

INFORMAZIONI SULLA BANCA**PRADER BANK SPA**

Sede Legale e Direzione Generale: p.tta della Mostra, 2 - 39100 Bolzano

Telefono: 0471 067788 - Fax: 0471 067789

E-mail: info@praderbank.com - Sito Internet: www.praderbank.com

Codice B.I.C.: PRRDIT21

Capitale sociale: 17.490.000,00 Euro

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano n.02364100210, Partita Iva e Codice Fiscale: 02364100210

Codice ABI 03306.8 - N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5615

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

CHE COS'E' IL LEASING – la locazione finanziaria

La locazione finanziaria (leasing) è una operazione di finanziamento, con la quale una banca o un intermediario finanziario (concedente), su scelta ed indicazione del cliente (utilizzatore), acquista o fa costruire da un terzo fornitore: beni mobili, immobili o immateriali, al solo fine di concederli in uso al cliente stesso per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico (canone).

Alla scadenza del contratto di locazione finanziaria, il cliente può decidere di acquistare i beni oggetto del contratto ad un prezzo prestabilito inferiore al valore di mercato, oppure può decidere di restituirli al concedente. Inoltre, il cliente può richiedere al concedente di proseguire nel godimento del bene a condizioni economiche predeterminate o predeterminabili.

Nel contratto di locazione finanziaria il fornitore e l'utilizzatore possono anche coincidere: in tal caso si parla di operazione di lease-back, con la quale un soggetto vende un bene alla società di leasing e quest'ultima lo concede in leasing allo stesso soggetto venditore.

La funzione economica della locazione finanziaria è, quindi, di finanziamento, anche se il concedente mette a disposizione del cliente il bene da quest'ultimo richiesto, e non invece una somma di denaro.

Al momento della stipula del contratto di locazione finanziaria il concedente può chiedere al cliente il versamento di una parte del corrispettivo (canone alla firma), mentre il pagamento dei canoni periodici inizia a decorrere dal momento in cui è avvenuta la consegna effettiva del bene oggetto del finanziamento, ovvero da altro evento indicato nel contratto.

I TIPI DI LOCAZIONE FINANZIARIA ED I LORO RISCHI**Locazione finanziaria a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata della locazione finanziaria sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Locazione finanziaria a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Locazione finanziaria a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da variabile a fisso a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile. Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Locazione finanziaria a due tipi di tasso

La locazione finanziaria è suddivisa in due parti: una con tasso fisso, una con tasso variabile. Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso ed il tasso variabile equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

I rischi tipici del contratto di locazione finanziaria, ad eccezione di quelli derivanti da eventuali inadempimenti del cliente, sono di natura contrattuale ed economico-finanziaria.

I rischi di natura contrattuale:

- il cliente si assume l'obbligo di pagare i canoni di leasing anche in presenza di contestazioni che non riguardino un comportamento del concedente, nonché l'obbligo di custodia e di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene concesso in leasing;
- il cliente si fa carico di tutti i rischi connessi al bene oggetto della locazione finanziaria o alla sua fornitura (ad esempio, il ritardo o l'omissione nella consegna del bene da parte del fornitore, la consegna di un bene diverso da quello richiesto, la presenza di vizi o di difetti di funzionamento, la mancanza delle qualità promesse, la sua distruzione o perimento, il furto o il danneggiamento, l'obsolescenza tecnica o normativa).

A fronte dell'assunzione dei rischi di natura contrattuale, il cliente può agire direttamente nei confronti del fornitore, secondo le modalità e le limitazioni previste nel contratto di locazione finanziaria.

I rischi di natura economico-finanziaria:

- poiché la locazione finanziaria serve a soddisfare le esigenze di finanziamento dell'investimento del cliente, quest'ultimo si fa carico dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, tra i quali sono compresi i rischi connessi a modifiche fiscali, quelli relativi alla mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura;
- il cliente si assume anche l'impegno irrevocabile di pagare per tutta la durata del contratto la serie dei canoni periodici che costituiscono la restituzione

al concedente del finanziamento erogato:

- nei casi in cui l'importo dei canoni periodici (e di ogni altro importo dovuto dal cliente al concedente) sia espresso o indicizzato in valute estere diverse dall'Euro, il cliente si assume il rischio del cambio;
- nel caso in cui il cliente abbia deciso di stipulare un contratto di locazione finanziaria indicizzato in base a parametri legati al costo corrente del denaro (ad esempio l'Euribor), si assume altresì il rischio che l'importo dei canoni di leasing possa aumentare secondo l'andamento crescente dei parametri di riferimento;
- nel caso in cui il cliente abbia, invece, scelto un contratto di locazione finanziaria con canoni fissi costanti per tutta la durata del contratto, esso si assume il rischio di non beneficiare di eventuali andamenti decrescenti del costo del denaro;
- l'importo esatto dei canoni periodici dipenderà dalla rilevazione del tasso IRS al giorno della stipula, potrà quindi accadere che il canone effettivo sia maggiore o minore rispetto all'importo contrattualmente previsto, a seconda che la quotazione del tasso IRS indicato nelle condizioni contrattuali sia aumentato o diminuito.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Tasso Leasing Massimo Applicabile

EUR 3M/365 ARR. 1/8: 4,1110%

EUR 6M/365 ARR. 1/8: 4,1110%

E COMUNQUE NON SUPERIORE AL TASSO SOGLIA PREVISTO DALLA LEGGE N° 108/96

Il Tasso Leasing è calcolato su un finanziamento di € 500.000,00 di durata pari a 12 anni, al tasso di riferimento del 3,7500% (parametro EUR 3M/365 ARR. 1/8 %, fatto salvo il tasso minimo 4,0000 %), e del 3,7500 % (parametro EUR 6M/365 ARR. 1/8 %, fatto salvo il tasso minimo 4,0000 %), con anticipo 10% (50.000,00 euro), riscatto 1% (5.000,00 euro).

Oltre al Tasso Leasing possono esserci altri costi, quali le imposte e le spese di assicurazione del bene.

VOCI DI COSTO	IMPORTI IN EURO
Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore di perizia dell'immobile
Durata massima	20 anni
TASSI	
Tasso variabile:	Composto dal parametro di indicizzazione + spread
Parametro di indicizzazione	Euribor 3M (365) arrotondato ad 1/8 con valuta del primo giorno lavorativo del trimestre in cui decorre l'indicizzazione con rilevazione su stampa specializzata (ad esempio : il Sole 24 Ore). attualmente pari a 0,2500- %
Tasso di riferimento per l'attualizzazione	3,7500 % di cui spread +4,0000 p.p.
Tasso Minimo	4,0000 %
Parametro di indicizzazione	Euribor 6M (365) arrotondato ad 1/8 con valuta del primo giorno lavorativo del trimestre in cui decorre l'indicizzazione con rilevazione su stampa specializzata (ad esempio su 'Il Sole 24 ore') attualmente pari a 0,2500- %
Tasso di riferimento per l'attualizzazione	3,7500 % di cui spread +4,0000 p.p.
Tasso Minimo	4,0000 %
Tasso per il calcolo del canone di pre-locazione	Pari al parametro di indicizzazione + spread, come sopra indicati, fatto salvo il tasso minimo
Tasso di mora	+2,0000 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,0000 % sull'importo del finanziamento minimo 250,00 - massimo 10.000,00
Perizia tecnica	2.500,00 oltre a eventuali ulteriori spese reclamate
Rilascio copia contratto ante stipula (informativa precontrattuale)	15,00

Stipula in zone non servite	250,00
Spese per la gestione del rapporto	
Incasso canone	Con periodicità semestrale: 10,00 Con periodicità trimestrale: 5,00 Con periodicità mensile: 3,00
Invio comunicazioni per la trasparenza - Cartaceo - Elettronico	5,00 5,00
Spese per insoluto/sollecito pagamento rate	10,00
Spese per sopralluogo specifico	250,00
Estinzione anticipata	Compenso per estinzione anticipata, parziale o totale: 2,0000% calcolato sul debito estinto anticipatamente
Pagamento premi assicurativi clienti inadempienti	100,00
Spese per modifica delle garanzie	1,0000 % minimo 250,00 - massimo 1.500,00
Spese per variazioni anagrafiche	250,00
Spese per modifiche contrattuali (piano di rientro, moratorie, ecc.)	1.500,00
Commissioni per mancato utilizzo	1,0000 % minimo 250,00 - massimo 10.000,00
Conferme, copie, certificazioni e/o altre comunicazioni	25,00
Spese per gestione cantiere (trimestrali)	1.000,00
Spese per richiesta conteggio estinzione anticipata	60,00
Spese per chiusura pratica	2.000,00
Subentro nel contratto	250,00
PIANO DI RIENTO	
Tipo di rientro	Progressivo francese
Tipologia di canone	Canoni di importo variabile (crescente o decrescente)
Periodicità del canone	Mensile, trimestrale, semestrale

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti leasing, può essere consultato presso i Centri Clienti e sul sito internet della banca www.praderbank.com.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE	
Assicurazione obbligatoria	Viene richiesta dalla banca una polizza assicurativa contro i rischi incendio, fulmine e scoppi in genere a garanzia dell'immobile oggetto della locazione, che il cliente stipulerà con compagnia di assicurazione a sua scelta.
Adempimenti notarili	A carico del cliente
Imposta sostitutiva e altre imposte o tasse necessarie per la registrazione dell'ipoteca	Nella misura tempo per tempo vigente

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	La stipula del contratto avviene mediamente in 20/25 giorni lavorativi dalla presentazione di tutta la documentazione di istruttoria richiesta in base alla tipologia dell'operazione di finanziamento e alla categoria reddituale dei richiedenti.
Disponibilità dell'importo	Salvo diversi accordi con il cliente l'effettiva messa a disposizione della somma avviene di norma con il pagamento in occasione del atto di compravendita da parte della Banca direttamente al fornitore.

ESTINZIONE E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il contratto di locazione finanziaria di immobili prevede il diritto di recesso per il cliente: l'estinzione anticipata comporta il riscatto anticipato.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (p.tta della Mostra, 2 - 39100 BOLZANO - ufficioreclami@praderbank.com - praderbank@postecert.it) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a 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 alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, Tel. 06 674 821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

LEGENDA

Canone	E' il corrispettivo periodico della locazione finanziaria. E' costituito da una quota capitale e da una quota interessi.
Canone di pre-locazione	E' il corrispettivo eventualmente dovuto al concedente in relazione agli esborsi effettuati prima della decorrenza della locazione finanziaria.
Cliente	E' il soggetto debitore a cui il concedente eroga il finanziamento.
Concedente	È l'intermediario bancario o finanziario creditore che "concede" il finanziamento, erogando una somma di denaro.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Opzione finale di acquisto	E' 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 oppure di proseguire nel godimento del bene ad un canone predefinito.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Parametro di indicizzazione (per leasing a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di rientro	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito 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; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota del canone costituito dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota del canone costituito dagli interessi maturati.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso leasing	Tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza tra 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.
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, è possibile consultare il cartello affisso nei locali della banca e sul suo sito internet.