

## 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** - Fax: **+39 0461 888515**

e-mail: **mc@mediocredito.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 PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

Le operazioni di partenariato pubblico-privato hanno ad oggetto un contratto a titolo oneroso con il quale la stazione appaltante conferisce all'operatore economico un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, finanziamento e manutenzione di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connesso all'utilizzo dell'opera stessa.

Il partenariato pubblico-privato è un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche:

- tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;
- la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;
- alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;
- il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

Il partenariato pubblico-privato di tipo contrattuale comprende le figure della concessione, della locazione finanziaria e del contratto di disponibilità, nonché gli altri contratti stipulati dalla pubblica amministrazione con operatori economici privati che siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela. [Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023) al Libro IV, Parte I art. 174]

Attraverso le operazioni di partenariato pubblico-privato, quindi, le Amministrazioni pubbliche e i privati (i quali si costituiscono in associazione temporanea di imprese generalmente composte da un soggetto finanziatore, da un soggetto costruttore e da un soggetto manutentore) regolano tra loro diritti e doveri volti alla realizzazione di opere messe al servizio della pubblica amministrazione, finanziate in tutto o in parte da soggetti privati i quali assumono direttamente il rischio di costruzione, il rischio finanziario ed il rischio di disponibilità dell'opera.

Per quanto concerne l'attività bancaria, le modalità di finanziamento di questa particolare tipologia di operazioni possono avvenire attraverso la formula della locazione finanziaria, oppure attraverso un finanziamento imprese chirografario o ipotecario.

## IL LEASING IMMOBILIARE NEL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

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. Nell'ambito delle operazioni di partenariato pubblico-privato, i privati si assumono tutti i rischi legati alla costruzione, al finanziamento ed alla disponibilità dell'immobile mentre il Cliente (salvo il caso in cui la gestione economica del bene sia in capo ai privati) si accollerà il rischio di domanda. Al Cliente è prevista inoltre la facoltà, al termine della durata contrattuale, di acquistare l'Opera ad un prezzo prestabilito o eventualmente di prorogarne l'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.

Le operazioni di leasing praticate dalla Banca nell'ambito di operazioni di partenariato pubblico-privato riguardano esclusivamente beni immobili pubblici. La durata delle operazioni è mediamente di 15 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. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, la Banca ha diritto ad essere ristorata di quanto ancora da ricevere e risarcita del danno eventualmente patito.

### **RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO**

I principali rischi per le pubbliche amministrazioni riguardano, salvo i casi in cui le operazioni prevedano anche le attività di gestione attiva in capo ai privati, il rischio di domanda (dei servizi resi nei casi di attività redditizia verso l'esterno), ossia il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che si vuole soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa.

### **GARANZIE**

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.

**CONDIZIONI ECONOMICHE**

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>	
<b>TASSI</b>	Importo massimo finanziabile	Pari al valore del bene eventualmente incrementato delle imposte per l'acquisto dello stesso.	
	Oneri di prelocazione	Gli oneri sono dovuti alla Banca a fronte dei costi sostenuti per l'acquisto del terreno / immobile, dedotto quanto versato dal cliente (utilizzatore del bene) a titolo di primo canone / maxi canone, nonché a fronte di tutte le anticipazioni e spese sostenute dalla Banca in relazione alla realizzazione dell'immobile.	
	Canone anticipato iniziale	Da definire caso per caso, anche in relazione ai limiti previsti dal Codice dei contratti pubblici in relazione alla contribuzione pubblica.	
	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. Gli interessi saranno calcolati computando i giorni effettivi di calendario (anno civile) e con divisore 360 (anno commerciale) o, in alternativa, computando i giorni anno commerciale (360) con divisore 360 (anno commerciale).	
	Parametro e ultimo valore di indicizzazione	Euribor 6 mesi 360 puntuale Euribor 3 mesi 360 puntuale	3,671% 3,698%
	Periodicità dei canoni	Mensili / Trimestrali / Semestrali / Annuali.	
	Spread	Fino a +7,0000 punti.	
	Periodicità degli oneri di prelocazione	Gli oneri di prelocazione vengono corrisposti il giorno previsto per la messa in decorrenza del leasing. Contrattualmente viene concessa la possibilità di richiedere la capitalizzazione degli oneri di prelocazione.	
	Revisione del tasso	Nei tempi previsti contrattualmente (solitamente a cadenza semestrale) sulla base della variazione del parametro di indicizzazione.	
	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	Gli interessi di mora saranno calcolati ad un tasso determinato ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 231/2002 e ss.mm.ii., così come modificato dal D.Lgs. n. 192/2012 e ss.mm.ii., a decorrere dalla data di scadenza di ciascuna somma. Resta inteso che la misura di tali interessi, nel momento in cui essi sono promessi, o, comunque convenuti, non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4 della L. n. 108/1996 e ss.mm.ii., dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la loro misura sia pari al limite medesimo.	
	Calcolo e decorrenza interessi	Gli interessi a debito del Cliente sono calcolati per i giorni di calendario (anno civile) (o alternativamente per i giorni anno commerciale 360) 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.	

		VOCI	COSTI
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipuladel contratto</b>	Istruttoria	Fino al 2,0000% dell'importo finanziato con un minimo dello 0,50%. In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione. In caso di istruttorie di particolare complessità o di ricorso a consulenti esterni si potranno concordare con il cliente maggiori commissioni.
		Perizia tecnica	Pari allo 0,3000% dell'importo finanziato con un minimo di € 1.000,00. In caso di operazioni in pool gli importi a base del calcolo si riferiscono all'importo globale dell'operazione. In caso di perizie di particolare complessità o di ricorso a consulenti esterni si potranno concordare con il cliente maggiori commissioni.
		Commissioni contrattuali	Fino all'1,0000% con un minimo dello 0,10% dell'imposto stipulato.
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Pagamento fatture per stato avanzamento lavori	€ 250,00 per semestre o frazione di semestre.
		Operazioni sindacate o di finanza strutturata o di grande credito edilizio	<u>Commissione di organizzazione e capofilato</u> : fino al 3,0000% una tantum sull'ammontare complessivo del finanziamento. <u>Agency fee</u> : fino allo 0,5000% dell'importo stipulato con un minimo di € 1.500, da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione. Tale commissione viene trattenuta all'atto della prima erogazione ed il pagamento successivo verrà trattenuto con la prima rata dell'anno, fino alla scadenza dell'operazione. <u>Success fee</u> : fino al 2,0000% dell'importo complessivo del Leasing oggetto di rimborso. Tali commissioni possono ricomprendere le spese di istruttoria e di perizia. Eventuali servizi di consulenza ovvero maggiorazioni di spesa potranno essere concordati con la controparte in funzione della complessità dell'operazione.
		Commissione di gestione annua (operazioni di finanziamento a medio-lungo termine non sindacate)	Fino allo 0,3000% dell'importo stipulato con un minimo di: - € 100,00 per finanziamenti fino ad € 200.000,00 compresi - € 200,00 per finanziamenti oltre € 200.000,00 e fino ad € 500.000,00 compresi - € 300,00 per finanziamenti oltre € 500.000,00 e fino ad € 1.000.000,00 compresi - € 500,00 per finanziamenti oltre € 1.000.000,00. Da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione. Tale commissione viene trattenuta all'atto della prima erogazione ed il pagamento successivo verrà trattenuto con la prima rata dell'anno, fino alla scadenza dell'operazione.
		Gestione amministrativa	€ 100,00 per anno o frazione d'anno.
		Invio rendiconto annuale	€ 1,50 per invio rendiconto annuale – formato cartaceo. Nessuna spesa per invio rendiconto annuale – formato elettronico.
		Incasso canone	€ 5,00
		Sollecito pagamento	€ 50,00 per il primo sollecito. € 100,00 per i successivi.
		Invio documentazione già in possesso del cliente	€ 50,00

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Trasformazioni societarie	€ 500,00.
		Accolli o subentri in posizioni debitorie preesistenti	Per successione, per donazioni o cessioni di masi chiusi o per pratiche di credito agrario: € 500,00 Per cessione o conferimento di azienda o del debito, con permanenza della stessa titolarità economica del rapporto: € 1.000,00 Negli altri casi (cessione azienda o ramo di azienda, fusioni, scissioni ecc.): 0,5000% dell'importo residuo del finanziamento con un minimo di € 1.000,00 Nessuna spesa di accollo in caso di mutui edilizi frazionati.
		Modifiche anagrafiche, di condizioni finanziarie e modifiche di garanzie	Variazioni anagrafiche: € 100,00 Modifiche di intestazione, di condizioni: - senza atti legali € 300,00 - con atti legali € 500,00 Modifica di garanzie: commissione fissa pari allo 0,1500% del debito residuo, con un minimo di € 500,00 Tali commissioni non si applicano per operazioni edilizie con pagamento di commissioni di frazionamento fondiario o amministrativo. Maggiorazione in caso di sopralluogo: € 300,00 Maggiorazione in caso di stipula fuori piazza <sup>1</sup> : € 500
		Certificati per società di revisione e altre dichiarazioni complesse	€ 200,00 per azienda (anche per più operazioni).
		Certificati per sussistenza di debito	€ 200,00
		Pagamento premi insoluti su polizze incendio vincolate a favore istituto e altre anticipate per conto del cliente	€ 250,00 (oltre al costo sostenuto).
		Rilascio dichiarazioni e procure	€ 100,00
		Benestare a sublocazione immobile	€ 500,00
		Spese subentro e rilocazione	Pari allo 0,1500% dell'importo dei canoni a scadere, con un minimo di € 500,00.
		Autorizzazione lavori, proroghe termini e altre variazioni contrattuali	€ 500,00
		Pagamento imposte e/o tasse inavase	€ 500,00 (oltre al costo sostenuto).
		Spese chiusura contratto	Per riscatto a termine € 500,00. Per riscatto anticipato € 2.000,00.
		Gestione multe, cartelle esattoriali e sanzioni varie	€ 500,00 (per singola pratica oltre al costo sostenuto).
		Gestione pratiche catastali edilizie	€ 300,00 (per singola pratica).
		Gestione rapporti con condomini e/o terzi per atti di competenza dell'utilizzatore (cliente)	€ 200,00 (per singolo atto).
		Conferimento delega all'utilizzatore per partecipare alle assemblee condominiali	€ 50,00
		Gestione rapporti di contenzioso per atti di competenza dell'utilizzatore (cliente)	€ 300,00 (per singolo atto).
		Conteggi per estinzioni totali o parziali	€ 100,00 per singola pratica, con un massimo di € 500,00 per singolo cliente.
Waiver fee	Fino a 1,000% dell'importo originario del finanziamento per sforamenti di covenants, ritardi dei programmi di investimento, variazioni del piano di ammortamento (modifiche scadenze ammortamento o preammortamento, riduzione importo, rinegoziazione tasso), ed altri mancati rispetti di impegni contrattuali.		

<sup>1</sup> Per fuori piazza si intende fuori dai comuni di Trento, Bolzano, Treviso, Padova, Bologna e Brescia.

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](http://www.mediocredito.it).

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

**Al momento della stipula del 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, PORTABILITA' 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](mailto:reclami@mediocredito.it), posta elettronica certificata – P.E.C.: [mctaa@legalmail.it](mailto: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](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.

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](http://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 Bancario Finanziario) sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca ([www.mediocredito.it](http://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.