



FOGLIO INFORMATIVO
MUTUO FONDIARIO AL NON CONSUMATORE
ex art. 38 D. Lgs. 385/93 nell'ambito degli incentivi
alle imprese operanti nel settore del turismo ex art. 3
DL 6 novembre 2021 n. 152 convertito in L. 29
dicembre 2021 n. 233

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Capogruppo del Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Sede legale: Via Segantini, 5 - 38122 TRENTO (ITALIA)

Tel.: +39 0461 313111 - Fax: +39 0461 313119

e-mail: info@cassacentrale.it / sito internet: www.cassacentrale.it

Iscr. Reg. imprese di Trento, Cod. Fisc. 00232480228 – Rappresentante del Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Società iscritta all'albo delle Banche al n. 4813 - Cod. ABI 03599

Aderente al Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

CHE COS'E' IL MUTUO FONDIARIO AL NON CONSUMATORE

Il presente foglio informativo è rivolto al cliente diverso da colui che riveste la qualifica di “consumatore”.

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo in piano di ammortamento definito al momento della stipula del contratto stesso.

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

Il rimborso avviene mediante il pagamento di rate semestrali costanti, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

IL MUTUO FONDIARIO AL NON CONSUMATORE a fronte di investimenti previsti nell'ambito della Misura “FRI - TURISMO”

Il Fondo Rotativo per il sostegno alle imprese, istituito con la Legge n. 311/2004, art. 1, commi 354-361, (di seguito “Fondo Rotativo CDP” o “FRI”) è finalizzato alla concessione di finanziamenti agevolati rimborsabili con un piano di rientro pluriennale e prevede la concessione dell'agevolazione sotto forma di Finanziamento Agevolato concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. (di seguito “CDP”), a condizione che sussista a supporto del medesimo Progetto un Finanziamento Bancario di pari durata.

Il Finanziamento Agevolato ed il Finanziamento Bancario concorrono quindi alla costituzione del Finanziamento, così come previsto dalla citata normativa.

Detto Finanziamento deve essere valutato nella sua complessità dalla Banca per quanto riguarda il merito creditizio e le garanzie; ad essa competono anche le attività di stipula, erogazione e gestione del Finanziamento. Il servizio comprende anche il recupero coattivo dei crediti vantati da CDP e dalla Banca, in dipendenza rispettivamente della quota di Finanziamento Agevolato e della quota di Finanziamento Bancario, che devono essere assistiti dalle medesime garanzie.

Il Finanziamento viene concesso utilizzando un testo contrattuale predisposto nel rispetto delle linee guida emanate da CDP in relazione a ciascuna normativa agevolativa di riferimento. Il Contratto di Finanziamento viene stipulato per atto

pubblico o per scrittura privata autenticata. La Banca interviene in contratto autonomamente per il Finanziamento Bancario e come mandatario con rappresentanza della CDP per il Finanziamento Agevolato.

Le attività relative ai profili di ammissibilità dei progetti di investimento agli interventi agevolativi (di seguito "Agevolazioni") sono di competenza del Soggetto Gestore, convenzionato con il Ministero di riferimento.

Clientela destinataria

I Beneficiari degli interventi sono le imprese alberghiere, le strutture che svolgono attività agrituristica, le strutture ricettive all'aria aperta, nonché le imprese del comparto turistico, ricreativo, fieristico e congressuale, ivi compresi gli stabilimenti balneari, i complessi termali, i porti turistici ed i parchi tematici, inclusi i parchi acquatici e faunistici.

Tutti i soggetti, proprietari o gestori di attività ricettiva o di servizio turistico svolta negli immobili oggetto di intervento, devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 4, comma 3 e 4 del Decreto e all'articolo 4, comma 1 e 2 dell'Avviso, tra cui:

- essere regolarmente costituiti e iscritti nel Registro delle imprese e inseriti negli elenchi, albi, anagrafi previsti dalle rispettive normative di riferimento;
- trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti e non essere in stato di liquidazione anche volontaria ovvero di fallimento;
- avere una stabile organizzazione d'impresa nel territorio nazionale. Tutti gli interventi devono essere svolti in territorio nazionale;
- essere in regola con le disposizioni vigenti in materia di normativa edilizia e urbanistica, del lavoro, della prevenzione degli infortuni e della salvaguardia dell'ambiente, nonché con gli obblighi contributivi;
- essere in regime di contabilità ordinaria;
- **avere ricevuto una positiva valutazione di merito di credito da parte di una banca finanziatrice e disporre di delibera di finanziamento da parte della stessa banca.**

Perimetro degli interventi ammessi

I Programmi di investimento ammissibili devono prevedere la realizzazione di almeno uno dei seguenti interventi:

- riqualificazione energetica delle strutture ivi compresa la sostituzione integrale o parziale dei sistemi di condizionamento in efficienza energetica dell'aria;
- riqualificazione antisismica;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- interventi edilizi funzionali alle riqualificazioni;
- piscine termali e acquisizione di attrezzature e apparecchiature per lo svolgimento delle attività termali;
- interventi per la digitalizzazione;
- acquisto/rinnovo di arredi;
- interventi riguardanti i centri termali, i porti turistici, i parchi tematici, inclusi i parchi acquatici e faunistici.

Importo del finanziamento concedibile

I Programmi di investimento devono essere organici e funzionali all'attività esercitata, avviati successivamente alla presentazione della domanda di incentivo, prevedere una **spesa ammissibile, al netto di IVA, non inferiore ad € 500.000 e non superiore ad € 10 milioni.**

Inoltre, devono essere conformi alla normativa ambientale nazionale e dell'UE in applicazione del principio **DNSH "non arrecare un danno significativo"** agli obiettivi ambientali ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento (UE) n. 2020/852 e apportare un contributo sostanziale per favorire gli investimenti sostenibili, rispettando specifiche condizioni indicate nelle Guide operative relative al PNRR.

Tali interventi dovranno essere avviati e conclusi rispettivamente entro 6 mesi e 30 mesi dalla data di stipula del Contratto di finanziamento (concedibile al massimo una proroga di 6 mesi) e in ogni caso **completati entro e non oltre il 31/12/2025.**

Spese ammissibili

Sono ammissibili, al netto dell'IVA, le spese sostenute direttamente dal Beneficiario e relative all'acquisto di beni e servizi rientranti nei seguenti limiti dell'investimento totale ammissibile:

- servizi di progettazione nella misura massima del 2% delle successive voci;
- suolo aziendale e sue sistemazioni, nella misura massima del 5%;
- fabbricati, opere murarie e assimilate, nella misura massima del 50%;
- macchinari, impianti e attrezzature varie, nuovi di fabbrica;
- investimenti in digitalizzazione, esclusi i costi di intermediazione, nella misura massima del 5%.

Tutte le spese relative al Programma di investimento complessivo devono essere pagate esclusivamente, integralmente ed in modo diretto tramite un conto corrente bancario dedicato.

Agevolazioni

Le Agevolazioni sono concesse ai sensi del Regolamento (UE) n. 651/2014 - GBER e s.m.i. e sono articolate in due componenti:

- **contributo alla spesa nella forma del contributo a fondo perduto in conto impianti**, concedibile a valere sulle risorse del PNRR;
- **finanziamento**, articolato nelle due componenti di **Finanziamento Agevolato** (concesso dalla CDP a un tasso agevolato dello 0,50% nominale annuo, per il tramite di una Banca Finanziatrice) e **Finanziamento Bancario** (concesso alle condizioni di mercato, in misura pari al 50% del Finanziamento complessivo).

Le Agevolazioni sono erogate in più rate, a stato di avanzamento lavori (al massimo 3 incluso il saldo), previa conferma da parte di Invitalia (soggetto gestore incaricato dal MITUR) della corrispondenza degli interventi effettuati rispetto al Programma di investimento approvato con il Provvedimento di concessione.

Contributo

Per quanto riguarda il **Contributo diretto alla spesa**, è concesso in base alla localizzazione e alla tipologia degli investimenti nonché alla dimensione dell'impresa richiedente, per una percentuale compresa tra il 5% e il 35% dei costi e delle spese ammissibili coerentemente con i target di attuazione previsti per la relativa misura del PNRR (maggiore per le aree del territorio nazionale ammesse alla deroga di cui all'articolo 107, par. 3 lett. a) del TFUE) e nel rispetto dei limiti di intensità di aiuto previsti ai sensi degli artt. 14 e 17 del Regolamento GBER tenendo conto della Carta degli aiuti di Stato a finalità regionale in vigore.

La Grandi Imprese possono richiedere le agevolazioni solo nel caso in cui realizzino gli investimenti nelle aree del territorio nazionale ammesse alla deroga di cui all'articolo 107, par. 3 lett. a) e c) del TFUE, sempre tenendo conto della Carta degli aiuti di Stato a finalità regionale in vigore.

Gli incentivi non sono cumulabili con altri contributi, sovvenzioni e agevolazioni pubbliche concessi per gli stessi interventi e sono riconosciuti nel rispetto dei limiti di intensità massime di aiuto previsti dal Reg. (UE) 651/2014 "GBER".

Il Finanziamento, unitamente al contributo alla spesa e all'eventuale quota di mezzi propri, non può essere superiore al 100% dei costi e delle spese ammissibili.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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.

Finanziamento con erogazioni a stato avanzamento lavori (s.a.l.)

Prevede l'erogazione a stato avanzamento lavori (s.a.l.), in funzione della documentazione dell'avanzamento del programma di investimento.

Le modalità della fase di stato avanzamento lavori (s.a.l.) e della successiva fase di ammortamento vengono stabilite al momento della stipula del contratto di finanziamento.

Nel periodo di erogazioni a stato avanzamento lavori vengono corrisposti solo interessi; il tasso applicato può essere fisso o variabile e gli interessi vengono liquidati con periodicità semestrale a scadenza fissa fine mese (30 giugno e 31 dicembre).

Nel periodo di ammortamento il tasso può essere fisso o variabile ed il rimborso avviene mediante pagamento posticipato di rate comprensive di capitale ed interesse semestrali posticipate con scadenza 30 giugno e 31 dicembre.

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.

La banca, infine, ha il diritto di risolvere il contratto nei casi espressamente previsti nello stesso, tra cui il mancato pagamento di una rata di rimborso.

Per saperne di più:

La **Guida pratica “La Centrale dei Rischi in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore www.cassacentrale.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di durata di 10 anni (con garanzia ipotecaria), di cui 3 (tre) anni di preammortamento:

Ipotizzando un Progetto di Investimento con spese ammissibili pari ad euro 3.000.000,00, così strutturato:

- 40% Finanziamento Agevolato quota CDP;
- 40% Finanziamento Bancario;
- 20% Contributo diretto alla spesa;

l'importo complessivo del Finanziamento è pari a € 2.400.000,00 di cui € 1.200.000,00 rappresentato dalla quota di finanziamento Agevolato e di cui € 1.200.000,00 rappresentato dalla quota di Finanziamento concesso dalla Banca.

Ai fini del calcolo si è ipotizzato che il finanziamento sia erogato in un'unica soluzione e per l'intero importo.

Quota Banca Finanziatrice (50% dell'importo complessivo finanziato)

Tasso variabile indicizzato al tasso Euribor 6 mesi; Prodotto: Mutuo Fondiario FRI Banca			
Importo totale del credito: € 1.200.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale TAEG: 8,70318%	Costo totale del credito: € 526.368,58 Importo totale dovuto dal cliente: € 1.726.368,58

Quota CDP (50% dell'importo complessivo finanziato)

Tasso fisso 0,50%			
Importo totale del credito: € 1.200.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale: 0,50062%	Costo totale del credito: € 34.749,05 Importo totale dovuto dal cliente: € 1.234.749,05

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.

La rata è composta dalle due quote parti del finanziamento complessivo e viene calcolata con periodicità semestrale.

Gli oneri considerati per il calcolo sono i seguenti e concorrono al calcolo della sola quota del **finanziamento bancario**

Istruttoria	3% Minimo: € 500,00 Massimo: € 150.000,00
Perizia tecnica	€ 1.708,00
Il costo della perizia tecnica è stato stimato sulla base delle tariffe applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di immobili finiti.	
Stipula al di fuori delle sedi della Banca	€ 0,00
Spese per erogazione	€ 300,00
Diritti d'urgenza	€ 0,00

Consulenza	€ 0,00
Spesa di incasso rata	Per cassa / Rata semestrale: € 3,00 Regolato in conto corrente / Rata semestrale: € 3,00 Tramite SDD / Rata semestrale: € 5,00 Con bollettino Freccia / Rata semestrale: € 3,00
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio intermediata dalla banca	€ 930,00 annui
Il costo dell'assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio intermediata dalla banca è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto "ASSIRISK FABBRICATI" di Assimoco S.p.a.	
Imposta sostitutiva DPR 601/73	0,25%
Spesa per invio comunicazioni periodiche	€ 1,00
Oneri da corrispondere a soggetti terzi:	
Perizia tecnica	€ 0,00
Il costo della perizia tecnica è stato stimato sulla base delle tariffe applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di immobili finiti.	
Spese pagate a Confidi	€ 0,00
Spese postali	€ 0,00
Spese custodia e pegno	€ 0,00
Altre spese	€ 0,00
Spese di intermediazione	€ 0,00

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.

VOCI DI COSTO

Importo massimo finanziabile	80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% in presenza di congrue garanzie integrative così come previste dalla normativa sul credito fondiario (es. fideiussioni bancarie; polizze assicurative; etc.) e fino ad un massimo di euro 10 milioni.
Durata	minima 4 anni massima 15 anni Con preammortamento massimo di 3 anni
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile 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: Fideiussione personale, bancaria e assicurativa; polizze assicurative; pegno; privilegi)

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread del Finanziamento Bancario	EURIBOR 6 MESI - 360 (Attualmente pari a: 2,834%) + 4 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 6,834% EURIBOR 6M/360 flat con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,929%
Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread del Finanziamento Agevolato	0,5% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 0,507%

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.

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

In caso di soppressione o mancata rilevazione dell'indice di riferimento il finanziamento continuerà a produrre interessi, indicizzati al parametro sostitutivo che eventualmente sarà individuato a livello normativo o, in alternativa, al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, entrambi maggiorati 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 di preammortamento	EURIBOR 6 MESI - 360 (Attualmente pari a: 2,834%) + 4 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 6,834% EURIBOR 6M/360 flat con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,929%
---------------------------------------	---

SPESE

Spese per l'istruttoria del Finanziamento	
Istruttoria	3% Minimo: € 500,00 Massimo: € 150.000,00
Spese per la stipula del Contratto di Finanziamento, acquisizione delle garanzie, erogazione e gestione del Finanziamento	
Perizia tecnica	€ 1.708,00
Altro:	
Spese per erogazione	€ 300,00
Stipula al di fuori delle sedi della Banca	€ 0,00
Diritti d'urgenza	€ 0,00
Consulenza	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00
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)	0,25% Il valore dell'imposta dipende dall'applicazione delle aliquote sottostanti, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente.
Spese per le informazioni personalizzate (copia del contratto idonea per la stipula e documento di sintesi)	€ 0,00
Spese per invio comunicazioni: (Per usufruire della forma elettronica (a costo 0€) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking – si veda il Foglio Informativo di riferimento.)	
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge	- In forma cartacea: € 0,60 - In forma elettronica: € 0,00
Spese per l'incasso di ciascuna delle singole rate, anche di soli interessi	
Incasso rata	Per cassa / Rata semestrale: € 3,00 Regolato in conto corrente / Rata semestrale: € 3,00 Tramite SDD / Rata semestrale: € 5,00 Con bollettino Freccia / Rata semestrale: € 3,00
-Spese per avviso scadenza rata	€ 2,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di banca virtuale o ottenere tempestivamente copia per posta elettronica

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento e tipologia di rata	Piano alla Francese con rata costante
Periodicità delle rate	Semestrale
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica
Tipo di calendario	Giorni commerciali/360
Periodicità rate di preammortamento	Semestrale
Base calcolo interessi di mora	Importo della rata

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Euribor 6 mesi	
Data	Valore
01.02.2023	2,834%
01.01.2023	2,534%
01.12.2022	2,29%

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 variabile Indicizzato al tasso Euribor ...				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per un capitale di: € 2.400.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,667%	10	€ 145.387,88	€ 152.523,60	€ 139.202,36
3,667%	15	€ 106.137,58	€ 113.606,88	€ 99.087,85

(*) 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 a un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai "contratti di mutuo" (per finanziamento di durata superiore a 5 anni) e "Altri finanziamenti" (per durata di 4 anni), può essere consultato in filiale e sul sito internet del finanziatore: www.cassacentrale.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria	<p>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.</p> <p>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'lvass, e la polizza incendio/scoppio/caduta di fulmine dell'immobile oggetto di ipoteca rispetti i seguenti requisiti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'importo minimo assicurabile in caso di polizze a sistema proporzionale è almeno pari al valore di ricostruzione indicato nella stima peritale;
-----------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 intermedie dalla banca. <p>Il cliente ha la possibilità di scegliere le seguenti polizze assicurative obbligatorie collocate dalla Banca:</p> <p>-Polizza multirischio "Assirisk" di Assimoco S.p.a</p>
Premio polizza assicurativa obbligatoria	€ 930,00 annui

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	<p>Finanziamento Bancario</p> <p>EURIBOR 6 MESI - 360 (Attualmente pari a: 2,834%) + 6 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 8,834% EURIBOR 6M/360 flat con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute(EMMI).</p> <p>Finanziamento Agevolato</p> <p>TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO (Attualmente pari a: 2,5%) + 3 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 5,5%</p>
Altre spese per la stipula del Contratto di Finanziamento, acquisizione delle garanzie, erogazione e gestione del Finanziamento	
Adempimenti notarili	Da pagare direttamente al Notaio
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
Spese per altre comunicazioni e informazioni	€ 5,00
Compenso per estinzione anticipata	

Sul Finanziamento Bancario: Mutui con vita residua oltre i 3 anni: 4%

Sul Finanziamento Agevolato: Mutui con vita residua oltre i 3 anni: 0,3%

In caso di estinzione anticipata, totale o parziale, del Finanziamento agevolato effettuata prima che siano trascorsi 4 (quattro) anni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, il Cliente dovrà anche corrispondere a Cassa Depositi Prestiti S.p.A., oltre alla rata in scadenza alla Data Prescelta per il Rimborso e all'importo in linea capitale del Finanziamento agevolato oggetto di estinzione:

- i. un importo pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) dell'importo in linea capitale del Finanziamento agevolato concesso e non erogato alla Data Prescelta per il Rimborso, nel solo caso di estinzione anticipata totale;

-
- ii. in caso di estinzione anticipata totale, un indennizzo per un importo pari al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Finanziamento agevolato erogato fino alla Data Prescelta per il Rimborso, al netto dell'eventuale quota capitale già rimborsata, e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la data di scadenza finale del Finanziamento;
 - iii. in caso di estinzione anticipata parziale, un indennizzo per un importo pari al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Finanziamento agevolato rimborsato anticipatamente alla Data Prescelta per il Rimborso e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la data di scadenza finale del Finanziamento.

In caso di estinzione anticipata, totale o parziale, del Finanziamento agevolato effettuata dopo che siano trascorsi 4 (quattro) anni dalla data di sottoscrizione, il Cliente dovrà anche corrispondere a Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., oltre alla rata in scadenza alla Data Prescelta per il Rimborso e all'importo in linea capitale del Finanziamento agevolato oggetto di estinzione:

- i. in caso di estinzione anticipata totale, un indennizzo per un importo pari al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Finanziamento agevolato erogato fino alla Data Prescelta per il Rimborso, al netto dell'eventuale quota capitale già rimborsata, e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la data di scadenza finale del Finanziamento;

in caso di estinzione anticipata parziale, un indennizzo per un importo pari al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Finanziamento agevolato rimborsato anticipatamente a tale Data Prescelta per il Rimborso e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la data di scadenza finale del Finanziamento

Spese per decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto

La revoca degli incentivi disposta dal Ministero del Turismo ai sensi della Normativa applicabile comporta, in capo al Cliente, il sorgere degli obblighi restitutori degli incentivi stessi, secondo quanto previsto dalla predetta Normativa applicabile, restando comunque inteso che, con riferimento al Finanziamento agevolato, la revoca degli incentivi determinerà l'obbligo del Cliente di restituire:

- i. l'importo del beneficio di cui quest'ultimo ha goduto sino alla data dell'atto di revoca, ovvero alla data di risoluzione del (o decadenza dal beneficio del termine ai sensi del) contratto di Finanziamento (dovuta a causa diversa dalla revoca degli incentivi), qualora tale risoluzione o decadenza intervenga durante la realizzazione dell'iniziativa di investimento e prima dell'emanazione dell'atto di revoca, in termini di differenziale interessi;
- ii. l'interesse pari al tasso ufficiale di riferimento (T.U.R.) ovvero al corrispondente parametro sostitutivo vigente alla data dell'erogazione, calcolato sull'importo del differenziale interessi di cui al paragrafo (i) che precede, nonché, per i casi in cui sono applicabili, le maggiorazioni di tasso e le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 123;

Il verificarsi di un inadempimento o di uno degli eventi rilevanti previsti

- Mancato pagamento
- Contestazioni e azioni
- Cross Default
- Esito negativo della valutazione
- Inadempimento
- Insolvenza del Soggetto Beneficiario
- Mancato pagamento
- Mancato pagamento dei tributi
- Modificazioni patrimoniali
- Modifiche Normativa di Riferimento
- Non Veridicità e completezza delle dichiarazioni e garanzie
- Operazioni societarie, acquisizioni, cessioni ed investimenti
- Revoca delle agevolazioni
- Venir meno della Garanzia

ha l'obbligo di restituire, oltre agli interessi maturati fino alla data di risoluzione e al debito residuo:

- un indennizzo pari al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Finanziamento agevolato erogato fino alla data di risoluzione del contratto di Finanziamento o di decadenza dal beneficio del termine, al netto dell'eventuale quota capitale già rimborsata, e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la data di risoluzione del contratto di Finanziamento o di decadenza dal beneficio del termine e la data di scadenza finale;
 - gli eventuali interessi di mora.
-

Spese per ricerca e copia (per singolo documento) – spese di spedizione escluse	Archivio cartaceo: € 7,00 Archivio elettronico: € 2,40
Eventuali spese aggiuntive a cura della Banca	€ 0,00
Eventuali spese aggiuntive a cura della Banca	€ 0,00
Eventuali spese aggiuntive a cura della Banca	€ 0,00
Altre spese per l'incasso di ciascuna delle singole rate, anche di soli interessi	
Spese incasso rata (acconto)	Con addebito automatico in conto: -periodicità semestrale € 3,00 Pagamento per cassa e tramite SDD: € 5,00
Spese per invio solleciti rate impagate	-Primo sollecito: € 50,00 -Successivi: € 50,00
Spese su rate in mora	€ 10,00
Spese per le modifiche contrattuali e liberazioni delle garanzie	
Sospensione pagamento rate	€ 300,00
Accollo mutuo	€ 500,00
Cancellazione ipoteca	€ 500,00 salvo i casi di gratuità previsti per legge
Spese di rinegoziazione	€ 300,00

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Massimo 30 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna di tutti i documenti
Disponibilità dell'importo	L'importo viene erogato a stato avanzamento lavori in base alle tempistiche definite dall'agevolazione. Il primo SAL deve essere presentato dal Beneficiario al Soggetto Gestore/Ministero entro 12 mesi dalla data di concessione, segue l'istruttoria (max 30 gg), la richiesta dei Fondi e l'effettiva erogazione (max 30 gg)

ALTRO

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

Perizia (se acquistata attraverso la banca)	€ 0,00
Spese pagate a Confidi	€ 0,00
Spese postali	€ 0,00
Spese custodia e pegno	€ 0,00
Altre spese	€ 0,00
Spese di intermediazione	€ 0,00

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente potrà estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo, dando un preavviso nel rispetto del termine di indicato in contratto e corrispondendo il capitale, gli interessi e gli altri oneri maturati fino a quel momento.

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:

Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A
 Ufficio Reclami
 Via Segantini 5 – 38122 Trento (TN)
 Fax: +39 0461 313119,
 e-mail reclami@cassacentrale.it
 pec: reclami@pec.cassacentrale.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.

LEGENDA

Banca finanziatrice	È la Banca che, a seguito dell'adesione a specifica Convenzione, svolge la valutazione del merito di credito del Soggetto Beneficiario e, in caso di relativo esito positivo, concede il finanziamento bancario e svolge le attività relative alla stipula, all'erogazione ed alla gestione del finanziamento, ivi comprese le attività necessarie alla costituzione, modifica e cancellazione di garanzie, nonché al recupero dei relativi crediti
CDP	Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.
Convenzione	È l'atto stipulato tra il Ministero del Turismo, l'ABI e la CDP per la regolamentazione dei rapporti di concessione di finanziamenti nell'ambito degli incentivi alle imprese operanti nel settore del turismo ex articolo 3, del decreto-legge 6 novembre 2021 n. 152, convertito con modificazioni dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, a valere sul Fondo rotativo per il sostegno alle imprese e gli investimenti in ricerca di cui all'articolo 1, comma 354, della legge 30 dicembre 2004 n. 311 e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 2, comma 10, del decreto del Ministro del Turismo del 28 dicembre 2021, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze
Finanziamento agevolato	È il finanziamento a medio-lungo termine concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti al Soggetto Beneficiario per la realizzazione degli investimenti oggetto della domanda di agevolazione riferito agli investimenti di cui al Decreto 22 dicembre 2021 e dell'Avviso
Finanziamento bancario	È il finanziamento di durata pari al Finanziamento Agevolato in conformità alle previsioni di cui alla Normativa di Riferimento, destinato alla copertura dell'investimento ammissibile, concesso a tasso di mercato dalla Banca Finanziatrice al Soggetto Beneficiario riferito agli investimenti di cui al Decreto 28 dicembre 2021 e dell'Avviso.
Fondo rotativo per il sostegno alle imprese (FRI)	È il Fondo rotativo per il sostegno alle imprese e agli investimenti in ricerca di cui all'articolo 1 comma 354-361 della Legge n. 311/2004.
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.
Invitalia	Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo dell'impresa S.p.A.

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.
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.
Microimpresa	L'impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di Euro.
Normativa applicabile	Indica, collettivamente, tra l'altro: <ul style="list-style-type: none"> • art. 3 Decreto Legge n. 152 del 6 novembre 2021 • Decreto MISE-MiTur del 28 dicembre 2021 • Legge di conversione del DL 152, n. 233 del 29 dicembre 2021 "Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale Ripresa e Resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose" – TITOLO I • Decreto Ministero del Turismo prot. n. 10135/22 del 05/08/2022 (l'Avviso") • i provvedimenti attuativi delle singole misure
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.
Soggetto Beneficiario	È il soggetto che, in qualità di singolo proponente o co-proponente in caso di progetti congiunti, presenta domanda di agevolazione e richiede la concessione di un Finanziamento bancario.
Soggetto Gestore	Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo dell'impresa SpA (in sigla INVITALIA), a cui il Ministero ha affidato gli adempimenti tecnici ed amministrativi riguardanti l'istruttoria dei programmi, l'erogazione delle agevolazioni, l'esecuzione di monitoraggi, ispezioni e controlli.
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.
Tasso ufficiale di riferimento (T.U.R.)	Si tratta del tasso a cui la Banca Centrale Europea concede prestiti agli istituti bancari europei. A partire dal 1° gennaio 1999, con l’inizio della fase finale dell’Unione Economica e Monetaria, nell’area dell’euro il TUR ha sostituito il Tasso Ufficiale di Sconto (TUS), che fino a questa data veniva fissato dalle banche centrali nazionali.