

**FOGLIO INFORMATIVO****PER OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO GARANTITE DA IPOTECA****FINALIZZATE ALL'ACQUISTO DI BENI MOBILI ISCRITTI IN PUBBLICI REGISTRI****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  
Iscrizione all'Albo Generale degli Intermediari Finanziari tenuto dall'Unità di Informazione Finanziaria con il n. 17153 nonché all'Albo Speciale degli Intermediari Finanziari tenuto dalla Banca d'Italia con il n. 19319, appartenente al Gruppo Bancario UniCredit, Albo dei Gruppi Bancari n. 3135.1

**CHE COS'E' IL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO GARANTITO DA IPOTECA**

Il contratto di finanziamento garantito da ipoteca è una operazione a medio termine, con la quale una banca o un intermediario finanziario (concedente) concede al cliente un importo finalizzato all'acquisto di un bene mobile iscritto nei pubblici registri, che viene vincolato a favore del concedente tramite ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del finanziamento concesso.

Il cliente rimborserà al concedente il finanziamento ottenuto mediante il pagamento di un corrispettivo periodico (rata) comprensivo di capitale ed interessi, regolato con tasso fisso o variabile.

Il pagamento delle rate decorre generalmente dal momento in cui è avvenuta l'erogazione del finanziamento.

**I TIPI DI FINANZIAMENTO GARANTITO DA IPOTECA ED I LORO RISCHI****Finanziamento a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del finanziamento 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.

**Finanziamento 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.

**Finanziamento 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.

**Finanziamento a due tipi di tasso**

Il finanziamento 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 del contratto di finanziamento garantito da ipoteca**

I rischi tipici dell'operazione di finanziamento, 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 le rate del finanziamento 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 finanziato;
- dall'altro lato, il cliente si fa carico di tutti i rischi connessi al bene oggetto del finanziamento 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 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 finanziamento.

- Rischi di natura economico-finanziaria:
  - poiché il finanziamento 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 delle rate che costituiscono la restituzione al concedente del finanziamento erogato.
  - Nei casi in cui l'importo delle rate (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 finanziamento indicizzato in base a parametri legati al costo corrente del denaro (ad esempio l'Euribor), si assume altresì il rischio che l'importo delle rate possa aumentare secondo l'andamento crescente dei parametri di riferimento. La misura della variazione di ciascuna rata è calcolata in base alla formula riportata nella sezione "Principali condizioni economiche".
  - Nel caso in cui il cliente abbia, invece, scelto un contratto di finanziamento con rate fisse 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 delle rate dipenderà dalla rilevazione del tasso IRS al giorno della stipula, potrà quindi accadere che la rata effettiva 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 Nominale Annuo Massimo Applicabile (T.A.N.)

**3,477 %**

#### Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.)

**4,379 %**

Calcolato al tasso base di riferimento del 0,707% (parametro Euribor 3M del 29/12/2009) su un capitale di Euro 35.000,00 per la durata di 2 anni

Il Tasso Nominale Annuo è il tasso che viene applicato al finanziamento per determinare l'ammontare del suo corrispettivo ed è pari al rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) ed il capitale prestato.

L'Indicatore Sintetico di Costo indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il Tasso d'Interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Altre spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

Oltre al Tasso Nominale Annuo e all'Indicatore Sintetico di Costo vanno considerati altri costi, quali l'iscrizione di ipoteca, le imposte e le spese di assicurazione del bene ipotecato.

#### Contratti di finanziamento a tasso fisso

Il tasso nominale annuo sarà determinato sulla base dell'IRS puntuale corrispondente alla durata del contratto, rilevato dal quotidiano economico "MF Mercati Finanziari" ovvero, in caso di cessazione della sua pubblicazione, da altro quotidiano equivalente. Il tasso sarà rilevato alla data della stipula del contratto di finanziamento e alla data di decorrenza del contratto stesso. Nel caso in cui tra i due valori vi sia uno scostamento (differenza) in valore assoluto inferiore a un trentaduesimo di punto (0,031%), il tasso nominale annuo sarà quello riportato nelle condizioni particolari di contratto. Nel caso in cui vi sia, invece, uno scostamento in valore assoluto pari o superiore a un trentaduesimo di punto, il tasso nominale annuo sarà ricalcolato tenendo in considerazione lo scostamento (per ogni 1.000 euro di finanziamento, ogni trentaduesimo di punto di scostamento tra l'IRS rilevato il giorno della decorrenza e quello indicato nell'allegato al contratto di finanziamento, determinerà una variazione dell'ammontare unitario di ciascuna rata periodica pari a euro 0,01);

#### Contratti di finanziamento a tasso variabile

Il tasso nominale annuo sarà determinato sulla base dell'EURIBOR 3 mesi puntuale, rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno della stipula del contratto di finanziamento. Le variazioni saranno determinate in base alle quotazioni dell'EURIBOR 3 mesi pubblicate sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno di decorrenza del contratto (ovvero, qualora quest'ultimo fosse festivo, il primo giorno lavorativo successivo) e poi il giorno 12 (ovvero, qualora fosse festivo, il primo giorno lavorativo successivo) dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre di ogni anno.

Il **Tasso Nominale Annuo** 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 finanziamento.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge n. 108/1996 sull'usura relativo alle operazioni di finanziamento, può essere consultato presso i locali aperti al pubblico, nello specifico allegato al contratto 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
Importo minimo finanziabile	minimo 31.000 €
Durata	Da UniCredit Leasing S.p.A. non è prevista durata minima; ai fini della deducibilità fiscale si rimanda alla normativa vigente
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	0,40 % dell'importo finanziato con importo minimo pari € 500,00
Copia completa contratto ante stipula	0,40 % dell'importo finanziato con importo minimo pari € 500,00
Registrazione contratto	€ 100,00
Perizie tecnico estimative e certificazioni su beni	tariffe albi professionali

#### GESTIONE DEL RAPPORTO

Descrizione	Valore
Incasso rate	€ 8,00
Variazione amministrativa e contrattuale	€ 2.000,00
Variazione domiciliazione R.I.D.	€ 60,00
Variazioni anagrafiche	€ 52,00
Gestione per insoluto	€ 50,00
Gestione per sinistro	€ 500,00
Gestione estinzione anticipata finanziamento	€ 4.500,00
Conteggi Estinzione Anticipata	€ 200,00
Gestione iscrizione ipoteca	€ 1.000,00
Gestione cancellazione ipoteca	€ 1.000,00
Gestione incarico ad agenzie pratiche nautiche	€ 1.000,00
Gestione subentro	€ 3.500,00
Recupero tasse ed imposte	€ 160,00
Erogazione cedole su titoli in pegno	€ 260,00
Incasso importi insoluti	15% dell'insoluto (minimo € 105,00)
Spese istruttoria gestione trasformazione	€ 2.000,00
Invio estratto conto	€ 50,00
Emissioni dichiarazioni liberatorie	€ 160,00
Copia documento contrattuale	€ 50,00
Copia documento contabile	€ 20,00
Penale per eventuale estinzione anticipata	6%
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 delle rate per i contratti di finanziamento 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 finanziamento regolati a rate posticipate: capitale residuo risultante dopo la scadenza della rata n-1 (se "n-1" è uguale a zero, si deve intendere la rata alla firma);
  - per i contratti di finanziamento regolati a rate anticipate: differenza tra capitale residuo risultante dopo la scadenza della rata n-1 (se "n-1" è uguale a zero, si deve intendere la rata alla firma) e l'importo della rata **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 delle rate 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 della rata **n**.

Formula per il calcolo della variazione dell'ammontare delle rate 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 alle rate di finanziamento 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 finanziamento sia regolato a rate anticipate con scadenza delle rate 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 della rata;
- **Vs:** quotazione della divisa estera comunicata dal concedente al cliente al momento della decorrenza del contratto di finanziamento.

## COSTI PER SERVIZI E ACCESSORI

Descrizione	Valore
Polizza vita	0,075% del valore finanziato per il numero dei canoni, comunque non inferiore al 3% del valore finanziato

## ALTRI COSTI DA SOSTENERE

Al momento della stipula del finanziamento 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
Polizza assicurativa contro responsabilità civile verso terzi e i danni al bene assicurato, se predisposta a cura del cliente	€ 260,00
Garanzie bancarie o assicurative	Il servizio non è fornito da UniCredit Leasing S.p.A.; i costi vengono corrisposti dal cliente direttamente all'Istituto che rilascia la garanzia

Tutti gli importi indicati in questo documento sono espressi al netto dell'IVA.

### 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 finanziamento privo delle condizioni economiche, di cui il cliente potrà chiedere gratuitamente copia prima della conclusione del contratto.

## TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA: massimo 30 giorni dalla ricezione completa di tutta la documentazione richiesta ai fini della stipulazione di un contratto di finanziamento (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.

## ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITÀ DEL FINANZIAMENTO

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente tutto il finanziamento con un preavviso di almeno 30 giorni pagando ad UniCredit Leasing S.p.A. soltanto una penale, pari all'importo che si ricava applicando al debito residuo del piano di ammortamento, la percentuale indicata nelle condizioni particolari di contratto. Nessun'altro compenso dovrà essere pagato dal cliente al concedente a seguito dell'estinzione anticipata del finanziamento. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento come al punto precedente (estinzione anticipata), il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca o da un altro intermediario finanziario, il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

A ricezione di richiesta scritta di conteggio per chiusura anticipata, entro 15 giorni lavorativi, verrà trasmesso al richiedente un conteggio per l'estinzione; a ricevimento di copia del bonifico, entro 15 giorni lavorativi, verrà emessa la fattura di vendita.

## MEZZI DI TUTELA STRAGIUDIZIALE A DISPOSIZIONE DEL CLIENTE

I reclami vanno inviati ad UniCredit Leasing S.p.A. Ufficio Reclami, con le seguenti modalità: a mezzo posta, all'indirizzo di Viale Bianca Maria, 4 - 20129 Milano (MI); a mezzo posta elettronica, all'indirizzo reclami@unicreditleasing.eu; a mezzo fax al n. 02.5568.364. UniCredit Leasing S.p.A. risponderà nel termine di trenta (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 rivolgersi:

- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) entro dodici (12) mesi dalla data del reclamo. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare direttamente il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure chiedere ad UniCredit Leasing S.p.A..
- al Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con UniCredit Leasing S.p.A., il cliente può avviare una procedura di conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con UniCredit Leasing S.p.A., grazie all'assistenza di un Conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario

**LEGENDA**

Voce	Descrizione
Cliente	È 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	È 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
Perizie tecnico-estimative	Relazioni di un tecnico che attestano il valore e lo stato del bene
Parametro di indicizzazione	È 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 mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento dei canoni di leasing
Valuta	È la data di addebito o di accredito di una somma di denaro
Estinzione anticipata	Chiusura del finanziamento prima della scadenza prevista dal contratto su richiesta del cliente
Ipoteca	Garanzia su un bene. Se il cliente non è in grado di pagare le rate del finanziamento, UniCredit Leasing S.p.A. può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere
Penale per eventuale estinzione anticipata	Spetta ad UniCredit Leasing S.p.A. in caso di rimborso anticipato del finanziamento, ed è pari all'importo che si ricava applicando al debito residuo del piano di ammortamento la percentuale indicata nelle condizioni particolari del contratto
Portabilità del finanziamento	Il cliente ha facoltà di trasferire il finanziamento alle condizioni concordate con il nuovo istituto di credito subentrante; a seguito del trasferimento del finanziamento, l'istituto subentrante non può imporre al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento e subentra anche nelle garanzie accessorie; la portabilità non comporta il venir meno degli eventuali benefici fiscali
Rata	È la frazione del corrispettivo del finanziamento che il cliente paga ad ogni scadenza fissata
Tasso nominale annuo (T.A.N.)	È il tasso che viene applicato al finanziamento per determinare l'ammontare del suo corrispettivo, come indicato nella sezione "Principali Condizioni Economiche"
Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.)	indica il costo totale del finanziamento ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso.