

FOGLIO INFORMATIVO MUTUO CONDOMINIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione legale: Banca Popolare dell'Alto Adige Spa
Sede legale e amministrativa: Via del Macello, 55 – 39100 Bolzano
Telefono: 800 585 600 **Email:** gsinfo@volksbank.it **PEC** segreteria@pec.volksbank.it
Indirizzo del sito internet: www.volksbank.it
Ubicazione server del Centro Servizi: Padova
Codice Banca ABI: 5856-0
Codice BIC: BPAAIT 2B
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia: 5856
Numero di iscrizione al Registro delle Imprese (cod. fiscale/P. Iva): 00129730214
Autorità di controllo: Banca d'Italia con sede in Via Nazionale 91 – 00184 Roma
Sistema di garanzie cui la Banca aderisce: Fondo Nazionale di Garanzia e Fondo Interbancario di tutela dei Depositi

CHE COS'È IL MUTUO CONDOMINIO

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

È un finanziamento rateizzato concesso dalla banca al Condominio il quale, con regolare delibera in assemblea straordinaria dei condomini, autorizza l'Amministratore a richiedere e sottoscrivere il prestito per finanziare interventi di efficientamento energetico dell'edificio condominiale.

Per la concessione del finanziamento la banca potrà richiedere garanzie reali (pegno) e/o garanzie personali (fidejussione) anche da parte di terzi.

Il condominio rimborserà le somme erogate mediante pagamento periodico di rate in sola quota capitale mentre gli interessi verranno addebitati in via anticipata, attualizzando il valore degli stessi all'atto della erogazione e saranno a carico dell'impresa appaltatrice che ha realizzato i lavori. Non è previsto nessun tipo di preammortamento.

Durata: massimo 120 mesi.

Erogazione somme: in unica soluzione

Finalità: spese di straordinaria manutenzione di edifici urbani.

Le rate sono mensili.

I RISCHI

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in caso di mancato pagamento anche di una sola rata, tutti i condomini risultano debitori solidali;
- in caso di restituzione da parte della banca delle somme incassate dalla società appaltatrice a titolo di interessi in via anticipata, il condominio sarà tenuto a corrispondere alla banca la medesima somma.

REQUISITI PER RICHIEDERE IL MUTUO

Per poter richiedere il mutuo oggetto del presente documento il condominio dovrà:

- Il condominio necessità di un'accordo con l'impresa appaltatrice, dove la medesima si obbliga a pagare gli interessi del mutuo
- aver approvato con regolare delibera del condominio di far svolgere ad una Società lavori di innovazione, efficientamento, manutenzione, riparazione straordinaria di notevole entità, ricostruzione dell'edificio;
- aver approvato con regolare delibera del condominio la richiesta di finanziamento;
- presentare idonea documentazione comprovante le spese sostenute per gli interventi realizzati;
- valutazione positiva della capacità di rimborso.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)* a tasso fisso in %:

3,979

Il TAEG indicato si riferisce ai seguenti dati: importo = € 100.000,00 , periodicità della rata = mensile, durata 60 mesi, provvigione una tantum 0,50 % , spese incasso rata: 2,00 euro, imposta sostitutiva : 0,25%

Spread: 3,85

TAN: 3,55%

In conformità a quanto previsto dalla normativa vigente le condizioni sono indicate nella misura massima se a favore della banca e minima se a favore del cliente.

| VOCI | | COSTI |
|------------------------------|-------------------------------------|---|
| Importo minimo finanziabile | | 75.001,00€ |
| Importo massimo finanziabile | | nessun limite d'importo |
| Durata massima | | 120 mesi |
| Periodicità della rata | | mensile |
| Tasso di preammortamento | | Preammortamento non previsto |
| Tipo tasso | | fisso |
| Durate fino a 5 anni | Tasso debitore annuo nominale (TAN) | Indice di riferimento (IRS) + spread |
| | Indice di riferimento | Il tasso d'interesse è definito sulla base dell'IRS (Interest Rate Swap) lettera, (arrotondato al successivo 0,10); a seconda della durata del mutuo. rilevazione: ultimo giorno lavorativo del mese che precede il mese di sottoscrizione |
| | Spread | 3,85 % |

| | | |
|--|-----------------------|--|
| Durate fino a 10 anni | Se IRS =< 1,00% | tasso finito 4,15% |
| | Se IRS > 1,00% | Indice di riferimento (IRS) + spread 3,15% |
| | Indice di riferimento | Il tasso d'interesse è definito sulla base dell'IRS (Interest Rate Swap) lettera, a seconda della durata del mutuo. Rilevazione: ultimo giorno lavorativo del mese che precede il mese di sottoscrizione |
| Tasso di attualizzazione | | Corrisponde al TAN |
| Tasso di mora: Indicato in punti percentuali da sommare al tasso debitore annuo nominale tempo per tempo in vigore | | 4,00 punti percentuali |
| Giorni di calcolo interessi convenzionali | | anno commerciale (360 giorni) |
| Giorni di calcolo interessi moratori | | anno civile (365 giorni) |
| Commissione per estinzione anticipata o riduzione capitale (comprende le spese per la relativa modifica del piano di ammortamento) | | Non prevista |
| Spese d'erogazione: provvigione una tantum (sull'importo finanziato) | | 0,35% |
| Spese incasso rata (per ciascuna rata) | | 2,00 euro |
| Accollo | | 200,00 euro |
| Rinegoziazione | | massimo 100,00 euro |
| Sospensione pagamento rata (non applicata per accordo PMI) | | massimo 100,00 euro |
| Decurtazione / proroga piano di ammortamento Variazione piano personalizzato (non applicato per rimborso anticipato) | | 50,00 euro |
| Spese garanzie | | 0,00 euro |
| Tipo di ammortamento | | piano di ammortamento italiano |
| Tipologia di rata | | Costante |

Invio comunicazioni: sono previste le seguenti frequenze, modalità di fornitura e le seguenti spese a carico del mutuatario per l'invio delle comunicazioni collegate al presente prodotto. Si elencano inoltre le comunicazioni gratuite che la banca invia al mutuatario in base a specifici obblighi normativi. Per l'invio di ogni documento con modalità cartacea la banca addebita al cliente a titolo di recupero spese, le spese postali convenute nel contratto di conto corrente. Le spese per l'invio delle comunicazioni della banca relative a tutti i rapporti del mutuatario vengono addebitate sul rapporto principale (conto corrente o libretto di risparmio)

| Documento | Obbligatorio Facoltativo | Frequenza | Modalità di fornitura | Spese |
|---|-----------------------------|------------|-----------------------|------------|
| Documento di sintesi periodico | obbligatorio | annuale | in forma cartacea | 0,00 euro |
| Rendiconto | obbligatorio | annuale | in forma cartacea | 0,00 euro |
| Sollecito / Comunicazione dati a sistemi di informazione creditizia | obbligatorio | per evento | in forma cartacea | 0,00 euro |
| Sollecito | obbligatorio | per evento | in forma cartacea | 10,00 euro |

| | | | | |
|----------------------------------|--------------|--|---------------------------------------|------------|
| Proposta di modifica unilaterale | obbligatorio | per evento | in forma cartacea | 0,00 euro |
| Certificazione interessi | facoltativo | su richiesta | consegna in forma cartacea in filiale | 10,00 euro |
| Avviso di scadenza | facoltativo | ad ogni scadenza rata se non pagata tramite SDD. | invio in forma cartacea. | 0,00 euro |
| Quietanza pagamento | facoltativo | ad ogni pagamento rata. | invio in forma cartacea. | 0,00 euro |
| Ristampa piano di ammortamento | facoltativo | su richiesta | consegna in forma cartacea in filiale | 10,00 euro |
| Ristampa quietanze | facoltativo | su richiesta | consegna in forma cartacea in filiale | 10,00 euro |

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

| Data | Indice | Valore |
|------------|--------|--------|
| 28/06/2019 | IRS5Y | -0,230 |
| 28/06/2019 | IRS10Y | 0,170 |

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale |
|------------------------------|--------------------------|---|
| 3,550% | 5 anni | € 1.821,41 |
| 4,350% | 10 anni | € 1.029,17 |

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di finanziamenti, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.volksbank.it).

Le condizioni economiche indicate nel presente Foglio Informativo saranno comunque e sempre applicabili solo nel rispetto del limite massimo del TEG relativo alle specifiche operazioni, di cui alla legge sull'usura 108/96 nella versione vigente.

Nel caso che il mutuo/prestito rateale sia oggetto di annunci pubblicitari che offrono il beneficio di condizioni più favorevoli rispetto a quelle contenute nel presente foglio informativo, il termine per avvalersi delle facoltà promozionali è quello indicato nell'annuncio stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il Condominio deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Imposta di bollo sul contratto: imposta sostitutiva del 0,25%

TEMPI DI EROGAZIONE PER IL MUTUO CONDOMINIO

Durata dell'istruttoria: presupposto per istruire la pratica di mutuo è la presentazione da parte del cliente di tutta la documentazione richiesta. L'iter di delibera si conclude, a seconda dell'importo di mutuo, entro un minimo di 1 giorno lavorativo e un massimo di 12 giorni lavorativi. Per i mutui di competenza del Consiglio d'Amministrazione la conclusione dell'iter autorizzativo dipende dalla data in cui si riunisce il Consiglio d'Amministrazione.

Disponibilità dell'importo: l'intero importo del mutuo, al netto delle tasse, spese e commissioni viene erogato contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

ESTINZIONE ANTICIPATA, RECESSO E RECLAMI PER IL MUTUO CONDOMINIO

Estinzione anticipata

Il condominio, in qualsiasi momento può rimborsare anticipatamente una parte del debito residuo ossia estinguere l'intero debito residuo.

In caso di rimborso anticipato parziale si riduce l'importo delle rate successive, fermo restando il numero e la scadenza delle stesse.

Gli interessi anticipatamente corrisposti dalla società Appaltatrice non verranno restituiti nemmeno pro quota.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Dopo che il cliente abbia restituito alla banca tutto quanto ad essa dovuto, sia in base all'ordinario piano di ammortamento che in caso di estinzione anticipata, il rapporto contrattuale viene chiuso entro il termine massimo di 30 giorni.

Recesso

1. Fermi restando i casi di risoluzione previsti dal successivo comma, il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 c.c. costituisce decadenza dal beneficio del termine.

2. La Banca intenderà risolto il contratto e chiederà l'immediato rimborso del credito residuo, ai sensi dell'art. 1456 c.c. qualora:

- il Condominio non adempia al pagamento anche di una sola rata di rimborso del capitale alle scadenze stabilite: la presente clausola risolutiva opererà anche se detta rata/dette rate sia/siano in parte pagata/e;
- il Condominio non utilizzi il finanziamento entro i termini e per lo scopo previsti;
- la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere o presentino vizi tali che se conosciuti prima avrebbero impedito la concessione del mutuo;
- il Condominio non comunichi alla Banca ogni variazione della titolarità di taluno degli appartamenti di proprietà dei condomini stessi ed ogni eventuale controversia che dovesse sorgere con l'Appaltatrice, od ometta di informare l'eventuale nuovo acquirente, del finanziamento e della coobbligazione solidale che ne deriva;
- il Condominio subisca anche un solo protesto o procedimento conservativo o esecutivo o ipoteca giudiziale ovvero si verificino eventi tali da incidere sulla sua consistenza patrimoniale.

niale, economica o finanziaria o comunque che, a giudizio della Banca, possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del credito;

- il mutuatario cambi domicilio fiscale o residenza senza informare tempestivamente la banca;
- qualora il mutuatario abbia diminuito, per fatto proprio, le garanzie che aveva date e/o non abbia dato le garanzie che aveva promesse ai sensi dell'art. 1186 c.c.

3. Nei casi di decadenza, risoluzione del contratto o recesso da quest'ultimo, la Banca avrà diritto di esigere l'immediato rimborso di ogni suo credito, che si ha per scaduto, con conseguente applicazione degli interessi di mora di cui all'art.4, spese anche legali e accessori.

4. Nel caso in cui al mutuatario fossero concessi anche altri finanziamenti, la risoluzione invocata per questo rapporto autorizzerà la banca a risolvere questi altri rapporti anche se in regola.

Reclami

I reclami vanno inviati alla banca presso l'ufficio reclami della Banca Popolare dell'Alto Adige in via del Macello 55 - 39100 Bolzano, e-mail ufficio-reclami@volksbank.it, che deve rispondere entro 30 giorni dalla data di ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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.
- Qualsiasi altro Organismo di mediazione iscritto nel Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia abilitato ad esperire mediazioni finalizzate alla conciliazione delle controversie fra banca e cliente come previsto dal D.Lgs. n. 28/2010.

Il ricorso preventivo ad uno dei citati Organismi di risoluzione stragiudiziale delle controversie costituisce condizione di procedibilità della eventuale successiva domanda giudiziale.

LEGENDA

| | |
|--|--|
| Accollo | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo. |
| Imposta sostitutiva | Importo trattenuto in sede di erogazione ai sensi del DPR 601/1973 e successive modifiche ed integrazioni |
| Indice di riferimento | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. |
| 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. |
| Quota capitale | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito. |
| Quota interessi attualizzata | Importo relativo alla quota interessi calcolata tenendo conto della durata del mutuo ed aggiornata al momento della erogazione del finanziamento. |
| Spread | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento. |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | Indica il costo tale 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. Il TAEG consente di mettere a confronto varie offerte. |
| Tasso di interesse nominale annuo (TAN) | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. |
| Tasso di mora | Maggiorazione del tasso d'interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate. |
| Tasso effettivo globale (TEG) | Il tasso effettivo globale (TEG) e' un valore espresso in percentuale il quale contiene tutti gli oneri bancari che il cliente sostiene per godere di una determinata somma di denaro di esclusiva proprietà della banca. |
| 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 e, quindi, vietato, bisogna individuare tra tutti quelli pubblicati, il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) della relativa categoria aumentarlo di un quarto nonché di altri quattro punti percentuali – determinando così il tasso soglia (tenendo presente che la differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali) e accertare che il TEG applicato dalla banca non sia superiore. |