

Foglio Informativo n. 97

Conviene Finanziamento per Condominii

INFORMAZIONI SULLA BANCA**Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa fondata nel 1954**

Sede Legale, Presidenza e Direzione Generale Via Sardegna, 129 - 00187 - Roma (RM)

Tel.: 06.5286.1 - Fax: 065286.3305

Sito web: www.bccroma.it - Email: info@roma.bcc.it - PEC: bccroma@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 01275240586

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 4516, Cod. ABI: 8327 Iscritta all'Albo delle società cooperative n. 111

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

CHE COS' E' CONDVINE FINANZIAMENTO PER CONDOMINII

Conviene Finanziamento per Condominii è un mutuo chirografario destinato ai Condominii, in persona dell'Amministratore pro-tempore, per finanziare fino al 100% dei lavori di ristrutturazione, riqualificazione, efficientamento energetico ed adeguamento antisismico degli immobili condominiali preventivamente deliberati dalla relativa assemblea.

Sono ammessi al finanziamento i soli Condominii composti da un massimo di 80 unità immobiliari che già siano titolari o che intendano aprire il conto per la contabilità ordinaria presso la Banca (Conto Condominii).

I Condominii, inoltre, devono provvedere all'apertura di altri due conti correnti: uno ordinario dove viene versato il netto ricavo del Mutuo e costituito il fondo speciale per il pagamento dei lavori in forza di quanto previsto dall'art. 1135 c.c. (**Conto Corrente Fondo Speciale ex art. 1135. c.c.**), un altro, senza spese ed infruttifero, sul quale vengono pagate le rate del finanziamento e sul quale, a titolo di pegno irregolare, viene versata una somma, pari al valore di sei rate mensili, due trimestrali o una semestrale, indisponibile e vincolata esclusivamente alla copertura di eventuali ritardi o insolvenze dei condomini nel pagamento delle rate (**Conto Corrente Pegnato**).

L'erogazione può avvenire in un'unica soluzione o frazionato in funzione dei SAL - stati di avanzamento lavori - che possono essere massimo tre e che debbono essere certificati dal direttore dei lavori, salva la facoltà della Banca di richiedere, in considerazione dell'importo del finanziamento, anche una relazione di perito interno della Banca il cui costo è a carico del cliente.

CARATTERISTICHE MUTUO CHIROGRAFARIO

Il **mutuo chirografario** è un finanziamento a medio-lungo termine.

Il contratto di mutuo chirografario impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La durata del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

Con il contratto di mutuo chirografario la Banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il cliente rimborsa il mutuo mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette al cliente di avvalersi del regime fiscale agevolato.

I tipi di mutuo e i loro rischi**Mutuo a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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 delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Altro

Il cliente ha la possibilità di scegliere una polizza di assicurazione facoltativa a copertura dei rischi morte per infortunio, malattia, etc. (gli eventi si riferiscono al soggetto assicurato).

Il cliente può provvedere autonomamente alla scelta della polizza.

Foglio Informativo n. 97
Conviene Finanziamento per Condominii

“La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte”.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
Rischio di tasso

Tasso fisso - Il mutuo chirografario a tasso fisso presenta per il cliente un “rischio di tasso”; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l’impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Prima di scegliere e firmare il contratto leggere attentamente le condizioni economiche riportate in questa sezione del Foglio Informativo.

MUTUO CHIROGRAFARIO
QUANTO PUÒ COSTARE CONVIENE FINANZIAMENTO PER CONDOMINII A TASSO FISSO
Tasso annuo effettivo globale (TAEG) 10,343%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 con erogazione unica, al tasso sotto indicato, di durata pari a 60 mesi, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per comunicazioni periodiche, spese di tenuta conto annuali relative al conto fondo speciale ex art. 1135 c.c.*, oneri fiscali e spese per avviso scadenza rata.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi eventuali quali le spese per assicurazioni scelte dal cliente ed imposte diverse da quelle sopraindicate.

* in caso di erogazione a Sal sono calcolati anche i costi dei n°3 bonifici corrispondenti ai Sal

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall’art. 2 della legge sull’usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in agenzia e sul sito internet (www.bccroma.it).

VOCI	COSTI
Tipologia	Mutuo Chirografario a Tasso Fisso
Importo minimo/massimo finanziabile	€ 20.000,00 (minimo € 100.000,00 in caso di erogazione a SAL)/€ 400.000,00
Durata massima	10 anni (compreso preammortamento di massimo 24 mesi, solo in caso di erogazione a SAL)
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell’anno civile).

TASSI

<u>Tasso Fisso</u>	
Tasso di interesse nominale annuo	9,00% (nel caso di miglioramento della classe energetica a classe “A” è possibile una riduzione del tasso di 0,20 p.p., nel caso il finanziamento sia finalizzato all’adeguamento antisismico la riduzione del tasso è di 0,55 p.p.)
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso del contratto
Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,10 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge, da applicare all’importo totale delle rate scadute)

Foglio Informativo n. 97

Conviene Finanziamento per Condominii

SPESE	
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	1,50% del capitale mutuato (minimo € 400,00)
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Incasso rata	
- con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
- con pagamento per cassa	€ 1,55
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per sollecito di pagamento*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	€ 1,00
- formato elettronico	€ 0,00
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Accollo Mutuo	€ 350,00
Rinegoziazione Mutuo	€ 300,00
Spese per estinzione anticipata (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite da persone fisiche ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007).	1,00% (in percentuale su capitale residuo)

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	→ Mensile → Trimestrale → Semestrale

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO FISSO A 5 ANNI (RATA MENSILE)

Tasso di interesse applicato	9,00%
Durata del finanziamento (mesi)	60
Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	€ 2.079,01

ALTRE SPESE DA SOSTENERE	
→ Spese tenuta conto Conto Fondo Speciale ex art. 1135 c.c. (per ogni trimestre o frazione di trimestre)	€ 12,50 (€ 50,00 annuali)
→ Spese relazione perito interno della Banca (solo in caso di erogazione a SAL)	Secondo la tariffa del perito incaricato

Foglio Informativo n. 97
Conviene Finanziamento per Condominii

→ Imposta di bollo (per finanziamenti di durata fino a 18 mesi) - regolati per cassa - regolati in conto	Come da Disposizioni di Legge Non prevista Come da Disposizioni di Legge
→ Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi)	
→ Bollo cambiale (su importo massimo avvalorabile, ovvero su importo finanziato aumentato del 20%) - per finanziamenti di durata fino a 18 mesi - per finanziamenti di durata oltre 18 mesi	1,1% 0,01%

TEMPI DI EROGAZIONE

Disponibilità dell'importo	Stesso giorno della stipula
----------------------------	-----------------------------

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI
Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente il mutuo, in tutto o in parte ed in qualsiasi momento, corrispondendo alla Banca un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, il capitale residuo, gli interessi e gli oneri maturati fino al momento dell'estinzione.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il tempo massimo di chiusura del rapporto è di n° 10 giorni lavorativi.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca attraverso la compilazione del modulo Reclami disponibile in Agenzia, per lettera raccomandata a/r (Ufficio Reclami - V.le Oceano Indiano 13/C 00144 Roma) o inviando una richiesta e-mail all'indirizzo reclami@roma.bcc.it o tramite posta certificata all'indirizzo 08327.reclami@actaliscertymail.it, che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo.

Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative.

Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti 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 chiedere alla banca;
- *Conciliatore Bancario Finanziario* - Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla 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 BancarioFinanziario (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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche

Foglio Informativo n. 97
Conviene Finanziamento per Condominii

successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

GLOSSARIO

Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate, comprendenti una quota capitale ed una quota interessi, calcolati al tasso convenuti nel contratto.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Istruttoria	Analisi da parte della banca ai fini della decisione sulla richiesta di concessione dell'affidamento.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "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 di capitale aumenta.
Preammortamento	E' il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Tasso di interesse debitore	Corrispettivo riconosciuto alla banca dal cliente per l'utilizzo di mezzi finanziari concessi al cliente dalla banca stessa.
Tasso di interesse di mora	Ammontare del risarcimento che il cliente deve alla banca nel caso di ritardo nell'adempimento dell'obbligazione di restituzione delle somme pattuite.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del credito, espresso in percentuale annua sull'ammontare del prestito concesso.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione ed accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.