

INFORMAZIONI SULLA BANCA

MEDIOCREDITO TRENTINO ALTO ADIGE S.P.A.

Sede legale e Direzione generale: **Via Paradisi, 1 – 38122 Trento (TN)**

Tel.: **+39 0461 888511** - Fax: **+39 0461 888515**

e-mail: mc@mediocredito.it / sito internet: www.mediocredito.it

Società iscritta all'albo delle Banche n. **4764** - Cod. ABI **106385**

Reg. Imprese **00108470220** - Cod. Fisc. e P.IVA **00108470220**

Autorità di controllo: BANCA D'ITALIA - Via Nazionale 91 - 00184 ROMA

Capogruppo del "**Gruppo Bancario Mediocredito Trentino-Alto Adige**" – Iscrizione n. **10638.5**

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

OFFERTA FUORI SEDE (dati del proponente)

CASSA CENTRALE BANCA – CREDITO COOPERATIVO ITALIANO S.P.A.

Capitale Sociale deliberato Euro 1.263.600.000,00, versato Euro 952.031.808,00.

Isr. Reg. Imprese di Trento e Cod. Fisc. 00232480228 – Rappresentante del Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Società iscritta all'albo delle Banche – ABI 03599

Capogruppo del Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Sede legale e Direzione Generale: Trento – Via Segantini, 5 – Tel. +39 0461 313111 – Fax +39 0461 313119 – www.cassacentrale.it

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.

I rapporti di locazione finanziaria possono avvalersi anche dell'intervento della Banca Europea per gli Investimenti - BEI, per operazioni realizzate da PMI - piccole e medie imprese autonome con meno di 250 dipendenti - ed aziende di medie dimensioni (MID CAP) - autonome con un organico da un minimo di 250 dipendenti e un massimo di 3.000 dipendenti - operanti nei settori dell'agricoltura, dell'industria e dei servizi.

Sono previste alcune limitazioni/esclusioni per determinati settori di attività.

Sono ammissibili proposte provenienti da soggetti di diritto privato (con più di 3.000 dipendenti) nei settori dell'energia, dell'ambiente, dell'economia della conoscenza.

Le aziende beneficiarie dovranno avere sede legale in Trentino Alto Adige. Potranno tuttavia essere valutati progetti di investimento, con impatti significativi economici ed occupazionali in regione Trentino Alto Adige, presentati da aziende ubicate in regione ma aventi sede legale extra regione.

La BEI finanzia tutti gli investimenti e le spese sostenute nell'ambito dello sviluppo di PMI e MID CAP attraverso progetti ammissibili.

Un progetto è definito come un insieme omogeneo di investimenti materiali, immateriali e di spese ben identificabili in termini di ubicazione, progettazione e benefici da esso derivanti, da realizzarsi in un tempo massimo di 3 anni, antecedenti o successivi la data di firma del contratto dipendente. La realizzazione di tali operazioni sarà dipendente dalla effettiva disponibilità dei fondi BEI.

L'operazione di leasing può essere erogata anche a stato di avanzamento dei lavori, qualora si riferisca ad un immobile in corso di costruzione ovvero da ristrutturare.

Grazie all'intervento della BEI il cliente gode di un vantaggio finanziario, in termini di minor spread, stimabile in almeno 25 punti base. L'utilizzo dei fondi BEI ed il relativo vantaggio finanziario, in termini di minor spread, sono riportati in contratto.

Per assicurare alla Banca il puntuale pagamento dei canoni ed il rimborso di spese a carico del debitore, il rapporto di leasing può essere assistito da garanzie personali (avallo su cambiali, fidejussione, ecc.) o reali (ipoteca su beni immobili, pegno su titoli, privilegio speciale su beni mobili, cessione di crediti, ecc.), prestate dal debitore stesso ed eventualmente da terzi. La concessione o il mantenimento del finanziamento possono anche venire subordinate all'avverarsi di specifiche condizioni (finanziarie o di varia natura) poste a carico del debitore o di terzi.

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.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE L'OPERAZIONE DI LEASING
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

| 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 | 5,8860% |
| | | Canone periodico trimestrale: 72 rate | 1.992,32 | |
| | 18 anni | Prezzo di acquisto finale: 5% valore del bene | 5.000,00 | 5,9150% |
| | | Canone anticipato iniziale: 10% valore bene | 10.000,00 | |
| LEASING PER IMMOBILE DA COSTRUIRE | 2 anni | Oneri di prelocazione | | 5,7500% |
| | | | Importo (per € 100.000) | TAEG |
| | 18 anni | Canone anticipato iniziale: 20% valore bene | 20.000,00 | 5,8860% |
| | | Canone periodico trimestrale: 72 rate | 1.798,74 | |
| | 18 anni | Prezzo di acquisto finale: 1% valore del bene | 1.000,00 | 5,9150% |
| Canone anticipato iniziale: 10% valore bene | | 10.000,00 | | |
| 18 anni | Canone periodico mensile: 216 rate | 658,51 | | |
| 18 anni | 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. |
| | 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: • Euribor 3 mesi: 0,3500-% • Euribor 6 mesi: 0,3150-% |
| | Parametro di indicizzazione | Euribor 3 mesi / 6 mesi (tasso 365). |
| | Spread | Fino a 6 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. |
| TASSI | 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: • Euribor 3 mesi: 0,3500-% • Euribor 6 mesi: 0,3150-% |
| | 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 6 punti. |
| | Prezzo dell'opzione di acquisto finale (riscatto) | Da definire caso per caso fino ad un massimo del 30%. |
| | Tasso di interesse nominale minimo annuo | Il tasso del leasing non può mai scendere al di sotto della soglia minima ove prevista contrattualmente; tale soglia minima non potrà, in ogni caso, risultare inferiore allo spread. |
| | Tasso di mora | Nella misura variabile, pari a 4 punti in più del tasso di interesse contrattuale tempo per tempo vigente. • Euribor 3 mesi: 9,6500% • Euribor 6 mesi: 9,6850% |
| | Calcolo e decorrenza interessi | 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. |

| | | VOCI | COSTI |
|--------------|---|---|--|
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria | Fino allo 2,00% dell'importo finanziato con un minimo di € 500. In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione. In caso di istruttorie di particolare complessità o di ricorso a consulenti esterni si potranno concordare con il cliente maggiori commissioni. |
| | | Perizia tecnica | Pari allo 0,30% dell'importo finanziato con un minimo di € 1.000. In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione. In caso di perizie di particolare complessità o di ricorso a consulenti esterni si potranno concordare con il cliente maggiori commissioni. |
| | Spese per la gestione del rapporto | Pagamento fatture per stato avanzamento lavori | € 250 per semestre o frazione di semestre. |
| | | Operazioni sindacate o di finanza strutturata o di grande credito edilizio | <u>Commissione di organizzazione e capofilato</u> : fino al 3,00% una tantum sull'ammontare complessivo del contratto di locazione. <u>Commissione di agenzia</u> : fino a 0,50% dell'importo originario complessivo del contratto di locazione, da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione. Tali commissioni possono ricomprendere le spese di istruttoria e di perizia. Eventuali servizi di consulenza ovvero maggiorazioni di spesa potranno essere concordati con la controparte in funzione della complessità dell'operazione. |
| | | Gestione amministrativa | € 100 per anno o frazione d'anno. |
| | | Invio rendiconto annuale | € 1,5 per invio rendiconto annuale – formato cartaceo. Nessuna spesa – formato elettronico. |
| | | Incasso canone | € 5. |
| | | 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.). |
| | | 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 insoliti 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 canoni | € 15. |

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

| | | | |
|--------------|---|--|---|
| SPESE | Spese per la gestione del rapporto | 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). |
| | | 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. |
| | | Waiver fee | Fino all'1% dell'importo originario complessivo del finanziamento per sforamenti di <i>covenants</i> , ritardi dei programmi di investimento ed altri mancati rispetti di impegni contrattuali, previo assenso della Banca. |

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 locazione finanziaria 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, PORTABILITA' 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 all'Ufficio Reclami della banca (indirizzo: Via Paradisi, 1 – 38122 Trento (TN), e-mail: reclami@mediocredito.it, posta elettronica certificata – P.E.C.: mctaa@legalmail.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, prima di ricorrere al giudice, può presentare ricorso all'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 alla Banca.

Il Cliente e la Banca per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente, possono ricorrere, anche in assenza di preventivo reclamo:

- al Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR. 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. Il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario può essere consultato sul sito dell'Organismo o chiesto alla Banca;
- oppure ad un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. La guida pratica Conoscere l'Arbitro Bancario Finanziario – ABF e il Regolamento della procedura di mediazione (Conciliatore Bancario Finanziario) sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione Trasparenza / Reclami.

LEGENDA

| | |
|--------------------------------------|--|
| Fuori piazza | Fuori dai comuni di Trento, Bolzano, Treviso, Padova, Bologna e Brescia. |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo. |
| Lease-back | 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. |
| Tasso di stipula | Si intende il tasso iniziale del contratto (c.d. tasso di ingresso). Viene calcolato utilizzando il parametro di riferimento (con rilevazione puntuale nei giorni antecedenti la stipula), maggiorato dello spread ed arrotondato. |