

## FOGLIO INFORMATIVO PER OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI IMMOBILI

### INFORMAZIONI SU UniCredit Leasing S.p.A.

**UniCredit Leasing S.p.A.** (intermediario finanziario)  
Sede Legale: Via Giuseppe Rivani, 5 - 40138 Bologna (BO)  
Direzione generale e Sede Amministrativa: Viale Bianca Maria n.4 - 20129 Milano (MI) Tel.: 02.5568.1 - Fax: 02.5568.300  
Sito Internet: www.unicreditleasing.eu  
Indirizzo di posta elettronica: info@unicreditleasing.eu  
P.IVA 04170380374 - C. F. e Reg. delle Imprese di Bologna n. 03648050015  
Iscritta nell'Elenco Generale degli Intermediari Finanziari di cui all'articolo 106 T.U.B. al n. 17153 nonché all'Elenco Speciale degli Intermediari Finanziari di cui all'articolo 107 T.U.B. al n. 19319, appartenente al Gruppo Bancario UniCredit, Albo dei Gruppi Bancari n. 2008.1

### CHE COS'È UN CONTRATTO DI 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.

Al contratto di locazione finanziaria possono essere collegati alcuni servizi aggiuntivi, che riguardano:

- copertura assicurativa;
- assistenza in caso di richiesta di agevolazioni.

### 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 tipici della locazione finanziaria**

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:

- Rischi di natura contrattuale:
  - da un lato, 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;
  - dall'altro lato, 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.

- 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. La misura della variazione dell'importo da pagare è calcolata secondo la formula riportata nella sezione "Principali condizioni economiche".

- 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. La misura della variazione di ciascun canone periodico è calcolata in base alla formula riportata nella sezione "Principali condizioni economiche".
- 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.

#### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

##### Tasso Leasing Massimo Applicabile (variabile)

**10,047 %**

Esempio di operazione: tasso base di riferimento del 0,794% (parametro Euribor 3M del 29/03/2012) su un capitale di Euro 200.000,00 per la durata di 18 anni anticipo 10% riscatto 1%

##### Tasso Leasing Massimo Applicabile (fisso)

**12,777 %**

Esempio di operazione: tasso base di riferimento del 2,771% (parametro Euroirs di periodo del 29/03/2012 moltiplicato x 365 diviso 360) su un capitale di Euro 200.000,00 per la durata di 18 anni anticipo 10% riscatto 1%

Il Tasso leasing è il tasso massimo applicabile sempre rapportato al Tasso Effettivo Globale Medio vigente nel trimestre di competenza ed è pari al 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.

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

Il **Tasso Leasing** concretamente applicato al cliente sulla specifica operazione, evidentemente funzione tra l'altro del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa, viene espressamente indicato nel contratto di locazione finanziaria.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge n. 108/1996 sull'usura relativo alle operazioni di locazione finanziaria, può essere consultato presso i locali aperti al pubblico, nello specifico allegato al presente foglio informativo nonché sul sito internet: [www.unicreditleasing.eu](http://www.unicreditleasing.eu) alla sezione Trasparenza.

#### TASSI DI INTERESSE APPLICATI (RIPORTATI SU BASE ANNUALE)

Descrizione	Valore
Durata	Da UniCredit Leasing S.p.A. non è prevista durata minima; ai fini della deducibilità fiscale si rimanda alla normativa vigente
Tassi per calcolo canone di prelocazione	Euribor 3 Mesi più 8 punti
Tasso di riferimento per l'attualizzazione	0,30%
Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi
Tasso di mora	Euribor 3 mesi vigente durante il periodo di mora più 9 punti Qualora alla data di stipulazione del contratto il risultato fosse maggiore del cosiddetto "tasso soglia" vigente, il tasso per il calcolo degli interessi sarà determinato dall'Euribor 3 mesi vigente alla data di stipulazione del contratto maggiorato della differenza tra "tasso soglia" vigente alla stipulazione del contratto e l'Euribor 3 mesi

#### COMMISSIONI E SPESE MASSIME APPLICABILI PER OPERAZIONI E SERVIZI ACCESSORI

##### STIPULA DEL CONTRATTO

Descrizione	Valore
Istruttoria	5% del valore dell'operazione (minimo € 500,00)
Istruttoria pratiche agevolate L. 488	5% del valore del contratto
Istruttoria pratiche altre agevolazioni	€ 4.200,00
Istruttoria extra per fornitore oltre il primo	€ 200,00
Copia completa contratto ante stipula	5% del valore dell'operazione (minimo € 500,00)
Produzioni eliografiche	(costi vivi)
Registrazione contratto	€ 100,00
Perizie tecnico estimative e certificazioni su beni	tariffe albi professionali

##### GESTIONE DEL RAPPORTO

Descrizione	Valore
Incaso canone	€ 8,00
Variazione amministrativa e/o contrattuale	€ 2.000,00
Variazione domiciliazione R.I.D.	€ 60,00
Variazioni anagrafiche	€ 52,00
Trascrizioni pubblici registri	€ 260,00
Contravvenzioni e sanzioni	€ 160,00
Dichiarazioni / certificazioni / procure rilasciate nell'interesse del cliente	€ 2.000,00
Comunicazioni nell'interesse del cliente (ad esempio IRAP, Revisori Contabili..)	€ 40,00
Invio comunicazioni periodiche di trasparenza via posta per clienti/garanti	€ 1,10 (costo unitario per singola comunicazione e per destinatario)
Invio comunicazioni periodiche di trasparenza in formato elettronico per clienti	€ 0,00
Liquidazioni contributo agevolativo per erogazione	€ 50,00
Gestione per insoluto	€ 50,00
Adempimento IMU	€ 100,00
Sublocazione bene	€ 1.000,00
Gestione per sinistro	€ 500,00
Extra gestione fine locazione finanziaria anticipata	€ 2.000,00
Conteggi estinzione anticipata	€ 200,00
Spese chiusura contratto	€ 4.500,00
Gestione garanzia reale	€ 300,00
Gestione subentro	€ 1.500,00
Gestione fattura fornitore per stato avanzamento lavori	€ 50,00
Gestione eventi, fatti attinenti immobili	€ 5.000,00
Certificazione stato avanzamento lavori a cura supervisore tecnico	0,80% del valore delle opere (minimo € 500)
Assistenza, rappresentanza giudiziale per causa nell'interesse dell'utilizzatore	€ 10.000,00
Pagamento imposte e tasse	€ 160,00
Erogazione cedole su titoli in pegno	€ 260,00
Incaso importi insoluti	15% dell'insoluto (minimo € 105,00)
Invio estratto conto	€ 50,00
Emissioni dichiarazioni liberatorie	€ 160,00
Copia documento contrattuale	€ 50,00
Copia conforme fattura	€ 20,00
Ottenimento rilascio certificati	€ 500,00

## PIANO DI AMMORTAMENTO

Descrizione	Valore
Tipo di ammortamento	Progressivo Francese
Tipologia di rata	Fissa o indicizzata
Periodicità delle rate	Mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale o annuale

### CONTRATTI INDICIZZATI

Formula per il calcolo della variazione dell'ammontare dei canoni periodici per i contratti di locazione finanziaria indicizzati all'Euro:

$$\text{Var} = \frac{Q * (tp - tr) * g}{36.000}$$

dove:

- Var:** misura della variazione dell'ammontare dell'importo dovuto;
- Q:**
  - per i contratti di locazione finanziaria regolati a canoni posticipati: capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n-1 (se "n-1" è uguale a zero, si deve intendere il canone alla firma);
  - per i contratti di locazione finanziaria regolati a canoni anticipati: differenza tra capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n-1 (se "n-1" è uguale a zero, si deve intendere il canone alla firma) e l'importo del canone **n**, in quanto con scadenza ad inizio periodo;
- tp:** quotazione, applicata con il sistema dei dietimi, del parametro (arrotondato allo 0,1 superiore e comunque non inferiore a 0,3%) espressivo del costo corrente del denaro, rilevata per valuta il giorno 12 (o quello successivo qualora esso fosse festivo) dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre precedente alla scadenza dei canoni periodici aventi competenza nel relativo trimestre (e quindi anche a frazioni di questi ultimi qualora la competenza di uno o più di essi fosse a cavallo dell'inizio e/o della fine del trimestre medesimo);
- tr:** quotazione del parametro contrattualmente pattuita;
- g:** numero dei giorni di competenza del canone **n**.

Formula per il calcolo della variazione dell'ammontare dei canoni periodici per contratti indicizzati all'Euro:

$$\text{Var} = \frac{(\text{imp} + \text{CI}) * (\text{Vs} - \text{Va})}{\text{Va}}$$

dove:

- Var:** misura della variazione dell'ammontare dell'importo dovuto per ancoraggio alla divisa diversa dall'euro;
- Imp:** importo dovuto dal cliente assoggettato ad ancoraggio alla divisa diversa dall'euro;
- CI:** conguaglio per indicizzazione al tasso (applicabile solo ai canoni di leasing e non anche al prezzo per l'esercizio del diritto di opzione o a penali ed indennizzi);
- Va:** quotazione della divisa estera rilevata per valuta puntualmente l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di fine periodo di competenza dell'importo dovuto dal cliente cui fa riferimento. Nel caso in cui il contratto di leasing sia regolato a canoni anticipati con scadenza dei canoni periodici il giorno 1 del mese, il Va è pari alla quotazione della divisa estera rilevata per valuta puntualmente l'ultimo giorno lavorativo del mese di fine periodo di competenza del canone;
- Vs:** quotazione della divisa estera comunicata dal concedente al cliente al momento della decorrenza del contratto di locazione finanziaria.

### COSTI PER SERVIZI E ACCESSORI

Unitamente all'operazione di locazione finanziaria, l'intermediario potrà proporre al cliente di aderire ad una copertura assicurativa. Prima dell'adesione all'assicurazione il cliente sarà informato di tutti i costi e riceverà l'informativa di trasparenza predisposta dalla compagnia di assicurazione come da Regolamento ISVAP.

Descrizione	Valore
Assicurazione immobile contro incendio, fulmine, esplosione, scoppio, eventi sociopolitici ed atmosferici, terremoto, alluvione, inondazione, allagamento, se conclusa per il tramite del concedente.	- Massimo Assicurabile: euro 25.000.000,00 - Premio Massimo annuo: 4 per mille del valore di ricostruzione a nuovo delle opere
Revoca copertura assicurativa in convenzione	€ 500,00
Polizza vita (CPI)	0,1% del valore finanziato per il numero dei canoni

In caso di accensione di conto corrente presso UniCredit S.p.A. per la canalizzazione del pagamento dei canoni relativi all'operazione di locazione finanziaria, il cliente, prima della stipula del contratto di conto corrente, verrà informato di tutti i costi e riceverà la documentazione di trasparenza predisposta da UniCredit S.p.A.. Per tutte le condizioni ed i rischi tipici del conto corrente si rinvia al relativo foglio informativo.

### ALTRI COSTI DA SOSTENERE

Al momento della stipula della locazione finanziaria il cliente deve sostenere i costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Descrizione	Valore
Adempimenti notarili ed imposte	Il servizio non è fornito da UniCredit Leasing S.p.A., il cliente sceglie in autonomia il notaio e ne sostiene i costi
Disamina polizza contro incendio, fulmine, esplosione, scoppio, eventi sociopolitici ed atmosferici, terremoto, alluvione, inondazione, allagamento, se predisposta a cura del cliente	€ 260,00
Garanzie bancarie, assicurative o di altri enti	Il servizio non è fornito da UniCredit Leasing S.p.A.; i costi sono determinati direttamente dall'ente che rilascia la garanzia e sono a carico del cliente

Tutti gli importi indicati in questo documento si intendono al netto di eventuali costi vivi che non possono essere preventivamente quantificati, e sono espressi al netto dell'I.V.A.

### Condizioni non aventi contenuto economico

Si ricorda che le clausole contrattuali che regolano il rapporto tra UniCredit Leasing S.p.A. ed il cliente sono contenute nello schema di contratto di locazione finanziaria privo delle condizioni economiche, di cui il cliente potrà chiedere gratuitamente copia prima della conclusione del contratto.

### TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA: massimo 80 giorni dalla ricezione completa di tutta la documentazione richiesta ai fini della stipulazione di un contratto di locazione finanziaria (nel calcolo non si tiene conto dei tempi necessari per l'esecuzione della perizia tecnico-estimativa, per gli adempimenti notarili e per qualsiasi attività esterna non dipendente da un'attività concreta di UniCredit Leasing S.p.A.).

Nei casi in cui, per prescrizioni normative o ragioni di cumulo del rischio con altre società del Gruppo UniCredit, si rendano necessari supplementi di istruttoria ed il parere da parte della Capogruppo UniCredit S.p.A., il tempo massimo sarà di 180 giorni.

### RECLAMI – DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Nel caso in cui sorga una controversia tra il Cliente ed UniCredit Leasing S.p.A. relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto il Cliente può presentare un reclamo ad UniCredit Leasing S.p.A., anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica utilizzando i seguenti recapiti:

**UniCredit Leasing S.p.A.** – Viale Bianca Maria, 4 – 20129 Milano – Email: [reclami@unicreditleasing.eu](mailto:reclami@unicreditleasing.eu) – Fax +39 02.5568.364

UniCredit Leasing S.p.A. deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine di 30 giorni può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alle Filiali UniCredit Leasing S.p.A.. La decisione dell'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria il Cliente ed UniCredit Leasing S.p.A. devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)), dove è consultabile anche il relativo Regolamento. La condizione di procedibilità ai sensi del decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 si intende assoluta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento di cui al comma precedente presso l'ABF.

Le disposizioni sopra indicate valgono anche per le controversie che dovessero sorgere tra UniCredit Leasing S.p.A. e gli eventuali garanti del cliente.

#### LEGENDA

Voce	Descrizione
Canone	E' il corrispettivo periodico della locazione finanziaria
Canone di prelocazione	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	E' l'intermediario bancario o finanziario creditore che "concede" il finanziamento, erogando una somma di denaro
Istruttoria	E' l'insieme delle pratiche e delle formalità necessarie alla stipulazione del contratto di locazione finanziaria
Offerta fuori sede	L'offerta svolta in un luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze di UniCredit Leasing S.p.A.
Operazioni o servizi accessori	Sono i servizi, anche non strettamente connessi con il finanziamento, prestati o commercializzati da UniCredit Leasing S.p.A. congiuntamente al finanziamento stesso, ancorchè su base obbligatoria
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.
Perizie tecnico-estimative	Relazioni di un tecnico che attestano il valore e lo stato del bene
Parametro di indicizzazione	E' un indice di riferimento del mercato monetario o finanziario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità all'uopo indicate
Piano di ammortamento	Piano di rimborso della locazione finanziaria con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto
Piano di ammortamento Progressivo 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 capitale aumenta
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati
Sublocazione	Richiesta del cliente di concedere a terzi il "sub-godimento" del bene concesso in leasing
Tasso di leasing	Tasso interno di attualizzazione definito nella sezione "Principali Condizioni Economiche"
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento dei canoni di leasing
Valuta	E' la data di addebito o di accredito di una somma di denaro