



## FOGLIO INFORMATIVO OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

LE CONDIZIONI DI SEGUITO PUBBLICIZZATE NON COSTITUISCONO OFFERTA AL PUBBLICO

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Rurale Renon Società Cooperativa

Via del Paese 7 – 39054 Collalbo/Renon

Tel.: 0471/ 357 500 - Fax: 0471/ 357 555

Email: [info@raikaritten.it](mailto:info@raikaritten.it) - Sito internet: [www.raikaritten.it](http://www.raikaritten.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Bolzano n. 0072950

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4731.6.0 - cod. ABI 08187

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. I/CBA/A145480

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

### CHE COS'È LA LOCAZIONE FINANZIARIA?

Per locazione finanziaria si intende l'operazione di finanziamento posta in essere da una banca o da un intermediario finanziario (concedente) consistente nella concessione in utilizzo per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico (canone), di beni mobili, immobili o immateriali, acquistati o fatti costruire dalla concedente da un terzo fornitore, su scelta e indicazione del cliente (utilizzatore), che ne assume così tutti i rischi e può al termine della durata contrattuale acquistare i beni ad un prezzo prestabilito ovvero restituire detti beni al concedente.

La funzione economica dell'operazione è, quindi, di finanziamento, anche se in luogo di una somma di denaro, la concedente mette a disposizione del cliente il bene da questi richiesto. Al momento della stipula del contratto è solitamente chiesto all'utilizzatore il versamento di un primo canone di importo più elevato (anticipo o "maxicanone"), mentre il pagamento dei canoni periodici generalmente decorre dal momento in cui è avvenuta la consegna del bene finanziato ovvero da altro evento contrattualmente indicato.

### **Servizi accessori**

L'utilizzatore, per tutta la durata del contratto – e comunque sino alla riconsegna o all'acquisto – è tenuto ad assicurare i beni oggetto del contratto presso Compagnia di Assicurazione di primaria importanza e di gradimento della concedente, a propria cura e spese, per l'intero suo costo effettivo. Nel caso di polizza assicurativa non intermediata dalla banca stessa, la polizza dovrà essere depositata presso la banca e vincolata a suo favore.

**I rischi tipici** dell'operazione di locazione finanziaria, fatti salvi quelli conseguenti ad eventuali inadempimenti del cliente, sono di natura contrattuale ed economico-finanziaria.

Sul piano contrattuale il cliente-utilizzatore, da un lato, si assume il controllo e la verifica del bene consegnato alle condizioni pattuite, l'obbligo del pagamento del corrispettivo periodico, anche in presenza di contestazioni che non riguardino il comportamento della concedente, nonché l'obbligo della custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria del bene; dall'altro, si assume tutti i rischi inerenti al bene oggetto del finanziamento o alla sua fornitura, quali la ritardata od omissa consegna da parte del fornitore o la consegna di cosa diversa, i vizi e/o difetti di funzionamento o altro, la mancanza delle qualità promesse, la sua distruzione o perimento, il furto o il danneggiamento ed, infine, l'obsolescenza tecnica o normativa. A fronte dell'assunzione di tali rischi, il cliente-utilizzatore può agire direttamente nei confronti del fornitore secondo le modalità ed i limiti contrattualmente previsti.

Sul piano economico-finanziario, poiché l'operazione è finalizzata a soddisfare le esigenze di finanziamento dell'investimento dell'utilizzatore, il cliente nella locazione finanziaria si fa inoltre carico dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, ivi inclusi i rischi connessi a modifiche fiscali e/o alla mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura, e assume l'impegno irrevocabile a corrispondere durante tutta la vita del contratto la serie dei canoni periodici che costituiscono la restituzione del finanziamento erogato.

Nei casi in cui l'ammontare dei canoni periodici sia espresso e/o indicizzato in valute diverse dall'Euro, il cliente si assume il rischio di cambio connesso. Analogamente, qualora abbia optato per l'indicizzazione a indici di riferimento espressivi del costo corrente del denaro (quali ad esempio l'Euribor), si assume il rischio che i canoni possano aumentare in relazione all'andamento crescente degli indici di riferimento; nel caso in cui abbia invece optato per un'operazione a canoni fissi costanti per l'intera durata contrattuale, esso si assume il rischio di non beneficiare di eventuali andamenti decrescenti del costo del denaro.

La banca, nel caso di canoni indicizzati a indici di riferimento espressivi del costo corrente del denaro (quali ad esempio l'Euribor), può convenire con il cliente l'inserimento di un valore minimo (cosiddetta "soglia" o "floor"). Questo significa che l'indice di riferimento applicato non potrà essere inferiore al valore minimo ("soglia" o "floor") stabilito contrattualmente, anche nell'ipotesi in cui il valore dell'indice di riferimento risultasse inferiore al valore minimo ("soglia" o "floor").

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

Il corrispettivo di un'operazione di locazione finanziaria è espresso in canoni, il cui ammontare è in funzione – fra gli altri – della struttura dell'operazione intesa in termini di costo di acquisto originario del bene, quota eventualmente versata alla stipula, durata della locazione, prezzo dell'opzione finale, periodicità dei pagamenti, ecc. Un parametro di riferimento per misurare l'onerosità di questo flusso di pagamenti è il "tasso leasing", 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 leasing" concretamente praticato al cliente sulla specifica operazione, funzione fra l'altro del grado di rischio, di onerosità e di complessità dell'operazione stessa, viene espressamente indicato in contratto come tasso periodale corrispondente alla periodicità della rata e riespresso su base annua, a fini informativi, come prodotto del tasso periodale per il numero di periodi contenuti nell'anno (es.: tasso mensile x 12; tasso trimestrale x 4). Lo sviluppo del piano finanziario è effettuato prendendo come base l'anno commerciale.

L'utilizzatore, oltre ai canoni periodici derivanti dall'applicazione del tasso indicato, dovrà solitamente corrispondere una quota alla stipula (cosiddetto "maxicanone") il cui importo, calcolato in percentuale sul costo bene, è variabile fino al massimo del 30%. L'utilizzatore, qualora esercitasse il diritto di opzione finale, dovrà corrispondere un valore variabile espresso in percentuale sul costo bene, concordato nel contratto.

Nella tabella sottostante sono riportati i **tassi effettivi** massimi praticati al variare del costo di acquisto originario del bene da concedere in locazione finanziaria.

<b>Categorie di operazioni</b>	<b>Costo del bene locato</b>	<b>TASSO MASSIMO PRATICATO</b>
LEASING STRUMENTALE	fino a € 25.000,00	<b>16,4000</b>
	oltre € 25.000,00	<b>13,0125</b>
LEASING AUTOVEICOLI	fino a € 25.000,00	<b>15,5500</b>
	oltre € 25.000,00	<b>14,3250</b>
LEASING IMMOBILIARE A TASSO FISSO	per qualsiasi importo	<b>11,7000</b>
LEASING IMMOBILIARE A TASSO VARIABILE	per qualsiasi importo	<b>10,7875</b>

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle operazioni di Leasing, è riportato all'interno del documento "Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali ai fini della legge sull'usura", il quale riporta la rilevazione dei **tassi effettivi globali**. Tale documento può essere consultato sul sito internet ([www.raikaritten.it](http://www.raikaritten.it)) nonché nei locali della banca aperti al pubblico. Si precisa che trattandosi di tassi globali medi rilevati sul sistema, il tasso effettivo globale praticato sulla singola operazione potrà anche essere superiore a quello pubblicato, ma non potrà in alcun caso essere superiore ai tassi soglia specificati all'interno del documento summenzionato.

In caso di ritardo nel pagamento di qualsiasi somma dovuta alla Banca, tanto a titolo di canoni che per qualsiasi altro titolo, il cliente (utilizzatore) sarà tenuto – senza necessità di costituzione in mora – a corrispondere gli interessi moratori da calcolarsi ad un tasso di interesse di 6 punti percentuali oltre al tasso di interesse EURIBOR 3 mesi 360 giorni rilevato mano a mano come media aritmetica del mese in vigore, dalla scadenza dell'obbligazione fino al suo pagamento.

*Indici di riferimento e criteri di indicizzazione*

Le operazioni possono essere concluse a tasso fisso oppure a tasso variabile. La rilevazione dell'indice di riferimento è effettuata su base puntuale come pubblicato da "Il Sole 24 Ore" – Circuito Radiocor ed amministrato dall'European Money Market Institute (EMMI).

L'elevato costo del bene e la lunga durata del contratto sono normalmente i fattori determinanti per la conclusione di contratti indicizzati.

Nelle condizioni del contratto che viene stipulato è precisato se il contratto è a tasso fisso oppure a tasso variabile.

Viene riportata di seguito la clausola di indicizzazione che indica l'indice di riferimento scelto: EURIBOR 3M 360, rilevato su "Il Sole 24Ore", la base di riferimento rispetto alla quale sono calcolate le differenze di valore del canone.

La formula applicata per il calcolo è la seguente: 
$$Var = \frac{Q \times (Vc - Vb) \times g}{360}$$

ove:

- Var è la misura della variazione del canone n. Se positiva sarà a favore della banca, se negativa a favore dell'Utilizzatore;
- Q è pari per i contratti regolati rispettivamente a canoni:
  - posticipati, al capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n-1;
  - anticipati, alla differenza tra il capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n-1 e l'importo del canone n in quanto con scadenza ad inizio periodo;
- Vc è il valore corrente dell'indice di riferimento rilevato secondo le modalità indicate nel contratto;
- Vb è il valore dell'indice di riferimento assunto come base per il calcolo delle indicizzazioni indicato nel documento di sintesi;
- g è il numero di giorni di competenza del canone n.

La banca, nel caso di canoni indicizzati a indici di riferimento espressivi del costo corrente del denaro (quali ad esempio l'Euribor), può convenire con il cliente l'inserimento di un valore minimo (cosiddetta "soglia" o "floor"). Questo significa che l'indice di riferimento applicato non potrà essere inferiore al valore minimo ("soglia") stabilito contrattualmente, anche nell'ipotesi in cui il valore dell'indice di riferimento risultasse inferiore al valore minimo ("soglia"). Inoltre, qualora l'indice di riferimento, fin dall'origine o successivamente nel corso del contratto, fosse o divenisse negativo sarà automaticamente aumentato fino al valore minimo ("soglia").

Essendo il contratto di locazione finanziaria a titolo oneroso, il corrispettivo complessivo che l'utilizzatore dovrà pagare al concedente, non potrà essere inferiore al costo di acquisto dei beni detratto il valore finale di riscatto.

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 entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Di seguito vengono riportati i costi massimi applicabili degli oneri ed accessori riportati nel documento di sintesi del contratto.

<b>Oneri e spese massime applicabili (IVA esclusa)</b>	
Spese pratica ed istruttoria	Massimo: 3%
Spese per mancato perfezionamento del finanziamento	€ 1.000,00
Spese di stipula contratto fuori sede/filiali	Entro 60 km – Euro 0,00 Da 60 a 100 km – Euro 500,00 Superiore a 100 km – Euro 750,00 <i>I chilometri si calcolano a partire dalla sede della Cassa Rurale a Collalbo e si intendono come percorso di sola andata</i>
Spese perizia tecnica/legale/estimative	Massimo: € 10.000,00
Spese per ogni visura catastale, tavolare, camerale	€ 0,00
Spese per incasso rata	€ 5,00
Spese lettera diffida della banca	€ 15,00
Spese per mancato pagamento alla scadenza, insoluti o richiamo RID/SDD	€ 3,00 + costi documentati
Spese di variazione	
- cessioni, proroghe, riscatto anticipato	€ 300,00 + costi documentati
- decurtazioni	€ 50,00 + costi documentati
Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per	€ 0,80

legge	
Spese di ricerca e copia singolo documento archiviato in formato elettronico (per documento) - spese di spedizione escluse	€ 3,50 + spese di spedizione
Spese di ricerca e copia singolo documento archiviato in formato cartaceo (per documento) - spese di spedizione escluse	€ 6,50 + spese di spedizione
<b>Oneri da terze parti sostenuti dal cliente</b>	
Spese notarili	a carico dell'utilizzatore
Spese per l'assicurazione	a carico dell'utilizzatore
Altre spese assicurative	a carico dell'utilizzatore
Spese di intermediazione	a carico dell'utilizzatore
Altre spese	a carico dell'utilizzatore

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

## RECESSO E RECLAMI

## Recesso

L'Utilizzatore e il concedente non hanno facoltà di recedere dal contratto.

## Tempi massimi di chiusura del rapporto

La durata del rapporto è pattuita in contratto.

Il rapporto si considera concluso solo dopo che l'Utilizzatore, avendo adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali maturati, avrà proceduto con la restituzione del bene o con il pagamento del diritto di opzione contrattualmente previsto. Non appena l'Utilizzatore avrà fornito, altresì, tutta la documentazione richiesta dal Concedente, quest'ultimo, entro 60 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi necessari per lo svolgimento di qualsiasi attività esterna non dipendente dal Concedente), trasferirà all'Utilizzatore la proprietà del bene

## Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia sui prodotti e servizi resi dalla banca, il cliente può presentare un reclamo. Si definisce "reclamo" ogni atto con cui un cliente chiaramente identificabile contesta all'intermediario un suo comportamento anche omissivo. Il reclamo va formulato per iscritto (per esempio con lettera, fax o e-mail) e deve contenere i dati anagrafici del reclamante, l'indicazione dei rapporti (per esempio: il numero del contratto) ai quali il reclamo si riferisce e una chiara e precisa esposizione dei fatti contestati.

Il reclamo va inviato a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a Cassa Rurale Renon

Ufficio Reclami

Via del Paese 7, 39054 Collalbo

Fax: 0471/357555

e-mail: [ufficio.reclami@raikaritten.it](mailto:ufficio.reclami@raikaritten.it)

pec: [info@pec.raikaritten.it](mailto:info@pec.raikaritten.it)

che risponde 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](http://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](http://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.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento presso l'ABF.

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

## LEGENDA

Concedente	È l'intermediario finanziario creditore che "concede" il bene in locazione finanziaria
Utilizzatore	È il cliente debitore che "utilizza" il bene ricevuto in locazione finanziaria
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione della locazione finanziaria.
Indice di riferimento	Il tasso di interesse o altro indice a cui è collegato il meccanismo di indicizzazione.
Canone	È il corrispettivo periodico della 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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore del bene oggetto del contratto di leasing.
Soglia	Valore minimo dell'indice di riferimento da considerare nel calcolo delle indicizzazioni qualora il valore corrente fosse inferiore
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Leasing	il tasso interno di attualizzazione definito nella Sezione "condizioni economiche.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel 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 delle locazioni finanziarie, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.