INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario o Ipotecario - CAMPAGNA 2024/2025 - TASSO MISTO CON OPZIONE FUTURA AL TASSO VARIABILE EURIBOR

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 - Email: info@provinciaromana.bcc.it - PEC: 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

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". 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).
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso misto. La periodicità delle rate è mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione).
Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.
Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui 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 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.
Il mutuo fondiario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "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 mutuo 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.

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.bccprovinciaromana.it.

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEL PRODOTTO - Campagna rivolta ai consumatori valida fino al 31 maggio 2025 e con un plafond di euro 15.000.000,00

Finanziamento a tasso fisso del 2,75% per i primi 24 mesi. Alla scadenza dei due anni, per i fin.ti sotto i 20 anni, il cliente potra' scegliere, per la durata residua del mutuo, l'applicazione di un tasso variabile Euribor 1 mese + spread definito nella seguente tabella Tassi Disponibili, ovvero l'applicazione di un tasso fisso determinato in base all'IRS di periodo vigente alla data di esercizio dell'opzione + spread del 1,75%, per il quale si rimanda alle INFORMAZIONI GENERALI CREDITO IMMOBILIARE CONSUMATORI Mutuo Fondiario/Ipotecario TASSO MISTO CON OPZIONE FUTURA AL TASSO FISSO. Qualora il cliente non eserciti tale scelta entro i termini stabiliti, si applichera' il tasso variabile Euribor 1 mese + spread pubblicizzato nella tabella Tassi disponibili. Per i finanziamenti di durata superiore ai 20 anni, al termine del periodo dei 24 mesi iniziali a tasso fisso, sara' applicato di default il tasso variabile Euribor 1 mese + lo spread pubblicizzato nella tabella Tassi disponibili

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 170.000,00 euro
Costo totale del credito: 138.570,65 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 308.570,65 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 4,66840%

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.

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

Istruttoria: 0,60000% dell'importo finanziato, con un minimo di 400,00 euro

Perizia tecnica: 1.500,00 euro

Imposta sostitutiva: 425,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 500,00 euro

Spese incasso rata: 0,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 2,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 2,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZ INCENDI0 4.757,97 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)
Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 5,25570%

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.

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

Istruttoria: 0,60000% dell'importo finanziato, con un minimo di 400,00 euro

Perizia tecnica: 1.500,00 euro

Imposta sostitutiva: 425,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 500,00 euro

Spese incasso rata: 0,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 2,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 2,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZ INCENDI0 4.757,97 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POL.MULT FAC 10.305,68 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	TRENTA anni
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	
Tasso di interesse nominale annuo fisso per il primo periodo della durata di due anni	2,75000%
Tasso di interesse nominale annuo variabile per il secondo periodo fino al termine del finaziamento	
Indice di riferimento	EURIBOR 1 MESE 360 amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,52600%
Spread	+ 1,85000
Tasso minimo	1,85000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non puo' scendere al di sotto del minimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale e' pari al	4,37600%

L'Euribor è il tasso interbancario di riferimento comunicato giornalmente ed amministrato dalla European Money Markets Institute, indicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", secondo il criterio di calcolo giorni effettivi/360, variato, per tutta la durata del rapporto, tutti i mesi di ciascun anno, sulla base dell'andamento dell'indice di riferimento rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla data di scadenza di ciascuna rata di ammortamento, con data valuta il primo giorno lavorativo del mese successivo. Il rischio principale di un mutuo a tasso variabile è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	0,60000% dell'importo finanziato, con un minimo di 400,00 euro
Perizia tecnica	1.500,00 euro L'immobile posto a garanzia del mutuo sara' oggetto di valutazione,secondo standard affidabili, svolta da periti/soggetti dotati di adeguata professionalita' e indipendenti rispetto al processo di commercializzazione/erogazione del credito. La perizia tecnica e' obbligatoria ed e' a carico del cliente. I costi sono da intendersi come costo massimo unitario e per singola stima peritale
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	500,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	0,00 euro
- mediante SDD	0,00 euro
- per cassa	0,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	2,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	2,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
* 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.	

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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.
Tipologia di rata	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	mensile

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO)

Indice di riferimento	Data	Valore
EURIBOR 1 MESE 360	03/03/2025	+2,52600
EURIBOR 1 MESE 360	03/02/2025	+2,72900
EURIBOR 1 MESE 360	02/01/2025	+2,86700

EURIBOR 1 MESE 360	02/12/2024	+3,02200
EURIBOR 1 MESE 360	01/11/2024	+3,13000
EURIBOR 1 MESE 360	01/10/2024	+3,36500
EURIBOR 1 MESE 360	02/09/2024	+3,60200
EURIBOR 1 MESE 360	01/08/2024	+3,61100
EURIBOR 1 MESE 360	01/07/2024	+3,66400
EURIBOR 1 MESE 360	03/06/2024	+3,75000
EURIBOR 1 MESE 360	02/05/2024	+3,85800
EURIBOR 1 MESE 360	02/04/2024	+3,83500

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

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto.

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale
2,75000%	10	954,22 euro
2,75000%	15	678,73 euro
2,75000%	20	542,27 euro
2,75000%	25	461,42 euro

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).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Assicurazione a premio unico anticipato o annuale a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione. La copertura assicurativa deve avere stessa durata del finanziamento. La polizza deve prevedere un indennizzo pari al valore per l'integrale ricostruzione dell'immobile assicurato determinato dal perito incaricato dalla Banca ovvero comunicato dalla Banca in fase d'istruttoria. Il cliente può sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato, a parità di contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla BCC. 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. Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.	Polizza Formula Casa e Famiglia Incendio Fabbricato di BCC Assicurazioni SpA Premio unico anticipato. Il premio è calcolato, per stima, su un immobile di 200 metri quadrati con un valore di ricostruzione fabbricato pari ad euro 240.000, durata copertura 30 anni. Ulteriori dettagli sono contenuti nei Fascicoli Informativi disponibili presso le filiali della BCC o sul sito internet www.bccassicurazioni.it
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 della Banca.	Polizza BCC Assicurazioni, formula Mutuo al Sicuro, per la protezione del debito residuo e della rata del mutuo e per tutta la durata, a copertura del rischio di Morte, Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, su un soggetto persona fisica di anni 31 a premio unico anticipato non finanziato.
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZ INCENDI0 4.757,97 euro anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POL.MULT FAC 10.305,68 euro anticipato.

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

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, a condizione 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 mutuo.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	2,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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
Rinegoziazione mutuo	110,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	2,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,20 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	7,50 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 20,00 euro 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
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	300,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: entro sessanta giorni dalla presentazione della documentazione completa.

- Disponibilità dell'importo: entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

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.

Documenti	Copia del documento di identita', del codice fiscale e certificato di residenza, stato civile e regime patrimoniale (in caso di soggetto coniugato), del/i richiedente/i e dei garanti
Documentazione	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
Documentazione fiscale	Ultimo modello Unico comprensivo dei quadri staccati e ultime due buste paga, sia del/i richiedente/i che dei garanti (in mancanza del modello Unico accludere i modelli CU o 730 con certificazione dell'avvenuta presentazione)
Documentazione garante/i	Situazione patrimoniale e affidamenti bancari
Documenti vari	Eventuali garanzie rilasciate a favore di terzi
Documenti tecnici relativi all'immobile	Perizia di tecnico di fiducia della B.C.C. 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 vari	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.
Documenti vari	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.

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

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 10 giorni 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' 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 fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

RECLAMI
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana - Via Dante Alighieri 25 - 00060 - Riano (RM), mail 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca
- Conciliatore BancarioFinanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisito/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
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.
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.

Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento o di indicizzazione.
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.
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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.