

**INFORMAZIONI GENERALI SUL
LEASING ABITATIVO OFFERTO A CONSUMATORI****LEASING PRIMA CASA**

La Sardaleasing S.p.A. è una Società di Locazione Finanziaria per Azioni con Sede Legale in Sassari, via IV Novembre, 27 e Direzione Generale in Milano, Via E. De Amicis, 51; capitale sociale di Euro 184.173.750,00,00= interamente versato; Registro delle Imprese di Sassari, codice fiscale n. 00319850905; Società appartenente al GRUPPO IVA BPER BANCA P. IVA. 03830780361; Iscritta al R.E.A. della C.C.I.A.A. di Sassari al n. 61925; Iscritta all'Albo previsto dall'art. 106 del D. Lgs. 385/1993 - Testo Unico; Società del Gruppo BPER, iscritto all'Albo dei Gruppi Creditizi presso la Banca d'Italia Cod. 5387.6; indirizzo di posta elettronica: marketingprodotti@sardaleasing.it

INFORMAZIONI ULTERIORI IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE

Da compilare a cura del soggetto convenzionato:

Ragione sociale: _____

Sede: _____

Qualifica (es. Agente in attività finanziaria, Mediatore creditizio, Fornitore ecc.)

Estremi iscrizione (per soggetti iscritti ad Albi o Elenchi) _____

Nominativo del soggetto _____

Qualifica (es. Titolare, Dipendente, Collaboratore, ecc.) _____

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente documento.

CHE COS'E' IL LEASING ABITATIVO

Attraverso il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale (c.d. Leasing abitativo), il finanziatore si obbliga ad acquistare l'immobile secondo le indicazioni del consumatore (che se ne assume tutti i rischi) e lo mette a sua disposizione per un dato tempo verso un determinato canone periodico, rapportato al prezzo di acquisto e alla durata del contratto. Alla scadenza del contratto, il consumatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.

Il leasing abitativo è destinato a clienti persone fisiche con requisiti soggettivi predefiniti dalla normativa (Legge 28/12/2015, n° 208-Legge di Stabilità 2016) per l'ammissibilità della agevolazione prevista (età e limiti massimi di reddito)

L'Utilizzatore deve destinare l'immobile da acquistare o da costruire a propria abitazione principale entro un anno dalla consegna.

L'immobile deve rientrare in una delle seguenti categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile) - A/3 (abitazioni di tipo economico) - A/4 (abitazioni di tipo popolare) - A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare) - A/6 (abitazioni di tipo rurale) - A/7 (abitazioni in villini) - A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi)

Il contratto di leasing abitativo non prevede il diritto di recesso per il cliente.

I TIPI DI LEASING ABITATIVO E I LORO RISCHI

Leasing a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo dei singoli canoni rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è 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 dei singoli canoni, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Leasing 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 (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero dei canoni, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

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 dei canoni.

Rischi specifici legati al leasing abitativo

I **rischi tipici** della locazione finanziaria riguardano sia l'immobile che il finanziamento. Il cliente-utilizzatore si assume tutti i rischi che possono riguardare l'immobile, come la mancata o ritardata consegna, i vizi, i difetti, la distruzione, la manutenzione, ordinaria e straordinaria. In tutti questi casi il cliente deve continuare a pagare i canoni e può far valere i suoi diritti verso il fornitore dell'immobile.

Il cliente è tenuto a pagare tutti i costi fiscali connessi all'immobile o all'operazione, di cui pertanto sopporta i relativi rischi anche se dovessero emergere successivamente al momento della firma del contratto.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL LEASING ABITATIVO A TASSO VARIABILE

Costo dell'immobile da finanziare: €170.000,00

Costo totale del credito: €45.027,00

Importo totale dovuto dal cliente: €198.027,00

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,1208

L'esempio di TAEG sopra riportato è riferito ad un leasing di euro 170.000,00, avente durata di 240 mesi con canone mensile, al tasso (TAN) variabile del 2,591% (Euribor 3 mesi lett. 365, riferito al 3/1/2019, maggiorato dello spread pari a 2,90 p.p. e comunque non inferiore al TAN sottoscritto all'atto della stipula), un macrocanone del 10%, un riscatto del 5% del costo dell'immobile da finanziare ed include:

- € 1.700,00 per spese di istruttoria, € 400,00 per spese di perizia, € 4,50 per spese di incasso canone (per ogni singolo canone), € 850 per spese di fine locazione, € 10,00 per la certificazione delle competenze e € 0,50 per l'invio della Comunicazione periodica, i premi della polizza assicurativa a cura del cliente, stimati sulla base dei prezzi di mercati per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 170.000,00 e pari a € 12,75 mensili. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e le imposte, se non finanziate.

Il costo del leasing, suddiviso nel canone alla firma (macrocanone), se previsto, e nei successivi canoni periodici, dipende – tra gli altri - dal prezzo di acquisto del bene, dal tasso e dalla durata del contratto, e da tutte le spese, oneri e tasse. Nel caso di tasso variabile, il TAEG e il Tasso leasing hanno un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Oltre al TAEG, nel contratto viene riportato il anche il cosiddetto “**tasso leasing**” che è 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 e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto 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”.

QUANTO PUÒ COSTARE IL LEASING ABITATIVO A TASSO FISSO

Costo dell'immobile da finanziare: €170.000,00

Costo totale del credito: €77.531,00

Importo totale dovuto dal cliente: €230.531,00

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,8437

L'esempio di TAEG sopra riportato è riferito ad un leasing di euro 170.000,00, avente durata di 240 mesi con canone mensile, al tasso fisso (TAN) del 4,2695% (IRS 20 anni, riferito al 3/1/2019, maggiorato dello spread pari a 2,90 p.p. e comunque non inferiore al TAN sottoscritto all'atto della stipula), un macrocanone del 10%, un riscatto del 5% del costo dell'immobile da finanziare ed include:

- € 1.700,00 per spese di istruttoria, € 400,00 per spese di perizia, € 4,50 per spese di incasso canone (per ogni singolo canone), € 850 per spese di fine locazione, € 10,00 per la certificazione delle competenze e € 0,50 per l'invio della Comunicazione periodica, i premi della polizza assicurativa a cura del cliente, stimati sulla base dei prezzi di mercati per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 170.000,00 e pari a € 12,75 mensili. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e le imposte, se non finanziate.

Il costo del leasing, suddiviso nel canone alla firma (macrocanone), se previsto, e nei successivi canoni periodici, dipende – tra gli altri - dal prezzo di acquisto del bene, dal tasso e dalla durata del contratto, e da tutte le spese, oneri e tasse.

Oltre al TAEG, nel contratto viene riportato il anche il cosiddetto “tasso leasing” che è 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 e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto 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”.

	VOCI	COSTI																																			
	Importo massimo finanziabile	Non superiore al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito																																			
	Durata	Minima 5 anni , massima 20 anni , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; nel caso di cointestazione, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.																																			
	Garanzie accettate	Garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi. L'immobile oggetto dell'operazione di Leasing deve essere ubicato nel territorio della Repubblica Italiana.																																			
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	<p>Tasso Variabile Pari al valore del parametro di indicizzazione, maggiorato dello spread e comunque non inferiore allo spread. Il tasso applicato al singolo contratto è determinato dall'andamento del parametro al momento della stipula, da intendere come parametro minimo. Per ogni casistica di durata e LTV fino al 100%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parametro</th> <th>Valore</th> <th>Spread annuo</th> <th>TAN</th> <th>Tasso minimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Euribor 3mesi</td> <td>- 0,313%</td> <td>2,90 p.p.</td> <td>2,59%</td> <td>2,59%</td> </tr> <tr> <td>Euribor 6 mesi</td> <td>- 0,27%</td> <td>2,90 p.p.</td> <td>2,63%</td> <td>2,63%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tasso Fisso Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata. Il tasso applicato al singolo contratto è determinato dall'andamento del parametro al momento della stipula.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parametro</th> <th>Valore</th> <th>Spread annuo</th> <th>TAN</th> <th>Tasso minimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Irs 10 anni</td> <td>0,99%</td> <td>2,90 p.p.</td> <td>3,89%</td> <td>3,89%</td> </tr> <tr> <td>Irs 15 anni</td> <td>1,33%</td> <td>2,90 p.p.</td> <td>4,23%</td> <td>4,23%</td> </tr> <tr> <td>Irs 20 anni</td> <td>1,36%</td> <td>2,90 p.p.</td> <td>4,26%</td> <td>4,26%</td> </tr> </tbody> </table>	Parametro	Valore	Spread annuo	TAN	Tasso minimo	Euribor 3mesi	- 0,313%	2,90 p.p.	2,59%	2,59%	Euribor 6 mesi	- 0,27%	2,90 p.p.	2,63%	2,63%	Parametro	Valore	Spread annuo	TAN	Tasso minimo	Irs 10 anni	0,99%	2,90 p.p.	3,89%	3,89%	Irs 15 anni	1,33%	2,90 p.p.	4,23%	4,23%	Irs 20 anni	1,36%	2,90 p.p.	4,26%	4,26%
Parametro	Valore	Spread annuo	TAN	Tasso minimo																																	
Euribor 3mesi	- 0,313%	2,90 p.p.	2,59%	2,59%																																	
Euribor 6 mesi	- 0,27%	2,90 p.p.	2,63%	2,63%																																	
Parametro	Valore	Spread annuo	TAN	Tasso minimo																																	
Irs 10 anni	0,99%	2,90 p.p.	3,89%	3,89%																																	
Irs 15 anni	1,33%	2,90 p.p.	4,23%	4,23%																																	
Irs 20 anni	1,36%	2,90 p.p.	4,26%	4,26%																																	

TASSI DISPONIBILI	Parametro di indicizzazione tasso variabile	Euribor 3 o 6 mesi I lettera 365 rilevato sul mercato dei depositi interbancari a termine denominati in Euro, alle 11,00 ora dell'Europa centrale dal Comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) e diffuso sui principali circuiti telematici (es. Reuters). In caso di mancata quotazione del suddetto tasso riferito al giorno su indicato si farà riferimento al tasso Euribor a tre o sei mesi pubblicato su "Il Sole 24 Ore" per valuta lo stesso giorno o, in caso di indisponibilità di questo, su altri quotidiani economico-finanziari o, in ultima analisi, su pubblicazioni ufficiali di Enti o Istituti abilitati ad emettere quotazioni in materia.
	Spread (tasso variabile, per ogni casistica di durata e LTV fino a 100%)	2,90%
	Parametro di indicizzazione tasso fisso	IRS (Interest Rate Swap) di periodo equivalente alla durata del contratto (es. IRS 20 anni per contratto di leasing di 20 anni) pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" due giorni lavorativi antecedenti la data di decorrenza dell'applicazione del tasso fisso
	Spread (tasso fisso, per ogni casistica di durata e LTV fino a 100%)	2,90%
	Tasso di interesse di preammortamento	Non previsto

SPESE	Sp.stipula del contratto	Istruttoria	1,00% dell'importo finanziato lordo (min. € 500,00)		
		Perizia tecnica	€ 400,00		
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica:			
		Spese amministrative per imposta di registro	€ 150,00		
		Spese inoltro sanzioni (oltre importo sanzione)	€ 20,00		
		Spese per gestione sinistro per singolo evento	€ 500,00		
		Spese per ritorno insoluti	€ 20,00		
		Spese invio estratti conto su richiesta del cliente	€ 20,00		
		Spese per subentro/cessione	1,5% del debito residuo (min. € 500,00)		
		Spese per rilascio dichiarazioni liberatorie	€ 85,00		
		Spese per variazioni anagrafiche (es. modifica indirizzo, ecc.)	€ 35,00		
		Spese per conteggio riscatto anticipato	€ 250,00		
		Spese per consegna schema di contratto senza condizioni economiche	€ 0,00		
		Spese di incasso canone con SDD (Sepa Direct Debit).	€ 5,00		
		Invio comunicazioni:			
		Spese per invio comunicazioni periodiche in forma cartacea	€ 0,50		
		Spese per invio comunicazioni periodiche in forma elettronica	€ 0,00		
		Spese per invio comunicazioni su supporto cartaceo	€ 0,50		
		Spese per invio comunicazioni in forma elettronica	€ 0,00		
		Altro:			
		Spese rivalsa visure catastali e ipotecarie	al costo		
		Spese per inoltro tasse inevase	€ 25,00		
	Oneri di registrazione contrattuali (oltre al costo)	€ 20,00			
	Spese per recupero del credito	10% su importo dello scaduto + interessi di mora			
	Spese spedizione ordinaria	€ 0,00			
	Imposta di bollo su documentazione contrattuale e, se richiesta, su garanzie (pag. virtuale, aut. n°506/8.2.96 D.RG.SS)	Importo nei termini previsti dalla normativa vigente			

		Spese fine locazione finanziaria	0,5% dell'importo finanziato lordo (min. € 500,00)
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Spese gestione eventi e atti riguardanti i beni finanziati	€ 5.000,00
		Spese per atti tecnici (es. servitù, convenzioni,	€ 1.000,00
		Spese gestione oneri e insoluti consortili e condominiali/rilascio deleghe	€ 1.000,00
		Spese per autentiche di firma	€ 100,00
		Spese gestione e/o assistenza per contestazione fra cliente e terzi	€ 10.000,00
		Spese per esame polizza assicurativa del cliente	€ 500,00
		Spese per garanzie bancarie, assicurative o di altri enti	Il servizio non è fornito dalla Sardaleasing S.p.A.; i costi sono determinati direttamente dall'ente che
		Certificazione competenze	€ 10,00

Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di canone	Costante
	Periodicità dei canoni	Mensile; su richiesta del cliente i canoni possono avere altra periodicità

Nel caso di operazione a tasso fisso, prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES) .

MODALITA' DI ADEGUAMENTO DEL CANONE AL VARIARE DELL'EURIBOR NEL CASO DI OPERAZIONI A TASSO VARIABILE

Le quotazioni dell'indice di riferimento vengono rilevate sul mercato dei depositi interbancari a termine denominati in Euro a uno, due, tre o sei mesi, con divisore 360 o 365, alle 11,00 ore dell'Europa centrale dal Comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) e diffuso sui principali circuiti telematici (es. Reuters). In caso di mancata quotazione del suddetto tasso riferito al giorno su indicato si farà riferimento al tasso Euribor ad uno, due, tre o sei mesi pubblicato su "Il Sole 24 Ore" per valuta lo stesso giorno o, in caso di indisponibilità di questo, su altri quotidiani economico-finanziari o, in ultima analisi, su pubblicazioni ufficiali di Enti o Istituti abilitati ad emettere quotazioni in materia.

La variazione dell'indice di riferimento sarà determinata come differenza tra la media ponderata dell'indice di Riferimento (il cui valore non è mai assunto inferiore al tasso concordato all'atto della stipula) per i giorni di competenza di ciascun canone (T_p), arrotondata allo 0,10% superiore, e l'entità dell'indice base di riferimento suindicato T_r).

La media ponderata sarà calcolata sulla base del numero dei giorni dell'anno commerciale, prendendo in considerazione le rilevazioni dell'indice di riferimento a partire dal giorno successivo alla data di decorrenza del contratto, e, nel caso di anticipi di corrispettivo, a partire dal giorno successivo alla stipula del contratto.

Al termine di ogni trimestre solare, il Concedente calcola la misura della variazione di ogni canone compreso in tale trimestre in base alla seguente formula:

$Var_n = [CR \times (T_p - T_r) \times g] / 360$, dove:

Var_n è la misura della variazione del canone n-esimo rispetto al canone calcolato all'atto della stipula del contratto;
 CR è pari al capitale residuo risultante dopo la scadenza del canone n-1 (se n-1 è pari a zero, si deve intendere il canone alla firma)

T_p è il tasso medio ponderato

T_r è il tasso concordato all'atto della stipula o alla decorrenza del contratto

g è il numero di giorni di competenza del canone n-esimo

Le eventuali variazioni dei parametri di riferimento daranno luogo a conguagli a fine di ogni trimestre solare con reciproche liquidazioni alla data di emissione dei successivi documenti contabili.

Qualora la variazione dell'indice di riferimento dia luogo a un adeguamento del canone (in più o in meno) inferiore a € 10,00 non si darà luogo a emissione di note di conguaglio.

ESEMPIO DI CALCOLO DI ADEGUAMENTO DELLE RATE DIFFERENZA DA LIQUIDARE								
IPOTESI DI RIALZO DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO ($T_p > T_r$): liquidazione a favore della società finanziatrice								
RATA	PERIODO DI RIFERIMENTO	SCADENZA	T_p	T_p arrotondata allo 0,10 superiore	g	CRx (€)	T_r	Var_n
1	30-giu	1-lug	0,5220%	0,60%	1	98.534,14	0,4430%	0,43
2	luglio	1-ago	0,5220%	0,60%	30	96.974,69	0,4430%	12,69
3	agosto	1-set	0,6080%	0,70%	30	95.412,14	0,4430%	20,43
4	settembre	1-ott	0,6550%	0,70%	29	93.846,47	0,4430%	19,43
TOT. CONGUAGLIO INDICIZZAZIONE SETTEMBRE = $\sum_n Var_n$							€	52,98

Il cliente può consultare il “**Tasso Effettivo Globale Medio**”, (**TEGM**) previsto dall’art. 2 della legge sull’usura (Legge 108/1996), relativo alle operazioni di locazione finanziaria presso gli Uffici della Sardaleasing e presso gli sportelli delle Banche del Gruppo BPER, oltre che sul sito internet www.sardaleasing.it alla pagina “Trasparenza”.

SERVIZI ACCESSORI

L’immobile oggetto dell’operazione di leasing deve essere assicurato fino all’estinzione contro l’incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Utilizzatrice. L’immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell’immobile stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	8% annuo
Tasso di attualizzazione dei canoni a scadere	TAN meno 4 p.p (min. 1%) (compreso il caso di penale per risoluzione anticipata e indennizzo in caso di sinistri)
Adempimenti notarili	Da regolarsi con il professionista incaricato
Imposta di registro	<ul style="list-style-type: none"> € 200 se il venditore è un’impresa con vendita soggetta a IVA 4%; 1,5% del prezzo di acquisto se il venditore è un privato o un’impresa con vendita esente da IVA
Imposta ipotecaria	<ul style="list-style-type: none"> € 200 se il venditore è un’impresa con vendita soggetta a IVA 4%; € 50 se il venditore è un privato o un’impresa con vendita esente da IVA
Imposta Catastale	<ul style="list-style-type: none"> € 200 se il venditore è un’impresa con vendita soggetta a IVA 4%; € 50 se il venditore è un privato o un’impresa con vendita esente da IVA

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell’istruttoria 30 giorni dalla ricezione della documentazione completa, senza tener conto dei tempi necessari per l’esecuzione della perizia tecnico-estimativa, degli adempimenti notarili e di qualsiasi attività esterna non dipendente direttamente da Sardaleasing S.p.A. Nei casi in cui, per prescrizioni normative o per ragioni o di cumulo di rischio con altre società del Gruppo Bper si rendano necessari supplementi di istruttoria, il tempo massimo sarà di 60 giorni.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti

richiesti.

DOCUMENTI	
DOCUMENTI LEGALI ED ECONOMICO PATRIMONIALI	<ul style="list-style-type: none"> • Copia del codice fiscale; • Copia di un valido documento d'identità; • Copia degli ultimi due modelli di dichiarazione dei redditi completa di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati; • Copia delle ultime due buste paga ed eventuale altra documentazione attestante introiti o rendite diverse; • Stato di famiglia con evidenza del regime patrimoniale. In assenza del regime patrimoniale nello stato di famiglia, autocertificazione. • Copia integrale del permesso/carta di soggiorno in corso di validità (solo se cittadino extracomunitario) • Estratti Conto degli ultimi 3 mesi (solo per non clienti)
	EVENTUALI GARANTI DELL'OPERAZIONE <ul style="list-style-type: none"> • Copia del codice fiscale; • Copia degli ultimi due modelli di dichiarazione dei redditi con relativi allegati; • Copia di un valido documento d'identità
DOCUMENTI TECNICI SPECIFICI PER IL LEASING ABITATIVO	<ul style="list-style-type: none"> • Atto di provenienza dell'immobile • Preliminare di vendita • Visure e planimetrie catastali • Concessione/i Edilizia/e ed eventuali Concessioni in Variante con elaborato progettuale allegato all'ultima • Concessione • Eventuale Concessione in Sanatoria • Certificato di Agibilità oppure dichiarazione ai sensi del D.P.R. 380/2001, con protocollo del Comune e previsti allegati • Attestato di Prestazione Energetica • Dichiarazione di conformità degli impianti • Dichiarazione del Venditore relativamente al regime d'imposizione fiscale • Regolamento di condominio • Dichiarazione dell'amministratore di condominio di quietanza delle spese di competenza • Eventuali convenzioni con Enti
INFORMAZIONI (per ciascuno dei richiedenti ed eventuali Garanti)	
<p>Situazione reddituale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Professione principale • Anzianità di servizio • Retribuzione annua netta • N. mensilità • Tipo contratto • Datore di lavoro • Eventuale canalizzazione dei redditi presso Gruppo BPER • Descrizione altre entrate continuative(importo annuo/scadenza) <p>Uscite continuative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situazione altre banche (debito residuo/scadenza/rate annue) • Importo annuo/scadenza altri debiti (spese cond.li, finanziarie, ecc...) <p>Situazione familiare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • N. componenti nucleo familiare • Reddito annuo nucleo familiare • Patrimonio nucleo familiare • Altre spese fisse <p>Situazione abitativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Affitto/proprietà/a titolo gratuito/altro 	

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata

L'estinzione anticipata del contratto comporta il riscatto anticipato dell'abitazione alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

Il Cliente dovrà comunicare alla Società di Leasing, a mezzo lettera raccomandata con a.r. o via PEC e con un preavviso di almeno 90 giorni, l'intenzione di procedere all'estinzione anticipata del contratto.

Il prezzo che il Cliente dovrà corrispondere alla Società di Leasing, in unica soluzione, sarà pari all'importo previsto per l'esercizio del diritto di opzione di acquisto, oltre che all'ammontare del debito residuo in linea capitale e ad eventuali interessi di mora, calcolati fino alla data di estinzione.

Reclami

In caso di contestazioni, il Cliente può presentare reclamo alla società di leasing utilizzando il "Modulo reclami" reperibile sul sito internet della società stessa.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini di cui sopra, prima di ricorrere al giudice, può rivolgersi a:

- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure consultare la Guida concernente l'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario, disponibile sul sito www.bperleasing.it alla pagina "Reclami".
- Per esperire il tentativo di mediazione previsto dal D.Lgs 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Sardaleasing SpA possono ricorrere, alternativamente:
 - ✓ al **Conciliatore Bancario Finanziario** – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, Organismo di conciliazione bancaria, iscritto nel Registro degli organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure n. 54. Il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it, oppure chiesto all'intermediario;
 - ✓ oppure all'**Organismo di Mediazione della C.C.I.A.A. di Cagliari**, iscritto nel Registro degli Organismi deputati alla gestione delle conciliazioni tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede in Cagliari, largo Carlo Felice n. 66. Il Regolamento dell'Organismo può essere consultato sul sito www.ca.camcom.gov.it, oppure chiesto a all'intermediario.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la mediazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento dei canoni, il finanziatore applica il tasso di mora.

Ad esclusione dei casi previsti dalla Lg. 28/12/15, n° 208 (Legge di stabilità 2016) per la sospensione del pagamento, se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito, ossia ottenere la restituzione dell'immobile, venderlo e soddisfarsi sul ricavato, trattenendo a proprio favore le seguenti somme

- la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
- i canoni successivi alla risoluzione attualizzati al tasso indicato sul contratto;
- tutte le spese eventualmente sostenute;
- il prezzo pattuito per l'esercizio del riscatto finale

Una volta detratte tutte le somme indicate, se il saldo fosse negativo, il cliente deve rifondere la società di leasing per la differenza.

LEGENDA

Assicurazione	In genere la copertura assicurativa per i rischi di responsabilità civile e per i danni subiti dal bene concesso in leasing è resa obbligatoria dalle norme contrattuali e, di regola, deve essere sottoscritta direttamente dall'utilizzatore con vincolo a favore del concedente. In alternativa l'utilizzatore può aderire alla polizza proposta dall'istituto emittente il finanziamento.
Canone (leasing)	È il corrispettivo periodico che l'utilizzatore deve corrispondere alla società di leasing. Il canone di norma è mensile e l'importo può rimanere costante per tutta la durata del contratto ("contratti a tasso fisso") o variare in relazione all'andamento dei parametri presi come base di riferimento ("contratti a tasso variabile"- vedi indicizzazione).
Canone indicizzato	I canoni si dicono "indicizzati" quando il loro importo è legato alle variazioni di un indice finanziario di riferimento del costo del denaro.
Capitale residuo	È quella parte dell'importo finanziato che l'utilizzatore deve ancora rimborsare al netto degli interessi futuri; in sostanza corrisponde alla somma delle quote capitali dei canoni leasing a scadere incluso il valore di riscatto.
Concedente	È la società di leasing che acquista materialmente il bene scelto dall'utilizzatore e lo "concede" in locazione finanziaria, conservandone la proprietà sino al momento del suo eventuale riscatto.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Documento di sintesi	È il documento che riporta in maniera personalizzata, secondo quanto previsto dal contratto, le condizioni economiche pubblicizzate nel foglio informativo relativo allo specifico tipo di operazione o servizio.
Durata del contratto di leasing	È il periodo di tempo compreso tra l'inizio e la fine della locazione finanziaria. Tale periodo deve essere sempre indicato nel contratto.
Fornitore	È colui che vende il bene, scelto dall'utilizzatore, alla società di leasing.
Indennizzo dovuto per sinistri	Importo pari all'attualizzazione dei canoni ancora a scadere, al tasso indicato nelle Condizioni Particolari, e del prezzo stabilito per l'acquisto dei beni stessi al termine del rapporto, detratti eventuali indennizzi;
Indicizzazione	È il processo di adeguamento del corrispettivo del leasing all'andamento di un parametro finanziario di riferimento regolamentato in contratto con una specifica clausola
Interessi di mora	Sono quelli dovuti dall'utilizzatore in ogni ipotesi di ritardato o mancato adempimento di qualsiasi obbligazione di natura pecuniaria derivante dal contratto.
Istruttoria – Merito del credito	Processo che accerta sia la capacità del richiedente il bene in leasing di pagare i canoni, sia la fungibilità, ovvero la rivendibilità del bene stesso.
Loan to Value (LTV)	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del finanziamento richiesto e il valore di perizia dell'immobile oggetto di locazione finanziaria. Ad esempio un finanziamento di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%
Macrocanone	È il corrispettivo del leasing versato dal cliente al momento della stipula del contratto. Viene calcolato in percentuale sul valore del bene o come numero di canoni e viene anche chiamato canone alla stipula o canone alla firma.
Oneri accessori (o commissioni per servizi accessori)	Sono le commissioni/oneri applicate al cliente per la gestione di particolari servizi, quali l'invio di copie di documenti, le variazioni anagrafiche, le variazioni delle modalità di pagamento o di banca d'appoggio, etc.
Opzione per l'acquisto finale (riscatto)	È la facoltà in forza della quale l'utilizzatore alla fine del contratto, sempre che abbia adempiuto a tutte le proprie obbligazioni, può decidere di acquistare il bene al prezzo indicato. Solitamente tale facoltà deve essere esercitata con un preavviso contrattualmente stabilito.
Parametro "Euribor"	Parametro di riferimento, contrattualmente arrotondato allo 0,10 superiore, utilizzato per le operazioni a tasso variabile e rilevato sul mercato dei depositi interbancari a termine denominati in Euro a uno, due, tre o sei mesi, con divisore 360 o 365.

Parametro I.R.S.	Saggio nominale annuo di interesse, contrattualmente arrotondato allo 0,10 superiore, delle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15-20 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ORE" il giorno 15 e 30 di ogni mese. In caso di mancata pubblicazione, il parametro è rilevato il giorno di pubblicazione precedente.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile.
Penale per la risoluzione anticipata	Importo pari ai canoni scaduti, e non pagati fino al momento della risoluzione, ed ai canoni a scadere attualizzati al tasso indicato nelle Condizioni Particolari, maggiorati del prezzo per l'opzione finale di acquisto e dedotto quanto ricavato dalla vendita del bene.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione del singolo canone (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. Il canone 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 di capitale aumenta.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale piano di ammortamento leasing	Il canone di leasing è composto da una quota capitale e una quota interessi; la quota capitale è la porzione del canone periodico di rimborso che riguarda la restituzione del capitale finanziato (canone al netto della quota interessi).
Rendiconto	È il documento che contiene tutti i movimenti, le cifre addebitate o accreditate a qualsiasi titolo e ogni altro dettaglio relativo all'andamento del rapporto.
Riscatto	Vedi "Opzione per l'acquisto finale". In gergo tecnico indica l'acquisto finale del bene effettuato dal cliente a seguito dell'esercizio della relativa facoltà, al prezzo fissato nel contratto di leasing.
Riscatto anticipato	L'esercizio anticipato, da parte dell'utilizzatore, della facoltà di acquistare il bene oggetto del leasing (l'acquisto, come precisato alla voce "Opzione per l'acquisto finale", può avvenire soltanto alla naturale scadenza del contratto). Di norma tale facoltà non spetta all'utilizzatore se non prevista espressamente nel contratto di leasing, ma può essere concessa dalla società di leasing. In caso di riscatto anticipato l'estinzione avviene dietro la corresponsione da parte dell'utilizzatore di un prezzo di vendita del bene che in genere è calcolato in funzione dei flussi finanziari contrattualmente previsti, non ancora scaduti alla data della richiesta, incluso il valore del riscatto; inoltre, nel determinare tale prezzo, si tiene conto del fatto che il concedente ha acceso dei finanziamenti per l'operazione (che devono essere estinti) e ha svolto attività di gestione del contratto i cui costi sarebbero stati ammortizzati in un tempo più lungo; infine, si tiene conto anche del cosiddetto lucro cessante, cioè del mancato guadagno. Per queste ragioni il prezzo di vendita in caso di riscatto anticipato è di norma più elevato del debito residuo in linea capitale implicito nel contratto.
Spese di istruttoria	Sono le spese di avvio dell'operazione da pagarsi di norma alla stipula del contratto. Servono a remunerare l'attività svolta dalla società di leasing per l'esame del rischio di credito e a rimborsare, almeno parzialmente, le spese vive sostenute per l'avvio dell'operazione.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso del contratto di locazione finanziaria (Tasso leasing)	Indicato obbligatoriamente nel documento di sintesi/contratto ai fini della trasparenza delle condizioni contrattuali, è 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.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del leasing 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 del canone. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

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 accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al TEGM del leasing, aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite e il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali.
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 viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificatamente indicato nel contratto di finanziamento.
Utilizzatore	E' colui che sceglie e utilizza il bene acquistato o fatto costruire in locazione finanziaria e che può riscattare al termine del contratto.