

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: <http://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' CONVIENE 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.

CONVIENE SUPERBONUS ECOSISMABONUS

E' un Mutuo Chirografario destinato ai Condominii in persona dell'Amministratore pro-tempore, che richiedono il finanziamento per l'esecuzione di lavori di manutenzione o riqualificazione dell'edificio, su delega dell'assemblea condominiale.

E' finalizzato esclusivamente alla copertura dei costi correlati ad un capitolato di spesa conforme alle misure Eco e Sisma Bonus ai sensi degli artt. 119 e seguenti della Legge 77/20.

Il requisito di accesso è la cessione pro soluto del credito fiscale ai sensi dell'art 121 della Legge 77/20 che è sottoposta a determinate clausole sospensive indicate nel contratto. Il credito fiscale ceduto verrà liquidato sul conto corrente una volta che la Banca ha accertato che sono stati ultimati i lavori e che il credito è ormai certo, liquido ed esigibile e trasferito nel cassetto fiscale della Banca, fermo restando la consegna della documentazione prevista.

I Condominii, inoltre, devono provvedere all'apertura del **Conto Corrente Fondo Speciale ex art. 1135. c.c.** dove viene versato il netto ricavo del Mutuo, costituito il fondo speciale per il pagamento dei lavori in forza di quanto previsto dall'art. 1135 c.c. e dal quale si devono eseguire i bonifici per detrazione fiscale con ritenuta d'acconto dell'8% (dai quali risultino la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di Partita Iva/codice fiscale del beneficiario dei bonifici).

Il cliente rilascia alla banca, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di finanziamento, mandato irrevocabile all'incasso della somma derivante dalla cessione del credito fiscale futuro.

La Banca acquista il credito fiscale ad un determinato prezzo (c.d. prezzo di cessione o corrispettivo della cessione), utilizzandolo per abbattere totalmente o parzialmente il finanziamento in linea capitale ed interessi.

Il credito fiscale acquistato dalla Banca verrà recuperato tramite compensazione delle imposte dovute dalla Banca in quote annuali.

Se il credito fiscale non è sufficiente a coprire l'importo totale del finanziamento o qualora non si verificano le condizioni sospensive previste per la cessione, il finanziamento deve essere rimborsato secondo quanto previsto nel piano di ammortamento, in caso contrario, la parte rimanente rimane nella libera disposizione del cliente.

L'erogazione del finanziamento è prevista a stati di avanzamento lavori (SAL) per gli importi superiori a 150.000 Euro e deve avvenire entro il periodo di preammortamento, i SAL possono essere al massimo due e per importi non inferiori al 30% del capitolato, ad ogni SAL corrisponde la cessione di un credito fiscale che viene utilizzata per il rimborso totale o parziale del finanziamento.

La Banca, nella raccolta e nell'analisi della documentazione necessaria per la gestione delle attività relative alla cessione, potrebbe avvalersi di alcune Società di Service convenzionate che operano nel campo dei servizi per la valorizzazione fiscale e finanziaria di interventi di efficientamento energetico. Le società di Service

Foglio Informativo n. 97

Conviene Finanziamento per Condominii

forniscono supporto tecnico e specialistico mediante la messa a disposizione di una piattaforma tecnologica e la certificazione della validità del credito fiscale.

Il cliente, qualora fosse interessato, può rivolgersi direttamente sostenendo i relativi costi, consegnando la documentazione necessaria al corretto completamento del processo e comunicando tutte le informazioni necessarie.

L'analisi del merito creditizio è indipendente dalla cessione dei crediti fiscali.

Rischi dell'operazione nel suo complesso:

Se la cessione del credito di imposta non dovesse andare a buon fine (ossia perfezionarsi) entro il termine del periodo di utilizzo o nel caso in cui il controvalore del credito di imposta ceduto non sia sufficiente a rimborsare il finanziamento, la restituzione della quota residua di capitale rimarrà comunque a carico del cliente, che dovrà rimborsarla mediante pagamenti rateali o secondo altra modalità concordata con la banca.

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.

Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" che sono disponibili presso gli sportelli della banca.

"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 di comunicazioni ai sensi di legge, spese di tenuta conto annuali relative al conto fondo speciale ex art. 1135 c.c.*, oneri fiscali e spese per avviso scadenza rata.

Foglio Informativo n. 97
Conviene Finanziamento per Condominii

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	
<i>Tasso Fisso</i>	
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)

SPESE	
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	1,50% del capitale mutuato (minimo € 400,00)
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Sollecito di pagamento	€ 2,00
Incasso rata	
→ con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
→ con pagamento per cassa	€ 1,55
Spese invio comunicazioni:	
→ ai sensi di legge	
- cartaceo	€ 1,00
- formato elettronico	€ 0,00
→ per singola rata, per ogni avviso di scadenza o della relativa quietanza, comprensiva delle spese postali	€ 2,00
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)
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	→ Mensile

Foglio Informativo n. 97
Conviene Finanziamento per Condominii

	→ 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)	
→ Imposta di bollo (per finanziamenti di durata fino a 18 mesi) - regolati per cassa - regolati in conto	Come da Disposizioni di Legge Non prevista
→ Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi)	Come da Disposizioni di Legge
→ 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
----------------------------	-----------------------------

Foglio Informativo n. 97

Conviene Finanziamento per Condominii

CESSIONE DEL CREDITO	
→	Commissione di mancato utilizzo dei crediti maturati da parte del cedente: 0,8% dell'importo netto del credito non utilizzato
→	La Banca acquista il credito fiscale del cliente tramite cessione pro soluto al seguente prezzo: <ul style="list-style-type: none"> - in caso di aliquota al 110% (Superbonus) che può essere recuperata in 5 anni o 4 anni (in funzione dell'anno di sostenimento delle spese) il prezzo pagato dalla Banca è pari al 85,00% del valore nominale della detrazione (ad esempio: a fronte di una detrazione fiscale nominale di € 110.000,00 la Banca pagherà € 93.500,00 per ottenere il credito fiscale in quanto € 110.000,00 x 85,00% = € 93.500,00); - in caso di aliquota diversa dal 110% (Altri bonus fiscali) che può essere recuperata in 10 anni il prezzo pagato dalla Banca è pari al 70,00% del valore nominale della detrazione (ad esempio: a fronte di una detrazione fiscale nominale di € 50.000,00 la Banca pagherà € 35.000,00 per ottenere il credito fiscale in quanto € 50.000,00 x 70,00% = € 35.000,00).

MUTUO CHIROGRAFARIO

 1. Caratteristiche principali del prodotto di credito – CONVIENE SUPERBONUS ECOSISMABONUS - tasso fisso

Tipo di contratto di credito	Mutuo Chirografario per il Credito al Consumo a tasso fisso.
Importo totale del credito <i>Limite massimo o somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore</i>	→ Minimo € 80.000,00 → Massimo € 1.000.000,00 (pari al 100% del valore più basso tra il totale importo del capitolato, iva compresa, e il valore di acquisto del credito fiscale ceduto)
Condizioni di prelievo <i>Modalità e tempi con i quali il consumatore può utilizzare il credito</i>	Contestuale all'erogazione, mediante: → Accredito in c/c → Bonifico bancario
Durata del contratto di credito	72 mesi (compresi 18 mesi di preammortamento)
Rate ed, eventualmente, loro ordine di imputazione	Rate da pagare (importo rata mensile per € 140.000,00 di capitale): → Importo rata: € 3.681,00 → Numero rate: 60 mesi → Periodicità rata: Mensile L'importo sopra riportato è esemplificativo di un finanziamento di € 140.000,00 al tasso del 5,60%
Importo totale dovuto dal consumatore <i>Importo del capitale preso in prestito, più gli interessi e i costi connessi al credito</i>	I dati si riferiscono ad un piano di ammortamento preso ad esempio: € 168.164,64 (escluse spese di Assicurazione facoltativa) € 168.990,44 (incluse spese di Assicurazione facoltativa) L'importo sopra riportato è esemplificativo di un finanziamento di € 140.000,00 al tasso del 5,60%
Al consumatore può essere chiesto in qualsiasi momento di rimborsare l'importo totale del credito	In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovute.

2. Costi del credito

Tassi di interesse	
<u>Tasso Fisso</u>	
Tasso debitore annuo nominale sulle somme utilizzate	5,60%
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).
Tasso annuo effettivo globale (TAEG) <i>Costo totale del credito espresso in</i>	

Foglio Informativo n. 97
Conviene Finanziamento per Condominii

<p>percentuale, calcolata su base annua, dell'importo totale del credito</p> <p>Il TAEG consente al consumatore di valutare le varie offerte</p>	<p>6,212% (escluse spese di Assicurazione facoltativa)</p> <p>6,421% (incluse spese di Assicurazione facoltativa)</p> <p>Esempio di calcolo del TAEG</p> <p>Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 140.000,00 con erogazione unica, al tasso del 5,60%, di durata pari a 60 mesi (compresi 18 mesi di preammortamento), con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese di comunicazioni ai sensi di legge, spese di Assicurazione facoltativa "Impegno Protetto Assimoco Vita" a capitale decrescente, a copertura del rischio di Morte e ITP su soggetto di anni 35, oneri fiscali e spese per avviso scadenza rata.</p> <p>Poiché non è possibile determinare a priori l'importo e la data di erogazione dei singoli utilizzi a SAL, né l'importo e la data della cessione del credito d'imposta, il TAEG è calcolato ipotizzando che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vi sia un'unica erogazione per l'intero importo richiesto alla data di sottoscrizione del contratto di finanziamento; - l'operazione di cessione del credito non vada a buon fine e quindi, fine lavori, l'intero importo finanziato venga messo in ammortamento nei termini e con le modalità concordate con il Cliente. <p>Oltre al TAEG vanno considerati altri costi eventuali quali le spese per il Service, le spese per assicurazioni scelte dal cliente ed imposte diverse da quelle sopraindicate.</p>
<p>Per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte è obbligatorio sottoscrivere:</p> <ul style="list-style-type: none"> → un'assicurazione che garantisca il credito e/o → un altro contratto per un servizio accessorio <p>Se il finanziatore non conosce i costi dei servizi accessori, questi non sono inclusi nel TAEG</p>	<p>NO</p> <p>NO</p>
<p>2.1. Costi connessi</p>	
<p>Eventuali altri costi derivanti dal contratto di credito</p>	
<p>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</p>	
<p>Istruttoria</p>	<p>1,00% del capitale mutuato (minimo € 250,00)</p>
<p>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</p>	
<p>Incasso rata</p>	<p>→ con addebito automatico in conto corrente: € 0,00</p> <p>→ con pagamento per cassa: € 1,55</p>
<p>Produzione/invio quietanza e spese incasso</p>	<p>€ 2,00</p>
<p>Avviso scadenza rata</p>	<p>€ 2,00</p>
<p>Sollecito di pagamento</p>	<p>€ 2,00</p>
<p>Spese invio comunicazioni ai sensi di legge</p>	<p>€ 1,00</p>
<p>Spese relazione perito interno della Banca (solo in caso di erogazione a SAL)</p>	
<p>Oneri fiscali</p>	<p>→ Imposta di bollo (per finanziamenti di durata fino a 18 mesi):</p> <ul style="list-style-type: none"> - regolati per cassa: Come da Disposizione di Legge - regolati in conto: Non prevista <p>→ Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi)</p> <p>→ Bollo cambiale (su importo massimo avalorabile, ovvero su importo finanziato aumentato del 20%)</p> <ul style="list-style-type: none"> - per finanziamenti di durata fino a 18 mesi: 1,1% - per finanziamenti di durata oltre 18 mesi: 0,01%
<p>Servizi Accessori</p>	<p>→ Polizza Impegno Protetto Assimoco - FACOLTATIVA</p> <p>Assicurazione Temporanea di Gruppo a capitale decrescente, a copertura del rischio di Morte e Invalidità Totale Permanente (ITP).</p> <p>Tassi da moltiplicare per € 1.000,00 di capitale validi per assicurati con età contrattuale all'ingresso compresa tra 18 e 60 anni, ed età massima al rinnovo pari a 65 anni (ad ogni premio annuale si aggiunge un costo fisso pari ad € 10,00 per spese di emissione/amministrazione).</p>

Foglio Informativo n. 97

Conviene Finanziamento per Condominii

Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" disponibili nelle Agenzie (Totem Multimediali).

Età	Tasso	Età	Tasso								
18	1,28 per mille	26	1,57 per mille	34	1,92 per mille	42	2,52 per mille	50	5,88 per mille	58	15,02 per mille
19	1,33 per mille	27	1,63 per mille	35	1,92 per mille	43	2,74 per mille	51	6,46 per mille	59	16,92 per mille
20	1,36 per mille	28	1,72 per mille	36	1,93 per mille	44	3,02 per mille	52	7,20 per mille	60	18,99 per mille
21	1,40 per mille	29	1,80 per mille	37	1,94 per mille	45	3,29 per mille	53	8,18 per mille	61	21,25 per mille
22	1,45 per mille	30	1,85 per mille	38	1,96 per mille	46	3,74 per mille	54	9,22 per mille	62	23,72 per mille
23	1,45 per mille	31	1,90 per mille	39	2,01 per mille	47	4,29 per mille	55	10,49 per mille	63	26,43 per mille
24	1,48 per mille	32	1,91 per mille	40	2,13 per mille	48	4,84 per mille	56	11,82 per mille	64	29,46 per mille
25	1,51 per mille	33	1,92 per mille	41	2,30 per mille	49	5,37 per mille	57	13,32 per mille	65	32,80 per mille

Assicurazione Temporanea di Gruppo a capitale decrescente, a copertura del solo rischio Morte.

Tassi da moltiplicare per € 1.000,00 di capitale validi per assicurati con età contrattuale all'ingresso compresa tra 61 e 74 anni ed età massima al rinnovo pari a 75 anni (ad ogni premio annuale si aggiunge un costo fisso pari ad € 10,00 per spese di emissione/amministrazione).

Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" disponibili nelle Agenzie (Totem Multimediali).

Età	Tasso	Età	Tasso
61	13,65 per mille	69	28,73 per mille
62	15,08 per mille	70	3,75 per mille
63	16,65 per mille	71	34,38 per mille
64	18,37 per mille	72	37,52 per mille
65	20,27 per mille	73	40,82 per mille
66	22,27 per mille	74	44,76 per mille
67	24,21 per mille	75	49,32 per mille
68	26,40 per mille		

Spese per rimborso anticipato (totale o) 0%

Foglio Informativo n. 97
Conviene Finanziamento per Condominii

parziale)	
Costi in caso di ritardo nel pagamento <i>Tardare con i pagamenti potrebbe avere gravi conseguenze per il consumatore (ad esempio la vendita forzata dei beni) e rendere più difficile ottenere altri crediti in futuro</i>	<p><u>Tassi di mora</u></p> <p>In caso di ritardo di pagamento saranno addebitati al consumatore interessi di mora nella ragione annua di 2,10 punti in più del tasso mutuo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora.</p> <p>Tale tasso, comunque nei limiti di legge, verrà applicato all'importo totale delle rate scadute.</p>

3. Altri importanti aspetti legali

Diritto di recesso <i>Il consumatore ha diritto di recedere dal contratto di credito entro quattordici giorni di calendario dalla conclusione del contratto</i>	SI Il cliente senza alcun onere, né spesa, né penale, può recedere dal contratto entro 14 giorni dalla data di conclusione dello stesso dandone comunicazione scritta alla Banca mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Se il contratto ha avuto esecuzione, in tutto o in parte, il cliente, entro trenta giorni dall'invio della comunicazione di recesso, deve rimborsare alla Banca il capitale, gli interessi maturati dalla data di erogazione alla data di rimborso secondo le modalità stabilite dal relativo contratto.
Rimborso anticipato <i>Il consumatore ha il diritto di rimborsare il credito anche prima della scadenza del contratto, in qualsiasi momento, in tutto o in parte</i> <i>Il finanziatore ha il diritto a un indennizzo in caso di rimborso anticipato.</i>	Il cliente può estinguere anticipatamente il mutuo, in tutto o in parte ed in qualsiasi momento, corrispondendo alla Banca il capitale residuo, gli interessi e gli oneri maturati fino al momento dell'estinzione. Nessuna penale è dovuta alla Banca in dipendenza dell'estinzione anticipata. Resta fermo che, in caso di rimborso anticipato totale o parziale, il consumatore ha diritto a una riduzione del costo totale del credito pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. In particolare, la riduzione sarà basata su una stima calcolata sulla base dell'importo originario del relativo costo sostenuto in funzione degli anni e della frazione di anno mancanti alla scadenza del finanziamento.
Consultazione di una banca dati <i>Se il finanziatore rifiuta la domanda di credito dopo aver consultato una banca dati, il consumatore ha il diritto di essere informato immediatamente e gratuitamente del risultato della consultazione.</i> <i>Il consumatore non ha questo diritto se comunicare tale informazione è vietato dalla normativa comunitaria o è contrario all'ordine pubblico o alla pubblica sicurezza.</i>	SI La Banca consulta le Banche dati attenendosi agli obblighi con le modalità e i limiti a fianco riportati.
Diritto a ricevere una copia del contratto <i>Il consumatore ha il diritto, su sua richiesta, di ottenere gratuitamente copia del contratto di credito idonea per la stipula.</i> <i>Il consumatore non ha questo diritto se il finanziatore, al momento della richiesta, non intende concludere il contratto.</i>	SI

Per ulteriori informazioni si rimanda alle condizioni economiche e contrattuali fornite dalla Banca attraverso il documento "Informazioni europee di base sul credito ai consumatori" (cd. IEB/SECCI)

ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE

RIMBORSO SPESE PER RICERCHE D'ARCHIVIO	
Spese amministrative commisurate ai costi di produzione sostenuti dalla Banca per ogni copia di documento richiesto	
→ Richiesta documentazione disponibile on line allo sportello	€ 1,10
→ Richiesta documentazione disponibile tramite ricerca d' archivio	€ 5,60

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI
Estinzione anticipata

Foglio Informativo n. 97

Conviene Finanziamento per Condominii

Il cliente può estinguere anticipatamente il mutuo, in tutto o in parte ed in qualsiasi momento, corrispondendo alla Banca un compenso onnicomprensivo 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:

- o *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;
- o *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 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.

Foglio Informativo n. 97

Conviene Finanziamento per Condominii

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)	<p>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.</p> <p>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.</p>