

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Apertura di credito in conto corrente Garanzia Ipotecaria. Condizioni non Socio

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sul finanziatore

Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana

Sede Legale: Via Dante Alighieri 25 - 00060 - Riano (RM)

Tel.: 06/9013701 - Fax: 06/9035195

Sito web: [www.bccprovinciaromana.it](http://www.bccprovinciaromana.it) - Email: [info@provinciaromana.bcc.it](mailto:info@provinciaromana.bcc.it) - PEC: [08787.bcc@actaliscertymail.it](mailto:08787.bcc@actaliscertymail.it)

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 01025110584

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. 4705, Cod. ABI: 08787

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A152559

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

### Che cos'è il credito immobiliare sotto forma di apertura di credito in conto corrente

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

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario" o "fondiario". La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Nel finanziamento concesso nella forma dell'apertura di credito, il finanziatore mette a disposizione del cliente a tempo determinato una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad un importo concordato. Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concesso e può ripristinare la disponibilità di credito con successivi versamenti, bonifici, accrediti.

Sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti. Il cliente è tenuto ad utilizzare l'apertura di credito entro i limiti del fido concesso e il finanziatore non è obbligato ad eseguire operazioni che comportino il superamento di detti limiti (c.d. sconfinamento). Se la banca decide di dare ugualmente seguito a simili operazioni, ciò non la obbliga a seguire lo stesso comportamento in situazioni analoghe e la autorizza ad applicare tassi e condizioni stabiliti per detta fattispecie.

Tra i principali rischi, va tenuta presente, la variazione in senso sfavorevole ove contrattualmente previsto delle condizioni economiche e contrattuali, ad eccezione comunque del tasso di interesse in caso di tasso fisso, o dei punti di maggiorazione rispetto all'indice di riferimento prescelto in caso di tasso indicizzato.

### I TIPI DI APERTURA DI CREDITO E I LORO RISCHI

#### Apertura di credito 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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso complessivo.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato.

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nelle aperture di credito che prevedono un tasso variabile, può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, 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 la Banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto, anche in senso sfavorevole al Cliente, le condizioni economiche (ad eccezione del tasso di interesse in caso di tasso fisso, o dei punti di maggiorazione rispetto all'indice di riferimento prescelto in caso di tasso indicizzato).

L'apertura di credito, anche se denominata in euro, è considerata "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il finanziamento e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

### REQUISITI MINIMI PER L'APERTURA DI UN CONTO CORRENTE IPOTECARIA E DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO

La destinazione del finanziamento deve essere per l'acquisto immobile o liquidità. È necessaria la garanzia ipotecaria su immobile residenziale.

### Principali condizioni economiche

#### Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 170.000,00 euro

Costo totale del credito: 30.685,00 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 200.685,00 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,13000%

Nell'esempio che segue il TAEG è calcolato assumendo un fido di 170.000,00 euro e di durata 24 mesi.

Si suppone che l'importo del fido sia prelevato subito e per intero mediante ASSEGNI, che rimanga utilizzato per l'intera durata del finanziamento e che il rimborso avvenga mediante

BONIFICI. Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a 3 mesi.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, ad esempio eventuali penali per l'inadempimento. 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.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: finanziamento di Euro 170.000,00 con stipula fuori dai locali della banca per una spesa pari ad Euro 500,00, di durata pari a 24 mesi, su immobile di mq. 150 e con spese annuali di Assicurazione Immobile pari ad Euro 105,00, spese di perizia pari a Euro 1.500,00, commissione annuale sul fido accordato pari ad Euro 680, imposta sostitutiva pari a Euro 425,00.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sopra indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto

Imposta sostitutiva: 425,00 Euro

Perizia tecnica: 1500,00 Euro

Spese per stipula atto fuori dai locali del finanziatore: 500,00 Euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 Euro

Polizza assicurativa obbligatoria annuale: 105,00 Euro

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

*Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 9,72000%*

Nell'esempio che segue il TAEG è calcolato assumendo un fido di 170.000,00 euro e di durata 24 mesi.

Si suppone che l'importo del fido sia prelevato subito e per intero mediante ASSEGNI, che rimanga utilizzato per l'intera durata del finanziamento e che il rimborso avvenga mediante BONIFICI. Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a 3 mesi.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, ad esempio eventuali penali per l'inadempimento. 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.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: all'ipotesi sopra riportata è aggiunta una polizza BCC Vita Praesidium, assicurazione temporanea caso morte a capitale costante, a copertura del rischio di Morte, con un premio annuale pari ad Euro 1.000,00..

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sopra indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto

Imposta sostitutiva: 425,00 Euro

Perizia tecnica: 1500,00 Euro

Spese per stipula atto fuori dai locali del finanziatore: 500,00 Euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 Euro

Polizza assicurativa obbligatoria annuale: 105,00 Euro

Polizza assicurativa facoltativa annuale: Polizza assicurativa facoltativa 1.000,00

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 75% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata del finanziamento	
Garanzie accettate	Iscrizione ipotecaria sul bene immobile, situato in Italia, offerto in garanzia previa valutazione dello stesso effettuata da un professionista a ciò abilitato di gradimento del finanziatore. I costi di perizia tecnica che il Cliente deve sostenere sono indicati alla voce "Spese Perizia". Il finanziatore può richiedere, oltre alla garanzia ipotecaria, anche altre garanzie reali (ad es. pegno) o garanzie personali (fideiussioni)
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

#### Tassi disponibili

Gli interessi debitori previsti per gli utilizzi oltre il limite del fido concesso sono calcolati sull'ammontare e per la durata dello sconfinamento per valuta, nel caso in cui in cui il saldo per valuta ed il saldo disponibile risultino contestualmente sconfinanti. Se lo sconfinamento è solo sul saldo per valuta vengono calcolati gli interessi debitori previsti per l'utilizzo entro il limite del fido.

Tasso di interesse debitore per utilizzi nei limiti del fido concesso	
Voce	
Tasso debitore annuo indicizzato	
- indice di riferimento	
- valore attuale dell'indice di riferimento	TASSO UFF. RIFER. amministrato dalla BANCA CENTRALE EUROPEA (BCE)
- spread	+2,90000% +3,75000%

- tasso nominale	6,65000%
------------------	----------

L'indice di riferimento, denominato TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO, e' amministrato dalla BCE, che provvede alla sua determinazione e pubblicazione tramite comunicato stampa. Il rischio principale e' l'aumento degli interessi dovuti a seguito di variazione dell'indice.

Tasso debitore annuo nominale minimo	3,75000%
--------------------------------------	----------

Tasso di interesse debitore per utilizzi oltre i limiti del fido concesso	
Voce	
Tasso debitore annuo	
- tasso nominale	13,20000%

Periodicità di conteggio interessi	Annuale, al 31 dicembre di ciascun anno o all'estinzione del rapporto
Esigibilità interessi	1° marzo dell'anno successivo in cui sono maturati o alla chiusura del rapporto

Spese
-------

Spese per la stipula del contratto	
Voce	Importo
Perizia tecnica	massimo euro 1500,00 ciascuna
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Spese per stipula atto fuori dai locali del finanziatore	500,00 Euro

Spese per la gestione del rapporto	
Voce	Importo
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 Euro
- formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale, al 31 dicembre, e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	2,20 Euro
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	7,50 Euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 5,00 Euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.

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

Commissione trimestrale sul fido accordato variabile secondo le seguenti aliquote:

Da Eur	Commissione	Da Eur	Commissione	Da Eur	Commissione	Da Eur	Commissione
0,00 Euro	0,40000%						

massimo	Non previsto
---------	--------------

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.bccprovinciaromana.it](http://www.bccprovinciaromana.it)).

Servizi accessori	
<b>Polizza assicurativa obbligatoria</b>	<p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: a copertura del rischio di incendio e scoppio sull'immobile oggetto di ipoteca.</p> <p>Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili</p>

presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.	
<b>Polizza assicurativa facoltativa</b>  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 o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.  Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet de Finanziatore.	Bcc Vita Praesidium. Assicurazione temporanea caso morte a capitale costante. Esempio di premio annuo: euro 1.000,00 per capitale di euro 170.000,00
<b>Polizza assicurativa obbligatoria</b> - annuale	105,00 Euro
<b>Polizza assicurativa facoltativa</b> - annuale	1.000,00 Euro

Condizione necessaria è che la polizza assicurativa obbligatoria venga sostituita con altro contratto del medesimo oggetto e con vincolo a favore della banca.

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del finanziamento.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

#### Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Al momento della stipula del finanziamento il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi.

Voce	Importo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di bollo sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Spese per altre comunicazioni	2,20 Euro
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	7,50 Euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 5,00 Euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 Euro
Rinnovazione ipoteca	100,00 Euro
Spese per eventuali accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale	300,00 Euro

Voce	Importo
Commissione di istruttoria veloce (CIV) dovuta per ogni sconfinamento* e per ogni incremento dello stesso verificatosi nel trimestre, a condizione che lo sconfinamento complessivo e l'eventuale incremento di un precedente sconfinamento superino rispettivamente i seguenti importi:	5,30 €
- importo minimo complessivo sconfinamento	100,00 €
- incremento minimo di sconfinamento**	0,00 €
con un massimo a trimestre di	53,00 €

\* Per sconfinamento si intende il saldo debitore prodotto sul conto, in conseguenza di addebiti in eccedenza rispetto al saldo esistente sul conto medesimo (sconfinamento in assenza di fido) ovvero di addebiti in eccedenza rispetto al fido concesso sul conto (utilizzo extra-fido).

\*\* Per incremento minimo di sconfinamento si intende l'incremento del saldo debitore del conto rispetto ad uno sconfinamento precedente, anche derivante dalla somma di più addebiti avvenuti in giornate diverse e di importo inferiore a quello indicato, come meglio specificato nella Informativa sulle modalità di applicazione della CIV, che descrive nel dettaglio i casi e le modalità di applicazione della Commissione di Istruttoria Veloce e che è disponibile nella Sezione Trasparenza del sito internet e presso tutte le filiali della Banca.

La commissione d'istruttoria veloce (CIV), addebitata su base trimestrale, si applica – nelle misure e con le modalità sopra indicate – a condizione che, nell'arco del trimestre, si generino, per effetto di uno o più addebiti, sconfinamenti rispetto al limite dell'affidamento concesso o incrementi di sconfinamenti preesistenti, avuto riguardo al saldo disponibile di fine giornata.

La CIV è dovuta esclusivamente nei casi in cui la banca, in base alla proprie procedure interne, prima di autorizzare lo sconfinamento svolge un'istruttoria veloce.

Casi in cui è svolta l'istruttoria veloce:

- pagamento titoli ed effetti;
- esecuzione di ordini e disposizioni di pagamento, pagamento deleghe fiscali;
- acquisto di strumenti finanziari/assicurativi

**Esenzioni**

La CIV non è comunque dovuta se:

- a. lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento nei confronti della banca;
- b. lo sconfinamento, anche derivante da più addebiti, non supera contemporaneamente:
  - l'importo complessivo di 500,00 euro e
  - la durata di 7 giorni consecutivi.

L'esenzione di cui al punto b) si applica una sola volta per trimestre.

Tasso per interessi di mora	
Voce	
Tasso annuo per interessi di mora - tasso nominale	13,20000%

**Tempi di erogazione**

- **Durata dell'istruttoria:** entro sessanta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro sessanta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste

**Servizi di consulenza**

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

**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.**

Modulo di domanda	Modulo di domanda con affidamenti bancari - i coniugi non separati dovranno sottoscrivere congiuntamente la domanda; - i coniugi separati dovranno produrre copia della relativa sentenza di separazione
Documenti	Copia del documento d'identità e del codice fiscale dell/i richiedente/i e dei garanti. Stato civile e regime patrimoniale (in caso di soggetto coniugato). Certificato di residenza
Documentazione fiscale	Ultimo modello Unico comprensivo dei quadri staccati e ultime due buste paga, sia dell/i richiedente/i che dei garanti (in mancanza del modello Unico accludere i modelli CU, o 730 con certificazione dell'avvenuta presentazione)
Documenti vari	Situazione patrimoniale e affidamenti bancari dei garanti
Documenti vari	Eventuali garanzie rilasciate a favore di terzi
Perizia	Perizia di tecnico di fiducia della BCC attestante: - il valore di mercato dell'immobile offerto in garanzia ed il relativo valore cauzionale; - per gli immobili in fase di costruzione: il valore di mercato e cauzionale attuale ed al termine dei lavori; - i dati catastali; - la conformità alla concessione edilizia o l'attestazione che all'epoca della costruzione il Comune non era ancora dotato di strumento urbanistico e che successivamente non sono state effettuate modifiche che necessitano di concessione; - in casi di difformità o di abuso totale, l'avvenuto rilascio della concessione in sanatoria o l'avvenuto inoltro della regolare domanda e l'inesistenza di vincoli ostativi al rilascio della concessione stessa; - dettagliata descrizione delle opere eseguite e da eseguire con relativo sommario computo stimativo (per immobili in costruzione o ristrutturazione); - superficie del terreno, la destinazione urbanistica e l'eventuale tipo di coltivazione: documentazione fotografica;
Documenti tecnici relativi all'immobile	Copia del titolo di proprietà (compravendita o successione o divisione); in caso di bene ricevuto per successione, copia del mod. 240, rilasciato dall'Ufficio del Registro presso il quale è stata inoltrata la denuncia di successione, attestante il pagamento delle relative imposte. Copia dell'eventuale compromesso di vendita, qualora il mutuo sia destinato all'acquisto di un immobile. In tal caso dovrà essere indicato il piano della spesa (mezzi propri - capitale di prestito).
Documenti vari	Qualora l'ipoteca offerta non sia di primo grado, copia degli atti in forza dei quali sono state iscritte le precedenti ipoteche, corredati, in caso di ipoteche iscritte in forza di mutui, da copia dell'atto di quietanza dell'ultima rata pagata, dal quale si possa rilevare il debito residuo.
Documenti vari	Documentazione relativa alla società terza proprietaria dell'immobile (atto costitutivo ed eventuali modifiche, statuto, delibere relative alla compensazione degli Organi sociali, e alle

deleghe di gestione - delibera che autorizza il rilascio della garanzia ipotecaria, certificato di  
vigenza del Tribunale con menzione degli organi amministrativi e certificato della C.C.I.A.A.).

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

## Estinzione anticipata, portabilità e reclami

### ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può recedere in qualunque momento con effetto di chiusura dell'operazione mediante il pagamento di quanto dovuto.

La banca ha la facoltà di recedere, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, su supporto cartaceo, eventualmente anticipata anche via fax, email o con altro mezzo, dalla presente apertura di credito al verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 cod. civ., o al prodursi di eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale e finanziaria o economica del cliente, in modo tale da porre in pericolo la restituzione delle somme dovute alla banca. Per il pagamento di quanto dovuto sarà dato al cliente, con le medesime modalità, un preavviso di giorni.

Il recesso, anche verbalmente comunicato, ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso. Gli eventuali pagamenti allo scoperto che la banca ritenesse di eseguire dopo la scadenza o dopo la comunicazione di recesso, non comportano ripristino dell'apertura di credito. Il cliente, anche senza un'espressa richiesta della banca, è tenuto ad eseguire il pagamento di tutto quanto dovuto alla scadenza del contratto o alla data in cui diviene operante il recesso.

### PORATIBILITÀ 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

n. 5 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

### RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami del finanziatore (Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana - Via Dante Alighieri 25 - 00060 - Riano (RM), mail [reclami@provinciaromana.bcc.it](mailto:reclami@provinciaromana.bcc.it) e PEC 08787.bcc@actaliscertymail.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 il finanziatore.
- Conciliatore BancarioFinanziario. Se sorge una controversia con il finanziatore, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con il finanziatore, 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](http://www.conciliatorebancario.it).

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.

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.

## 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.

## Glossario

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Indice di riferimento	Indice 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.
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 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.
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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.