dovuto dall'Utilizzatore, data la natura specifica del contratto di leasing (locazione finanziaria), nel periodo intercorrente tra la stipula del contratto e la sua decorrenza, un corrispettivo integrativo giornaliero calcolato sugli esborsi sostenuti dal Concedente in corso d'opera, relativi ai contratti d'appalto per la costruzione dell'immobile. Il corrispettivo giornaliero si ottiene moltiplicando l'esborso sostenuto con il moltiplicatore così determinato: il tasso massimo applicato è pari Euribor 3 mesi 365 medio del trimestre di competenza, maggiorato di massimo 6 punti, diviso 365. Il corrispettivo integrativo sarà addebitato trimestralmente ed è soggetto all'I.V.A.

ONERI MASSIMI APPLICABILI PER OPERAZIONE E SERVIZI ACCESSORI (TUTTI GLI IMPORTI SONO ESPRESSI IN EURO, AL NETTO DELL'I.V.A.)

Voci	Costi
Spese per la stipula	
Spese di istruttoria pratica	5% sull'importo finanziato con un min. di 1.000,00
Spese di perizia tecnica	2% sull'importo finanziato con un min. di 1.000,00
Spese di disamina polizza assicurativa	150,00 €
Spese per gestione agevolazioni	1.500,00 €
Spese per la gestione	
Spese per pagamento singola fattura	50,00 €
Spese di incasso canone	10,00 €
Spese per la gestione cantiere e sopralluoghi	1.000,00 €
Spese per gestione polizza assicurativa	250,00 €
Spese per gestione mancato pagamento premio assicurativo	250,00 €
Spese per gestione singolo insoluto	80,00 €
Spese per gestione singolo sollecito	50,00 €
Spese invio fattura a mezzo posta	5,00 €
Spese per copia fattura	30,00 €
Spese per copia fattura conforme all'originale	30,00 €
Spese per copia di documenti contrattuali	250,00 €
Spese per gestione subentro e cessione contratto	5.000,00 €
Spese per la gestione di operazioni straordinarie d'impresa	5.000,00 €
Spese per ripianificazione contratto	2.500,00 €
Spese per ogni altra modifica contrattuale	1.000,00 €
Spese per ciascuna variazione anagrafica	150,00 €
Spese per gestione indicizzazione canoni	90,00 €
Spese per gestione sinistri	250,00 €
Spese per gestione pratica condominio	500,00 €
Riaddebito spese condominiali	1.000,00 €
Spese gestione insoluti condominiali	2.500,00 €
Spese per gestione riaddebito costi a carico del cliente	500,00 €
Spese per gestione garanzie	300,00 €
Spese per gestione sublocazione	500,00 €
Spese per conteggio estinzione anticipata	100,00 €
Spese per valori bollati	30,00 €
Spese per rilascio di dichiarazioni, autorizzazioni, lettere accessorie	250,00 €

Spese per gestione appoggio bancario, richiamo titoli, protesti	250,00 €
Spese gestione pratiche fiscali (accertamenti, ricorsi)	2.500,00 €
Spese per gestione fascicolo tecnico per pratica edilizia, catastale, urbanistica, altri atti	500,00 €
Spese per altri atti tecnici (espropri, atti unilaterali d'obbligo)	2.500,00 €
Spese per consulenze tecniche e sopralluoghi	2.500,00 €
Spese amministrative sostenute per ogni altra richiesta non precedentemente specificata, oltre ai costi sostenuti	250,00 €
Spese per copia comunicazione periodica (ulteriore copia su richiesta)	30,00 €
Spesa per gestione pratiche legali	2.500,00 €
Spese per la chiusura del rapporto	
Spese per gestione chiusura pratica (riscatto)	5.000,00 €
Spese per gestione recupero del bene	2.500,00 €
Spese di recupero credito, oltre alle spese degli incaricati esterni	15% dell'importo dovuto con un min. di 200,00

COSTI DEI SERVIZI ACCESSORI DEL LEASING

Il cliente è sempre tenuto a stipulare una copertura assicurativa "Car" per gli immobili in costruzione ed una "globale fabbricato" per gli immobili finiti. Le polizze devono essere sottoscritte presso primaria Compagnia di Assicurazioni di gradimento della Società di Leasing 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 i costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi al momento della stipula del contratto di locazione finanziaria e all'atto di riscatto, nonché 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 riguardanti 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.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Piano di ammortamento: alla francese
Tipologia di rata: costante, indicizzata o a tasso fisso
Periodicità della rata: mensile, trimestrale, semestrale

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Pagamento canoni: SEPA per addebito in conto corrente

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

La chiusura del rapporto avverrà entro il tempo massimo di 90 giorni dall'adempimento da parte dell'utilizzatore di tutti gli obblighi posti contrattualmente a Suo carico, compresi quelli di produzione documentale necessaria al trasferimento di proprietà (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi necessari per lo svolgimento di qualsiasi attività esterna.).

RECESSO

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

RECLAMI

I reclami vanno inviati, utilizzando eventualmente anche il modello scaricabile dal sito dell'intermediario:

- **Posta ordinaria:** Hypo Vorarlberg Leasing SpA, via Galileo Galilei 10/H, 39100 - Bolzano (BZ), all'attenzione dell'Ufficio Reclami;
- **Email:** ufficio.reclami@hypovbg.it
- **PEC:** hypovbg.reclami@legalmail.it

L'Ufficio Reclami risponderà entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non sarà soddisfatto o non avrà ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria potrà 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 consultare la Guida concernente l'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario, disponibile presso l'intermediario o scaricabile della sua home page.

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.
Opzione finale di acquisto*:* 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.
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.
Istruttoria: è l'insieme delle pratiche e delle formalità necessarie alla stipulazione del contratto di locazione finanziaria.
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 intessi diminuiscono e la quota capitale aumenta.
Quota capitale: è la quota del canone costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi: è la quota del canone costituita dagli interessi maturati.
Reclamo: ogni atto con cui un cliente chiaramente identificabile contesta in forma scritta (ad esempio lettera; fax; e-mail) all'intermediario un suo comportamento o un'omissione.
Soggetto incaricato: è l'intermediario bancario o finanziario o il collaboratore esterno (agente in attività finanziaria) che in virtù di una "convenzione" con l'intermediario proponente offre "fuori sede" i suoi prodotti;
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 giorni, composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro.

Tasso di riferimento: il tasso di interesse che è utilizzato come base per calcolare l'interesse da applicare e che proviene da una fonte accessibile al pubblico che può essere verificata da entrambe le parti di un contratto.

Utilizzatore: è il cliente al quale la società di leasing concede in locazione finanziaria il bene.

Valuta: è la data di addebito o di accredito di una somma di denaro.

Hypo Vorarlberg Leasing S.p.A.
Via Galileo Galilei 10H, I-39100 Bolzano/Bozen
T +39 0471 060 500
www.hypoleasing.it