



**Foglio** N **2.06.02**  
**informativo** .

Redatto in ottemperanza al D.Lgs. 385 del 1 settembre 1993 "Testo Unico delle leggi in materia bancaria creditizia" (e successive modifiche ed integrazioni) e delle Disposizioni di Vigilanza in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari" emanate dalla Banca d'Italia in data 29 luglio 2009 e pubblicate nel Supplemento Straordinario n.170 della Gazzetta Ufficiale del 10 settembre 2009 n.210.

**Data aggiornamento** 09/03/2010

## **CREDITO CONDOMINIO**

È un finanziamento rateizzato concesso dalla Banca al Condominio il quale, con regolare delibera in assemblea straordinaria dei condomini, autorizza l'Amministratore a richiedere il prestito per finanziare spese di innovazioni, opere di manutenzione, riparazioni straordinarie di notevole entità, ricostruzione dell'edificio, regolarmente deliberate in Assemblea.

Esiste la possibilità di richiedere garanzie reali o personali anche da parte di terzi.

Il condominio rimborserà le somme erogate mediante pagamento periodico di rate in quota capitale a tasso fisso o variabile, secondo un piano di ammortamento prestabilito.

**Durata:** minimo 24 mesi, massimo 60 mesi.

**Erogazione somme:** in unica soluzione o "a tranches".

**Finalità:** spese di straordinaria manutenzione di edifici urbani.

Il pagamento delle rate avviene mediante addebito in conto corrente acceso presso la Banca, la quale viene a ciò espressamente autorizzata.

Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

È possibile avere un periodo di preammortamento ed in caso di erogazione "a tranches" è previsto anche il preutilizzo.

La Banca ha facoltà di modificare le condizioni economiche (spese incasso rata) rispettando, in caso di variazione sfavorevole al cliente, le modalità di comunicazione previste dalla normativa sulla trasparenza.

### **Principali rischi (generici e specifici)**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche relativamente alle spese di incasso rata;

In caso di mancato pagamento anche di una singola rata, tutti i condomini si costituiscono debitori pro-quota.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

<b>IMPORTO E DURATA</b>	
Importo finanziabile	Subordinato all'istruttoria
Durata del prestito	Minimo: 24 mesi Massimo: 60 mesi
<b>TASSI</b>	
Tasso di interesse nominale annuo (tasso fisso)	IRS di periodo + 3,25 p.p. (**)
Tasso di interesse nominale annuo (tasso variabile)	EURIBOR + 3,25 p.p. (*)
Indicizzazione tasso (parametro di riferimento, tasso variabile)	EURIBOR (*)
Spread (tasso fisso)	3,25 p.p.
Spread (tasso variabile)	3,25 p.p.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	4,90% nel caso di tasso variabile (***) 6,77% nel caso di tasso fisso (****)
Tasso di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo
Tasso di mora	Tasso nominale annuo + massimo 1,000 p.p.
<b>SPESE FISSE DI GESTIONE</b>	
Istruttoria	0,10% del capitale in ragione d'anno Minimo 150 euro; Massimo: 500 euro
Incasso rata (annua)	12,00
<b>ALTRO</b>	
Compenso per rimborso anticipato parziale	2,00% del capitale rimborsato (***)
Compenso per rimborso anticipato totale	2,00% del capitale rimborsato (***)
Invio comunicazioni (produzione ed invio Documento di Sintesi)	2,00 euro in forma cartacea Gratuito online
Periodicità rate	Da concordare: mensile, trimestrale, semestrale
Durata dell'istruttoria	Massimo 150 giorni
Imposta sostitutiva	0,25% della somma erogata
Disponibilità dell'importo	Immediata

(\*) EURIBOR, rilevato dal Sole 24Ore (3 mesi, base 360, media mese precedente), arrotondato allo 0,05 superiore

Sempre entro la misura massima consentita dalla Legge sull'usura n.108/96 ai sensi dell'art. 2 e dalla relativa normativa di attuazione.

(\*\*) IRS (Interest rate swaps) rilevato alla pagina IRSB EU dell'info provider Bloomberg. Vedere in proposito la sezione "Ultime rilevazioni del parametro di riferimento".

Sempre entro la misura massima consentita dalla Legge sull'usura n.108/96 ai sensi dell'art. 2 e dalla relativa normativa di attuazione

(\*\*\*) salvo operazioni stipulate da parte di persone fisiche per lo svolgimento della propria attività economica o professionale, per le quali non è applicabile alcun compenso (D.Lgs.7/07).

(\*\*\*\*) TAEG calcolato per finanziamento di 10.000,00 euro rimborsabile in 60 rate mensili, con spese istruttoria pari a 150,00 euro e spese incasso rata mensili pari ad euro 1,00. Calcolo eseguito con tasso annuo nominale del 3,95%, nel caso di tasso variabile, e con tasso annuo nominale del 5,719% nel caso di tasso fisso.

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Tasso variabile: EURIBOR, rilevato dal Sole 24Ore (3 mesi, base 360, media mese precedente), arrotondato allo 0,05 superiore.

<b>Data</b>	<b>Valore tasso</b>
Media 02 2010	0,70%

Tasso Fisso: IRS (Interest rate swaps), rilevato alla pagina IRSB EU del'info provider Bloomberg il giorno antecedente quello della stipula del contratto:

<b>Data</b>	<b>Valore tasso</b>
01/03/2010	IRS 2 anni = 1,472%
01/03/2010	IRS 5 anni = 2,469%

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per 10.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
EURIBOR + 3,25 p.p. (3,95%)	24	434,03 euro	non calcolabile	non ipotizzabile
EURIBOR + 3,25 p.p. (3,95%)	48	225,57 euro	230,22 euro	non ipotizzabile
EURIBOR + 3,25 p.p. (3,95%)	60	183,94 euro	189,54 euro	non ipotizzabile

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per 10.000,00 euro di capitale
IRS 2 anni +3,25 p.p. (4,722%)	24	437,47 euro
IRS 5 anni +3,25 p.p. (5,719%)	60	192,02 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di finanziamento, può essere consultato in filiale, nell'apposito foglio informativo di riepilogo e sul sito [www.bancadilegnano.it](http://www.bancadilegnano.it)

## **ESTINZIONE ANTICIPATA, CHIUSURA RAPPORTO E RECLAMI**

### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 giorni, dietro eventuale pagamento di un compenso omnicomprensivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del prestito, maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

30 giorni

### **Reclami**

Il cliente può presentare un reclamo alla Banca con lettera indirizzata per posta ordinaria a "Ufficio Legale Banca di Legnano - Largo Franco Tosi 9, 20025 Legnano (MI)", o inviata per posta elettronica a [info@bancadilegnano.it](mailto:info@bancadilegnano.it) o, infine, via fax al numero 0331521394, o consegnata allo sportello ove è intrattenuto il rapporto. La Banca deve rispondere entro 30 giorni (90 giorni se trattasi di reclami assoggettabili a depositi titoli, servizi finanziari e di investimento, ivi compreso le cassette di sicurezza). Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta nei termini previsti, prima di ricorrere al giudice, il cliente può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario (Via delle Botteghe Oscure, 54, 00186 Roma - tel 06/674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)); 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'intervento di un conciliatore indipendente.
- Prefettura territoriale competente ([www.interno.it](http://www.interno.it) e [www.tesoro.it](http://www.tesoro.it)) nell'ambito delle misure varate dal D.L. 185/08 convertito in l. 2/2009, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, e' possibile utilizzare il presente canale scaricando la modulistica dai predetti siti istituzionali inviando via raccomandata o posta elettronica l'istanza alla Prefettura territorialmente competente.

**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 finanziamento.
Parametro di indicizzazione (per i finanziamenti a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i finanziamenti a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento 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 finanziamento.
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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 possono non essere comprese, per esempio quelle assicurative, se facoltative.

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 . Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei prestiti, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore .