FOGLIO INFORMATIVO

Mediocredito Trentino AltoAdige

Foglio informativo immobiliare Finiti

DATI E QUALIFICA DEL SOGGETTO CHE ENTRA IN RAPPORTO CON IL CLIENTE

(Banca incaricata dell'offerta)

Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

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

Sede legale: Via Segantini, 5 - 38122 TRENTO (ITALIA)
Tel.: +39 0461 313111 - Fax: +39 0461 313119
e-mail: info@cassacentrale.it / sito internet: www.cassacentrale.it
Iscr. Reg. imprese di Trento, Cod. Fisc. 00232480228 – Rappresentante del Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220
Società iscritta all'albo delle Banche al n. 4813 - Cod. ABI 03599
Aderente al Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

ONERI AGGIUNTIVI E COSTI DERIVANTI DALL'OFFERTA

La commercializzazione del prodotto da parte della Banca non comporta l'addebito di alcun onere e/o costo aggiuntivo.

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**e-mail: **mc@mediocredito.it / P.E.C.: mctaa@legalmail.it**
sito internet: **www.mediocredito.it**
Società iscritta all'albo delle Banche n. **4764** - Cod. ABI **10638**
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)

Da compilare in caso di offerta fuori sede		
Offerta fuori sede effettuata mediante il Sig.		
Dipendente di Mediocredito Trentino Alto Adige Spa con la qualifica di:		
Indirizzo		
Nr. Telefono		
E-mail		
Iscritto all'Albo Unico dei Consulenti Finanziari con provvedimento	n.	Del

CHE COS'È 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 12 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 nazionali ed europee, garanzie personali (avallo su cambiali, fidejussione, ecc.) o garanzie 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.

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.

FONDO DI GARANZIA

A copertura del prodotto in esame è possibile richiedere l'intervento del Fondo di Garanzia per le PMI, strumento istituito con legge n. 662/96 (art. 2, comma 100, lettera a) e gestito per conto del Ministero dello Sviluppo Economico da un Raggruppamento Temporaneo di Impresa costituito da cinque banche. Con il Fondo di Garanzia per le PMI, l'Unione europea e lo Stato Italiano affiancano le imprese e i professionisti che hanno difficoltà ad accedere al credito bancario perché non dispongono di sufficienti garanzie. La garanzia pubblica, in pratica, sostituisce le costose garanzie normalmente richieste per ottenere un finanziamento. La garanzia copre fino all'80% del finanziamento ed è rivolta prevalentemente alle Micro, Piccole e Medie Imprese (PMI), con una limitata dotazione annua riservata alle Small Mid-Cap (SMC). Per la definizione dei criteri di ammissibilità alla garanzia si rimanda alle Disposizioni Operative del Fondo, disponibili sul sito www.fondidigaranzia.it La garanzia costituisce Aiuto di Stato ed è concessa a condizioni agevolate ai sensi e nel rispetto del "regolamento di esenzione" ovvero del "regolamento de minimis". La garanzia è cumulabile, in relazione allo stesso investimento, con altre agevolazioni, ivi incluse quelle concesse a titolo de minimis, nei limiti delle soglie previste dalla vigente normativa comunitaria. Per maggiori informazioni: www.fondidigaranzia.it.

FEI (FONDO EUROPEO PER GLI INVESTIMENTI)

A copertura del prodotto in esame è possibile richiedere l'intervento del Fondo Europeo per gli Investimenti (FEI), realizzato con il sostegno finanziario dell'Unione Europea nell'ambito del Fondo InvestEU. La garanzia del FEI è rivolta a favorire l'accesso al credito da parte di Micro, Piccole e Medie Imprese (PMI) e Small Mid-Cap (SMC) che sostengono investimenti in innovazione e digitalizzazione, in sostenibilità e in cultura e creatività, secondo i criteri di eleggibilità definiti all'interno dell'accordo InvestEU siglato tra FEI e Mediocredito Trentino Alto Adige. La garanzia copre fino al 70% del finanziamento e consente all'impresa mutuataria di usufruire di un beneficio finanziario in termini di minor spread sull'operazione di finanziamento. In virtù della delega attribuita alla Banca da parte del FEI, l'inclusione del finanziamento nel portafoglio di garanzia FEI è gestita direttamente dalla Banca sulla base dei criteri di eleggibilità definiti nell'accordo di garanzia, fino all'esaurimento del plafond disponibile. www.eif.org

CONDIZIONI ECONOMICHE

	VOCI	COSTI	
TASSI	Importo massimo finanziabile	Pari al valore del bene eventualmente incrementato delle imposte per l'acquisto dello stesso.	
	Canone anticipato iniziale	Da definire caso per caso, di norma fino a un massimo del 30% dell'importo complessivo del leasing.	
	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).	
	Parametro e ultimo valore di indicizzazione[1]	203-EURIBOR 6 MESI 360 PUNTUALE	2,381
	Periodicità dei canoni	Mensili / Trimestrali.	
	Revisione dei canoni	Semestrale sulla base della variazione del parametro di indicizzazione.	
	Conguaglio dei canoni	Effettuato sui canoni mensili a partire dal settimo canone compreso e con periodicità semestrale.	
	Spread	Fino a +5,000 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	Il tasso di mora è pattuito nella misura massima di 4 (quattro) punti in più del tasso convenuto, comunque nel rispetto dei limiti, tempo per tempo vigenti, fissati dalla Legge 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni.	
	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.	

[1] In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della Banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in caso di applicazione dell'indice sostitutivo, al fine di rendere - per quanto possibile - omogeneo l'indice sostitutivo all'indice oggetto di sostituzione ed assicurare pertanto che il tasso nominale applicato ai contratti non subisca variazioni rilevanti evitando trasferimento di valore tra le parti, la Banca potrà applicare, anche sulla base delle indicazioni del mercato o delle competenti Autorità, un "valore di aggiustamento" o "spread adjustment" al tasso sostitutivo (maggiorandolo o riducendolo).

			VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la fase di istruttoria		Istruttoria	2,00% dell'importo dell'operazione al lordo del maxicanone In caso di operazioni in pool, gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo complessivo dell'operazione al lordo del maxicanone. In caso di istruttorie di particolare complessità o di ricorso a consulenti esterni si potranno concordare con il Cliente maggiori spese di istruttoria.
			Spese di perizia	€ 1.000, oltre costi documentati del perito beneviso alla Banca
			Spese amministrative per gestione Fondo di garanzia per le PMI	€ 250,00
		Operazioni sindacate, di finanza strutturata o di grande credito edilizio	Commissione di organizzazione e capofilato	3% una tantum dell'importo complessivo dell'operazione al lordo del maxicanone
			Agency fee	0,50% dell'importo complessivo dell'operazione al lordo del maxicanone, con un minimo di € 1.500, da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione. L'agency fee viene trattenuta all'atto della prima erogazione ed il pagamento successivo verrà trattenuto con il primo canone di ciascun anno solare successivo, fino alla scadenza dell'operazione.
			Success fee	2% dell'importo dell'operazione al lordo del maxicanone
			Tali commissioni possono ricomprendere le spese di istruttoria e di perizia (fatta eccezione per i costi del perito beneviso alla Banca). Eventuali servizi di consulenza ovvero maggiorazioni di spesa potranno essere concordati con la controparte in funzione della complessità dell'operazione.	
	Spese ricorrenti		Commissione di gestione annua	0,05% dell'importo dell'operazione al lordo del maxicanone, con un minimo di € 500 La commissione di gestione annua viene trattenuta all'atto della prima erogazione ed il pagamento successivo verrà trattenuto con il primo canone di ciascun anno solare successivo, fino alla scadenza dell'operazione.
			Incasso canone	€ 7,50
			Invio rendiconto annuale	€ 0,00

			VOCI	COSTI
	Spese applicate al verificarsi di particolari fattispecie	Spese per variazioni anagrafiche, trasformazioni, subentri	Variazioni anagrafiche	€ 100,00
			Trasformazioni societarie	€ 500,00
			Cessione del contratto di leasing immobiliare e subentro, anche a seguito di operazioni straordinarie (fusioni, scissioni, conferimenti, etc.), con permanenza della stessa titolarità economica del rapporto	€ 1.000,00
			Cessione del contratto di leasing immobiliare e subentro, anche a seguito di operazioni straordinarie (fusioni, scissioni, conferimenti, etc.), negli altri casi	0,75% del debito residuo, con un minimo di € 1.000
		Spese per modifiche al contratto	Modifiche di condizioni (con o senza atti legali)	€ 500,00
			Modifiche di garanzie	0,15% del debito residuo, con un minimo di € 500
			Maggiorazione in caso di sopralluogo	€ 300,00
			Maggiorazione in caso di stipula dell'atto fuori piazza[1]	€ 500,00
		Altre spese per la gestione dell'immobile	Autorizzazione lavori	€ 1.000
			Gestione pratiche catastali ed edilizie	€ 500 (per singola pratica)
			Benestare a sublocazione, subaffitto o concessione in comodato dell'immobile	€ 500,00
			Gestione rapporti con condominio e/o terzi per atti di competenza dell'Utilizzatore	€ 500,00 (per singolo atto)
			Conferimento delega all'Utilizzatore per partecipare alle assemblee condominiali	€ 100
		Spese per rilascio documenti, certificati e altre dichiarazioni complesse	Invio documentazione già in possesso del Cliente	€ 100,00
			Rilascio dichiarazioni e procure	€ 150,00
			Certificati per società di revisione e altre dichiarazioni complesse	€ 200,00 (anche per più contratti)
			Certificati per sussistenza di debito	€ 200,00 (anche per più contratti)
		Spese per rimborsi anticipati	Compenso di rimborso anticipato totale e/o parziale	3%, calcolato sul capitale anticipatamente rimborsato, con un minimo di € 500
			Conteggi per rimborsi totali o parziali	€ 150,00

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

			VOCI	COSTI
	Spese applicate al verificarsi di particolari fattispecie	Spese per ritardi, inadempimenti, controversie	Incasso per ogni canone insoluto	€ 20,00
			Sollecito pagamento	€ 50,00 per il primo, € 100,00 per i successivi
			Pagamento imposte e tasse inevase	€ 500, oltre costi sostenuti documentati
			Gestione multe, cartelle esattoriali e sanzioni varie	€ 500 (per singola pratica), oltre costi sostenuti documentati
			Gestione rapporti di contenzioso per atti di competenza dell'Utilizzatore	€ 500 (per singolo atto)
			Gestione controversie giudiziali	€ 2.000,00, oltre oneri documentati per spese legali e di professionisti
			Gestione controversie stragiudiziali	€ 1.000,00, oltre oneri documentati per spese legali e di professionisti
		Spese di gestione servizi assicurativi	Valutazione polizza assicurativa	€ 500,00
			Gestione assicurazione bene in caso di inadempimento da parte dell'Utilizzatore e assicurazione d'ufficio	€ 250,00, oltre al costo documentato dell'assicurazione
			Gestione sinistri e indennizzi assicurativi	€ 300,00
			Spese amministrative di svincolo e/o variazione compagnia assicurativa a seguito di comunicazione dell'Utilizzatore	€ 100,00 (fatta salva l'ipotesi di svincolo alla naturale scadenza del contratto)
			Waiver fee	1% dell'importo dell'operazione al lordo del maxicanone per sforamenti di covenants, ritardi dei programmi di investimento, variazioni del piano di ammortamento (modifiche scadenze ammortamento o preammortamento, riduzione importo, rinegoziazione tasso) e altri mancati rispetti di impegni contrattuali
		Altre spese	Spese di chiusura contratto e di predisposizione degli atti legali correlati	per riscatto a termine: € 500 per riscatto anticipato: € 2.000
			Variazione banca addebito canone	€ 50,00
			Spese legali	Recupero spese documentate sostenute dalla Banca o da professionisti da essa incaricati

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 della 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, PORTABILITÀ 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 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it .
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. Le guide "ABF in parole semplici" e "ABF - Guida all'utilizzo del Portale ABF" e il Regolamento della procedura di mediazione (Conciliatore BancarioFinanziario) sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca (www.mediocredito.it), 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.