BANCA CENTRO LAZIO
CREDITO COOPERATIVO ITALIANO

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO FON MCD CONSAP NEXTGREEN BCE

MUTUO FONDIARIO AL CONSUMATORE (CD. MCD) – Assistito dalla garanzia del "Fondo di garanzia per la prima casa" di cui all'art. 1, comma 48 lett. c) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni e integrazioni

INFORMAZIONE SUL FINANZIATORE

Banca Centro Lazio Credito Cooperativo – Soc. Coop.

Viale Pio XII, 4 – 00036 - Palestrina (RM)
Tel.: 06 953001 - Fax: 06 9535188
Email: info@bancacentrolazio.net - Sito internet: www.bancacentrolazio.net
Registro delle Imprese della CCIAA di Roma n. 201/09
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 454 - cod. ABI 08716
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161183
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE (DA COMPILARE A CURA DI CHI ESEGUE L'OFFERTA)

COGNOME E NOME / RAGIONE SOCIALE	
SEDE (INDIRIZZO)	
TELEFONO	
E-MAIL	
QUALIFICA	
COGNOME E NOME DEL CLIENTE	
Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente foglio informativo, nonché della Guida pratica al mutuo ipotecario.	
FIRMA DEL CLIENTE	

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO (DA COMPILARE A CURA DEL MEDIATORE)

COGNOME E NOME/RAGIONE SOCIALE DELL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO	
NOME E COGNOME DEL COLLABORATORE	
SEDE (INDIRIZZO) DELL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO	
TELEFONO	
E-MAIL	
NUMERO DI ISCRIZIONE NELL'ELENCO DEGLI INTERMEDIARI	

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE - MUTUO FONDIARIO AL CONSUMATORE (CD. MCD)

Il credito immobiliare nella forma di mutuo fondiario è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o

rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il mutuo fondiario è assistito da garanzia ipotecaria, normalmente di 1° grado, su immobili e l'ammontare massimo dell'affidamento è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale ammontare è elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (es. fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Il mutuo ipotecario, invece, è assistito da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili.

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il Mutuo Fondiario al Consumatore – Assistito dalla garanzia del "Fondo di garanzia per la prima casa" di cui all'art. 1, comma 48 lett. c) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni e integrazioni

È assistito dalla garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa (di seguito "Fondo") di cui all'art. 1, comma 48 lett. c) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni e integrazioni istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e gestito dalla Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. (Consap S.p.A.).

Il finanziamento, da erogarsi in un'**unica soluzione**, deve essere richiesto per l'acquisto anche con accollo da frazionamento ovvero per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del cliente.
Nel caso di mutuo per contestuale acquisto, ristrutturazione ed adeguamento energetico, la ristrutturazione deve prevedere almeno un intervento finalizzato all'accrescimento dell'efficienza energetica.
L'ammontare del mutuo non deve essere superiore a 250.000 euro.

Requisiti per l'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa ("Fondo")

Possono fare richiesta di finanziamento assistito dalla garanzia del Fondo tutti i clienti consumatori che non siano proprietari di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli acquisiti per successione *mortis causa*, anche in comunione con altri successori, e in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.
L'immobile per il quale si chiede il finanziamento assistiti dalla garanzia del Fondo deve avere le seguenti caratteristiche:

- essere adibito ad abitazione principale;
- non rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi);
- non avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 2 agosto 1969 n. 1072.

Categorie con priorità di accesso

È prevista una priorità di accesso per i richiedenti che rientrano in una delle seguenti categorie:

- giovani coppie coniugate ovvero conviventi *more uxorio* che abbiano costituito nucleo da almeno due anni;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
- conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- giovani di età inferiore a 36 anni (categoria introdotta da maggio 2021 dal Decreto Legge del 25 maggio 2021 n. 73 cosiddetto "Decreto sostegni bis" in luogo dei giovani under 35 titolari di un rapporto di lavoro atipico).

La garanzia del Fondo è concessa nella misura del 50% della quota capitale, è a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata, irrevocabile ed è efficace a decorrere, in via automatica, dalla data di erogazione del mutuo. Per i finanziamenti richiesti dai clienti appartenenti alle categorie con priorità di accesso di cui sopra, il tasso effettivo globale (TEG) del finanziamento deve essere inferiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108.

La Legge 25 maggio 2021 n. 73 art. 64 ("Decreto Sostegni bis") ha previsto la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80% a condizione che i richiedenti soddisfino tutte le seguenti condizioni:
(i) rientrino tra i soggetti "prioritari" di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni e integrazioni;
(ii) abbiano un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui;
(iii) richiedano un finanziamento con LTV (inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile comprensivo degli oneri accessori) superiore all'80%. Se la domanda di accesso al Fondo è presentata nei termini previsti dalla legge, l'incremento della percentuale di copertura dal 50% all'80% della quota capitale può essere riconosciuta anche nei casi in cui il TEG sia superiore al TEGM nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente nel trimestre sulla base del quale è calcolato il TEGM in vigore; qualora tale differenziale risulti negativo, la banca si impegna ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore previste

contrattualmente.

Tale previsione è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 dalla Legge n. 213 del 30.12.2023 “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026” (cd. “Legge di Bilancio 2024”).

La legge di Bilancio 2024 ha inoltre previsto tre ulteriori categorie prioritarie:
- nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui (categoria introdotta dalla Legge di bilancio 2024);
- nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui (categoria introdotta dalla Legge di bilancio 2024);
- nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui (categoria introdotta dalla Legge di bilancio 2024)

Tali categorie, nel caso richiedano un mutuo superiore all’80% del prezzo d’acquisto dell’immobile, comprensivo di oneri accessori, beneficiano della garanzia fino al 90%. La domanda deve essere presentata dal 31 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024.
In caso di finanziamento richiesto per l’acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento dell’efficienza energetica, la garanzia del Fondo potrà essere concessa nella misura massima del 50% della quota capitale.

In caso di richiesta della garanzia del Fondo, parte mutuataria e parte datrice di ipoteca devono sempre coincidere con i richiedenti l’accesso al Fondo poiché, come previsto dalla vigente normativa, non sono ammesse ulteriori garanzie (oltre all’ipoteca sull’immobile) in presenza della garanzia statale.

Per consultare la relativa documentazione di riferimento, per conoscere i requisiti di accesso e per ogni ulteriore approfondimento, consultare il sito internet del Dipartimento del Tesoro (http://www.dt.tesoro.it), il sito della Consap (http://www.consap.it) e quello dell'ABI (http://www.abi.it).

Opzione “NEXT GREEN”

L’”Opzione Next Green” è destinata al cliente consumatore per l’acquisto ovvero per l’acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento dell’efficienza energetica di un immobile da adibire ad abitazione principale del cliente, sul quale viene costituita l’ipoteca in favore della banca.
Il cliente può richiedere l’attivazione dell’”Opzione Next Green” se, nel corso della durata del mutuo, a seguito di ulteriori interventi di riqualificazione energetica, gli immobili posti a garanzia del mutuo stesso conseguono un miglioramento dell’indice di prestazione energetica globale di almeno 2 (due) classi, ovvero un miglioramento della prestazione energetica di almeno il 30% (trenta per cento); il cliente deve attestare tale miglioramento tramite consegna alla banca di due Attestazioni di Prestazione Energetica (A.P.E.): l’una riferita allo stato degli immobili prima degli interventi di riqualificazione e l’altra riferita allo stato degli immobili successivo a tali interventi.
A seguito dell'attivazione dell’opzione “Next Green” il cliente ha diritto, per la durata residua del mutuo, ad uno sconto del tasso annuo convenuto in contratto, ovvero tempo per tempo pattuito, nella misura contrattualmente prevista.
Questa opzione – che non comporta l’applicazione di alcuna commissione o spesa a carico del cliente – può essere attivata una sola volta nel corso della durata del mutuo, purché il mutuo stesso risulti in regolare ammortamento.
La banca, verificata la sussistenza dei requisiti sopra riportati, provvederà ad attivare l’”opzione Next Green” a partire dalla prima rata successiva alla presentazione della richiesta del cliente se quest’ultima perviene alla banca almeno 15 giorni prima della data pattuita per l’addebito della rata ovvero, in caso contrario, a partire dalla seconda rata successiva alla presentazione della richiesta suddetta.

La banca intende promuovere gli interventi di efficientamento energetico, premiando i clienti che intervengono sui propri immobili per ridurre i consumi e migliorarne il profilo energetico.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l’andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l’aumento imprevedibile e consistente dell’importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell’indice di riferimento 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 delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere pattuito contrattualmente un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.
Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito del finanziatore www.bancacentrolazio.net .

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso variabile indicizzato a Tasso Ufficiale RiferimentoBCE; Prodotto: MUTUO FON MCD NEXTGREEN BCE			CONSAP
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,15%	Costo totale del credito: € 99.674,45 Importo totale dovuto dal cliente: € 269.674,45

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo degli interessi, di tutti i costi, le commissioni, e tutte le altre spese e oneri che il cliente deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, ivi incluse le eventuali spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo, escluse le spese notarili.

Il TAEG è calcolato su:	
Importo del credito	€ 170.000,00
Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	Tasso Ufficiale RiferimentoBCE (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,2 punti perc. Minimo: 2,2% Valore effettivo attualmente pari a: 4,85%
Durata	20 Anni
Periodicità della rata	Mensile
Gli oneri considerati per il calcolo sono:	
Spese per la stipula del contratto:	
Istruttoria	€ 0,00
Imposta sostitutiva DPR 601/73	0,25%
Spese per la gestione del rapporto:	
Incasso rata - addebito in conto corrente	€ 2,00
Invio comunicazioni periodiche - in forma cartacea	€ 0,70
Avviso scadenza rata	€ 1,00
Servizi accessori:	
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	€ 114,30 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20
Il costo dell'assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto "ASSIHOME" di Assimoco S.p.a.	
Oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito:	
Perizia tecnica	€ 250,00 Il costo della perizia tecnica è stato stimato sulla base delle tariffe applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di immobili residenziali finiti
Compenso di mediazione a favore del mediatore creditizio	2%

L'importo totale dovuto dal cliente è dato dalla somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Tasso variabile indicizzato a Tasso Ufficiale RiferimentoBCE; Prodotto: MUTUO FON MCD	CONSAP

NEXTGREEN BCE			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Indicatore del costo totale del credito: 6,5%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 116.392,59 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 286.392,59

L'Indicatore del Costo Totale del Credito è calcolato con le stesse modalità di calcolo del TAEG. Gli oneri considerati sono i medesimi con in aggiunta:

Onere assicurativo facoltativo 1	€ 16.718,14 Periodicità: Unica Numero periodi: 1

Il costo della polizza facoltativa è stimato ipotizzato che il cliente sottoscriva il prodotto "ASSICREDIT" di Assimoco S.p.a. a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 40 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato.

VOCI DI COSTO

Importo massimo finanziabile	Massimo euro 250.000,00 Per effetto della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa può essere concesso un importo massimo fino al 100% del valore dell'immobile da perizia di stima.
Durata	MAX 30 ANNI
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile residenziale ubicato in un paese membro dell'Unione Europea. Per la valutazione dell'immobile è necessaria una perizia tecnica di un perito indipendente. Si rimanda alla voce "Perizia tecnica" presente nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Ulteriori garanzie accettate: garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa di cui all'art. 1, comma 48 lett. c) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni ed integrazioni.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	Tasso Ufficiale RiferimentoBCE (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,2 punti perc. Minimo: 2,2% Valore effettivo attualmente pari a: 4,85%
Sconto tasso opzione next green	0,1 punti percentuali

In caso di tasso variabile, a seguito dell'attivazione dell'"Opzione Next Green" il cliente ha diritto, per la durata residua del mutuo, ad una riduzione della maggiorazione (spread) applicata all'indice di riferimento pattuito in contratto ovvero tempo per tempo convenuto.
Tale riduzione si applicherà anche con riferimento all'eventuale tasso minimo (floor) e/o massimo (cap) pattuiti.

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria). Qualora la banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.
In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso;

in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread - preammortamento	Tasso Ufficiale RiferimentoBCE (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,2 punti perc. Minimo: 2,2% Valore effettivo attualmente pari a: 4,85%

SPESE

Spese per la stipula del contratto:

Istruttoria	€ 0,00
Perizia tecnica	A carico del mutuatario. Si rimanda alla relativa voce presente nella sezione "ALTRO".

In caso di rinuncia al perfezionamento del mutuo non sono dovute le spese di istruttoria. Al cliente vengono addebitati, a titolo di recupero, le eventuali somme pagate dalla Banca a soggetti terzi per servizi necessari alla concessione del finanziamento, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, spese per perizia tecnica e visure.

Altro:

Imposta sostitutiva (aliquota D.P.R 601/1973 per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	In percentuale sull'importo erogato, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente. Esente per i mutui erogati per surrogazione nelle ipotesi in cui è ammessa.

Spese per le informazioni personalizzate (Prospetto informativo europeo standardizzato - Offerta vincolante)	€ 0,00

Le voci sopra esposte qualora espresse in percentuale sono da intendersi riferite all'importo del finanziamento.

Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata	Cassa: € 2,00 Presenza rapporto: € 2,00 SDD: € 2,00

Invio comunicazioni:

- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma cartacea	€ 0,70
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - Casellario interno alla Banca	€ 0,70
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma elettronica (Per usufruire della forma elettronica (a costo 0€) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking - si veda il Foglio Informativo di riferimento)	€ 0,00

Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento "Condizioni economiche" con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento "Condizioni economiche" aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Altro:

Avviso scadenza rata	Per cassa: € 1,00 Regolato in conto corrente: € 1,00 Tramite SDD: € 1,00 Tramite bollettino Freccia: € 1,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento e tipologia di rata	Francese Il cliente può concordare una tipologia differente
Periodicità delle rate	Mensile Il cliente può concordare una periodicità differente
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica

Tipo di calendario	Giorni civili / 365
Periodicità preammortamento	Sovvenzione a scadenza fissa Il cliente può concordare una periodicità differente
Tipo di preammortamento	Nessun preammortamento Il cliente può concordare una tipologia differente
Tipo calendario preammortamento	Giorni civili / 365
Base calcolo interessi di mora	Importo rata

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Tasso Ufficiale RiferimentoBCE

Data	Valore
12.03.2025	2,65%
05.02.2025	2,9%
18.12.2024	3,15%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (nei casi previsti dalla normativa di trasparenza bancaria).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso variabile indicizzato a Tasso Ufficiale RiferimentoBCE; Prodotto: MUTUO FON MCD CONSAP NEXTGREEN BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,85%	10	€ 1.053,34	€ 1.134,60	€ 975,81
4,85%	15	€ 783,00	€ 877,58	€ 694,71
4,85%	20	€ 651,70	€ 756,56	€ 555,50
4,85%	25	€ 575,88	€ 689,49	€ 473,03

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON POLIZZA ASSICURATIVA FACOLTATIVA FINANZIATA

Tasso variabile indicizzato a Tasso Ufficiale RiferimentoBCE; Prodotto: MUTUO FON MCD CONSAP NEXTGREEN BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 116.178,74	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,85%	10	€ 1.223,76	€ 1.318,16	€ 1.133,68
4,85%	15	€ 909,68	€ 1.019,56	€ 807,10
4,85%	20	€ 757,13	€ 878,96	€ 645,37
4,85%	25	€ 669,05	€ 801,04	€ 549,56

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

La polizza proposta dalla banca è Assicredit, polizza a premio unico anticipato a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliero.
Ipotesi di calcolo per cliente persona fisica lavoratore dipendente di 40 anni, con pagamento del premio della polizza facoltativa pari a € 16.718,14 a copertura del mutuo.

Spese assicurative facoltative finanziate	€ 16.178,74

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet del finanziatore: www.bancacentrolazio.net .
Il Tasso Effettivo Globale del mutuo (TEG) non potrà in ogni caso eccedere i limiti massimi previsti dalla normativa in materia di tassi usurari tempo per tempo vigenti (cd. "tassi soglia").

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria	Per stipulare il mutuo, il cliente deve sottoscrivere una polizza assicurativa sull'immobile finanziato volta ad assicurare il bene immobile contro i rischi di incendio/scoppio/caduta di fulmine per un importo ritenuto equo, presso una società di fiducia del cliente medesimo. La copertura assicurativa deve permanere per tutta la durata del mutuo pena la risoluzione del contratto da parte della Banca. Il Cliente può avvalersi di una polizza collocata dalla banca o sceglierne una di sua preferenza purché la compagnia assicurativa risulti iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione presso l'Ivass, e la polizza incendio/ scoppio/caduta di fulmine dell'immobile oggetto di ipoteca rispetti i seguenti requisiti minimi: - l'importo minimo assicurabile in caso di polizze a sistema proporzionale è almeno pari al valore di ricostruzione indicato nella stima peritale; - l'importo minimo assicurabile in caso di polizze nella forma a primo rischio è il minore fra l'importo dell'Affidamento garantito e il 70% del valore di ricostruzione; - La polizza assicurativa dovrà essere depositata presso la banca e vincolata a suo favore, nel caso di polizze non intermediate dalla banca.
	Il cliente ha la possibilità di scegliere le seguenti polizze assicurative obbligatorie collocate dalla Banca: -Polizza multirischio "AssiHome" di Assimoco S.p.a -Polizza multirischio "Assirisk" di Assimoco S.p.a
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	€ 114,30 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20
Polizza assicurativa facoltativa	Il cliente ha la possibilità di scegliere la seguente polizza assicurativa accessoria collocata dalla Banca: - Polizza multirischio "Assicredit" di Assimoco S.p.a: polizza a premio unico anticipato o a premio annuo, a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliero.
Onere assicurativo facoltativo 1	€ 16.718,14 Periodicità: Unica Numero periodi: 1

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. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza obbligatoria/facoltativa scelta liberamente sul mercato.
Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

Il cliente può recedere entro 60 giorni dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso a condizione che sostituisca la polizza assicurativa obbligatoria con un'altra equivalente avente i requisiti minimi richiesti.
In tal caso, se acquistati tramite la banca, la compagnia assicurativa rimborserà, per il tramite della banca, la parte di premio pagato, al netto delle imposte, relativa al periodo di rischio non corso, calcolato in funzione dei mesi o frazioni di mesi mancanti alla scadenza della copertura assicurativa. Per le modalità di recesso dalla polizza si rimanda ai singoli contratti assicurativi.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	2 punti percentuali in maggiorazione del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.
Adempimenti notarili	Da pagare direttamente al Notaio
Assicurazione immobile	A seconda dei premi stabiliti dalla Compagnia di assicurazione scelta dal cliente, di gradimento della banca. I principali rischi contro i quali è prevista la copertura assicurativa facoltativa dell'immobile sono incendio e/o furto del contenuto, danni da fenomeni elettrici e/ o acqua condotta, danni a terzi derivanti da conduzione abitazione.
Imposta di registro	Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta
Tasse ipotecarie	Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta
Rimborso spese collegate all'erogazione del credito (visure, accesso a base dati, ecc)	Nella misura di quanto sostenuto dalla banca
Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo	€ 0,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo In House	€ 4,55
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo c/o Outsourcer	€ 6,48
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio elettronico	€ 2,19

Nel caso di rinuncia alla variazione di un mutuo, qualora la stessa sia stata richiesta a fronte di un inadempimento del consumatore, la banca può richiedere solo i costi effettivamente sostenuti.

Compenso per estinzione anticipata	Non previsto
Compenso per decurtazione (estinzione parziale)	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Massimo 20 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna di tutti i documenti
Disponibilità dell'importo	*Mutuo con svincolo immediato delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato coincide con la data di stipula; *Mutuo con svincolo differito delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato è al massimo entro 10 giorni lavorativi successivi alla regolare iscrizione dell'ipoteca

ALTRO

Il cliente deve sostenere i seguenti oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito

Perizia	€ 250,00
Compenso di mediazione a favore del mediatore creditizio	2%

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza.

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Prodotti offerti dalla Banca
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Costo sostenuto
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	Costo sostenuto

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 15 giorni dalla richiesta.

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

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI
Documenti di riconoscimento, regime patrimoniale.
Dichiarazioni impegni finanziari e consistenze patrimoniali

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI
Documentazione attestante la condizione reddituale del cliente (Modello Unico / 730 / C.U. (Certificazione Unica) ecc.)

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO
Proposta di acquisto/Preliminare di compravendita/Altri Giustificativi di spesa
Visure ipotecarie/Visure catastali

La Banca potrà richiedere una integrazione della documentazione presentata qualora emergano dubbi, elementi nuovi o carenze che richiedono un approfondimento informativo.

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

Documentazione per l'accesso al Fondo di Garanzia Prima Casa:

Il cliente deve sottoscrivere apposito modulo di domanda di accesso al Fondo, impostato sotto forma di "Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà" (Art.46 e 47 – D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445), che prevede sanzioni penali in caso di false dichiarazioni.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte, in qualsiasi momento, il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.
In caso di estinzione anticipata totale o parziale, il cliente ha diritto alla riduzione del costo totale del credito, pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto

Portabilità del finanziamento

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 15 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a:
BANCA CENTRO LAZIO CREDITO COOPERATIVO
Ufficio Reclami
Viale Pio XII, 4 – 00036 Palestrina (Roma)
e-mail: ufficioreclami@bancacentrolazio.net
pec: bancacentrolazio@pec.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

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 delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Fondo di garanzia per la prima casa	Il Fondo di garanzia per la prima casa, cosiddetto Fondo prima casa, è stato istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze con la legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1 comma 48, lett. c). Il Fondo agevola il rapporto tra il cittadino e la banca offrendo una garanzia pubblica sul mutuo per l'acquisto della prima casa. Consap S.p.A. si occupa dell'esame delle domande trasmesse telematicamente dai soggetti finanziatori per la verifica dei requisiti di accesso alla garanzia del Fondo.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Interest rate swap	L'interest rate swap (IRS) è un contratto attraverso il quale due parti si scambiano, in date stabilite e per un periodo prefissato, flussi costituiti da pagamenti di interessi, applicando a uno stesso capitale nozionale (ossia capitale sul quale vengono fatti i calcoli del contratto) due diversi tassi d'interesse (cfr. sito Borsa italiana). Nella loro forma più semplice (plain vanilla), gli IRS danno luogo a uno scambio di flussi di interessi in cui una controparte paga un tasso fisso e l'altra un tasso variabile su un valore nozionale sottostante, che invece non viene scambiato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse 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 di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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 confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Massimo (cap)	Detto anche "tetto massimo", ovvero il tasso massimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato

	al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Modalità di calcolo degli interessi MATEMATICA	Il calcolo degli interessi con la modalità "MATEMATICA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse semplice: (it=i/t). Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,25% (it= 3%/12 mesi).
Modalità di calcolo degli interessi FINANZIARIA	Il calcolo degli interessi con la modalità "FINANZIARIA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse composto: (it=(1+i)^(1/t))-1), che calcola il tasso riferito al periodo secondo una logica di equivalenza finanziaria. Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,2467% (it=((1+3)^(1/12))-1).