

MUTUO AGEVOLATO L.R. 32/85 A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco di Sardegna S.p.A.

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33
Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1
Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015
Sito internet www.bancosardegna.it
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7
Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900
Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361
Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie
Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario
La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 10 anni a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare, costruire un immobile. E' erogabile in unica soluzione o a stati di avanzamento lavori. Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama ipotecario. Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate sono semestrali. L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

I TIPI DI FINANZIAMENTO 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 dalla variazione delle condizioni di mercato.

Per saperne di più:

GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI

La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE

A chi è rivolto

La Regione Autonoma della Sardegna concede contributi in conto interessi su finanziamenti bancari, in misura variabile sulla base del reddito dei richiedenti e della ubicazione dell'immobile, per la costruzione, l'acquisto e il recupero della prima casa di abitazione.

Il nucleo principale delle norme che regolano le agevolazioni in oggetto è contenuto **nell'Avviso Pubblico Permanente D.D.S. n. 24532/947 del 12.07.2018.**

In sintesi i beneficiari devono avere i seguenti requisiti:

- a) reddito familiare annuo non superiore a € 54.032,95, con eccezione degli interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei "centri storici" o nei "centri matrice";
- b) cittadinanza europea o di stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno;
- c) aver dimorato in Sardegna, con residenza anagrafica, continuativamente da oltre un quinquennio;
- d) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato nel territorio della Sardegna nei tre anni precedenti la data di presentazione della domanda alla Regione;
- e) non aver già beneficiato di agevolazioni pubbliche, in qualunque forma concesse, per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni.

I requisiti soggettivi dei richiedenti sono in particolare disciplinati nell'art. 4 dell'Avviso Pubblico citato.

L'importo di mutuo ammissibile ad agevolazione non può eccedere l'80% della spesa massima ammissibile. Tale limite può essere elevato fino al 100% in presenza di garanzie integrative offerte dal mutuatario secondo le disposizioni impartite dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 38, secondo comma, del decreto legislativo n. 385 dell'1.9.1993. L'importo di mutuo agevolato deve essere altresì contenuto entro il tetto massimo di € 120.000.

Il mutuo ha durata trentennale, venticinquennale, ventennale, quindicennale o decennale e viene ammortizzato mediante il pagamento di rate semestrali posticipate costanti (mutui a tasso fisso) o variabili (mutui a tasso variabile).

Agevolazione

L'agevolazione consiste (art. 3 dell'Avviso pubblico) nella riduzione del tasso bancario di interesse, per 26 semestralità per i mutui trentennali e venticinquennali, per 20 semestralità per i mutui ventennali e quindicennali o per 14 semestralità per i mutui decennali:

- a) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo fino a € 32.419,77;
- b) nella misura del 30% per i percettori di reddito annuo superiore a € 32.419,77 e fino a € 54.032,95;
- c) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo superiore a € 54.032,95 e per interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate sia nei centri storici o nei centri matrice. Negli interventi di acquisto con recupero, la quota di mutuo destinata all'acquisto ammessa entro il limite del 50% per cento di quella destinata al recupero;
- d) nella misura del 70% per i percettori di reddito annuo fino a € 54.032,95, per i mutui contratti dalle famiglie di nuova formazione giovani coppie, ovvero a favore di interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei centri storici o nei centri matrice. A tal fine costituiscono giovane coppia coloro i quali abbiano contratto matrimonio o costituito unione civile non oltre i tre anni antecedenti la domanda di agevolazione presentata alla Regione, ovvero intendano contrarre matrimonio o costituire unione civile entro un anno dalla data di presentazione della domanda stessa. In alternativa, il contributo regionale può essere riconosciuto per una quota del 10%, non eccedente € 10.000, dell'importo del mutuo originariamente richiesto quale contributo a fondo perduto, oltre alla riduzione del tasso bancario di interesse nella misura del 50% sulla residua quota dello stesso importo di mutuo.

Altri aspetti importanti

Il mutuo è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca sul bene immobile costituito dalla prima casa di abitazione.

Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile o fisso.

Le rate sono semestrali (aventi scadenza il 31 dicembre e il 30 giugno di ogni anno)

Cosa fare per attivarlo	Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	Presso tutte le filiali della Banca

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,4500%	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,4900%	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	100.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	SEMESTRALE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	4,380 %
ISTRUTTORIA	200,00 Euro
IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00 Euro
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	540,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Nel TAEG non è compresa la decurtazione del contributo pubblico in conto interessi.

La parte finanziata resta obbligata al pagamento delle intere semestralità di ammortamento in ogni ipotesi di mancanza o difetto, totale o parziale, del contributo regionale.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE	120.000 Euro (tale importo massimo non puo' comunque essere superiore all'80% del valore, ovvero del costo di acquisto - realizzazione dell'immobile)
DURATA	
MINIMA	120 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	6 mesi
LIMITATAMENTE AI MUTUI PER COSTRUZIONE E-O RECUPERO	<p>Il periodo di preammortamento è assistito dal contributo per non più di due anni solari. Nel caso di concessione del contributo a fondo perduto, i lavori devono essere ultimati entro due anni dal loro inizio, salvo deroghe disposte dalla Regione.</p> <p>Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 78 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 78 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.</p>

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	4,380 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 0,000 p.p.
INDICE DI RIFERIMENTO	Somma del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 4,380 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	4,380 %
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO IN C-MUTUO	TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e maggiorato della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario. Tale tasso verra' ricalcolato mese per mese vigente sino alla data di erogazione a saldo.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO IN CONTO MUTUO	TX RIFERIMENTO L.R. 32.85
SPREAD PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	+ 4,380 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	+ 0,000 p.p.
SPREAD PREAMMORTAMENTO	4,380 %
	TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato maggiorato della commissione annua onnicomprensiva. Tale tasso rimane invariato, dalla data di erogazione a saldo, per il restante periodo di preammortamento.
	+ 0,000 p.p.

INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO	Somma del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO	+ 4,380 %
MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI MORA	SCARTO SU TASSO SCADENZA RATA
MAGGIORAZIONE MORA	+ 2,000 p.p.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,200 % dell'importo del finanziamento minimo 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia di aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	280,00 Euro

IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	370,00 Euro
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro

COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %
---	--

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA RISPETTO ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	30,00 Euro e comunque in misura non superiore a quanto previsto per le spese istruttoria.
---	---

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL' ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	0,00 Euro
---	-----------

CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE	0,00 Euro
--	-----------

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
------------------	-------------------

INCASSO RATA	1,00 Euro
--------------	-----------

INVIO COMUNICAZIONI

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
--	-----------

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
--	-----------

RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
--	-----------

INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
--	-----------

VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
--	--

VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
---	--

SINGOLA	250,00 Euro
---------	-------------

MULTIPLA	300,00 Euro
----------	-------------

PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA	800,00 Euro
---	-------------

CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV	200,00 Euro
--	-------------

CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93	0,00 Euro
--	-----------

RINNOVAZIONE IPOTECARIA	200,00 Euro
-------------------------	-------------

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA)	250,00 Euro
--	-------------

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)	
---	--

FINO A 10 UNITA'	300,00 Euro
------------------	-------------

DA 11 A 50 UNITA'	800,00 Euro
-------------------	-------------

OLTRE 50 UNITA'	1.200,00 Euro
-----------------	---------------

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL	220,00 Euro
---	-------------

SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	300,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
CERTIFICAZIONE AGEVOLAZIONE REGIONALE SOTTO FORMA DI CONTRIBUTO IN CONTO INTERESSI	10,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA INIZIALE	50,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA AVANZATA (A MINUTA CONTRATTUALE PREDISPOSTA)	50,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante
PERIODICITA' DELLE RATE DI AMMORTAMENTO	Semestrale
PERIODICITA' DELLE RATE DI PREAMMORTAMENTO	Semestrale

ALTRE CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO

CALCOLO INTERESSI AMMORTAMENTO	anno commerciale 360/360
CALCOLO INTERESSI PREAMMORTAMENTO	anno commerciale 360/360
CALCOLO INTERESSI DI MORA	anno civile 365/365 (366 se bisestile)
PERIODICITA' INVIO RENDICONTO	annuale
PERIODICITA' INVIO DOCUMENTO DI SINTESI	annuale

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,3800	10	1.026,50	-	-
4,3800	15	754,53	-	-
4,3800	20	621,61	-	-
4,3800	25	544,23	-	-
4,3800	30	494,55	-	-

(*) 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 piu' 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, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bancosardegna.it/trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

POLIZZE MULTIRISCHI

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

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

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

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

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato.
ASSICURAZIONE IMMOBILE	<p>Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas.</p> <p>Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima.</p> <p>La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.</p> <p>Il costo dell'assicurazione non viene incluso nel calcolo del TAEG qualora non sia conosciuto dal Finanziatore.</p>
IMPOSTA SOSTITUTIVA	<p>- 0,25% sull'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131, destinandola ad abitazione principale.</p>

TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA	30 giorni , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

La parte mutuataria non deve corrispondere alcuna commissione, ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/1993, in quanto il finanziamento in oggetto e' sempre finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unita' immobiliari adibite a prima casa di abitazione.

In caso di estinzione anticipata per vendita dell'immobile, prima che siano passati 5 anni dall'erogazione a saldo, la parte mutuataria e' tenuta a chiedere preventivamente l'autorizzazione alla RAS affinche' quest'ultima possa valutare l'eventuale richiesta di restituzione del contributo gia' erogato maggiorato degli interessi legali.

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

Portabilita' del finanziamento

La portabilita' del mutuo, permette alla parte mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Per fare questo, non e' necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione delle formalita' e soprattutto dei costi notarili. La Banca che subentra provvede al versamento della somma necessaria per l'estinzione anticipata, sostituendosi alla precedente.

La parte mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (come ad esempio commissioni, spese, o penali).

La parte mutuataria, nella valutazione della convenienza della portabilita', deve considerare la perdita del contributo residuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Consulenza Legale, **Via Moleschott n. 16, 07100 SASSARI (SS)**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, prima di ricorrere al giudice 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.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca (www.bancosardegna.it) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

Milano decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

Torino decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

Bologna decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

Roma decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Ventì Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

Napoli decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

Bari decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

Palermo decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.

Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

Risoluzione e decadenza

La Banca potrà dichiarare risolto il mutuo qualora (art. 1456 cod. civ. - clausola risolutiva espressa):

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali è concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

Rimane ferma l'applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni del Codice Civile inerenti la decadenza dal beneficio del termine e la diminuzione della garanzia (articolo 1186 e articolo 2743 cod. civ.).

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
Mediatore Creditizio	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
Mutuo Fondiario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
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 inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
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" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

PROTOCOLLO D'INTESA ABI, ASSOFIN E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI ADERENTI AL CONSIGLIO NAZIONALE DEI CONSUMATORI E DEGLI UTENTI

Al fine di favorire la trasparenza e la libertà di scelta del consumatore, accrescendone il grado di consapevolezza in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti, la Banca ha aderito al "Protocollo d'Intesa" del 30 novembre 2013 tra ABI (Associazione Bancaria Italiana), ASSOFIN (Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare) e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU).

Tale protocollo ha l'obiettivo di promuovere la diffusione di buone prassi nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative; a tal fine, il protocollo richiede di esporre sulla documentazione precontrattuale del finanziamento oltre al TAEG - previsto ai sensi delle disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - anche un ulteriore indicatore rappresentativo di tutti i costi connessi al credito (di seguito "Costo Complessivo del Credito").

Il "Costo Complessivo del Credito" è calcolato con le medesime logiche del TAEG, ma a differenza dello stesso ricomprende anche il costo della polizza facoltativa.

Per quantificare l'incidenza del costo della polizza sul mutuo, è necessario confrontare il "Costo Complessivo del Credito" con il TAEG.

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Per il calcolo del "Costo Complessivo del Credito" è stata considerata, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, come già esposte nel presente documento, anche l'assicurazione facoltativa collocata dal finanziatore illustrata nel presente documento.

Oltre al Costo Complessivo del Credito possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,4900%	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
Costo Complessivo del credito: 5,2600%	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	8.189,40 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE SULLE COPERTURE ASSICURATIVE OFFERTE IN ABBINAMENTO AI FINANZIAMENTI

ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO, IL FULMINE E LO SCOPPIO DEL GAS

E' l'unica copertura necessaria per ottenere il finanziamento. Il Cliente può presentare la polizza incendio di una Compagnia di assicurazione terza o stipulare la polizza incendio con la Banca.

POLIZZE ASSICURATIVE FACOLTATIVE ABBINABILI AL FINANZIAMENTO

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili 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.

Si ribadisce, inoltre, che la stipula delle suddette polizze non determina alcun impatto migliorativo sul merito creditizio del Cliente né costituisce un elemento preso in considerazione ai fini della delibera del finanziamento o della definizione delle condizioni economiche dello stesso.



Banco di Sardegna

Gruppo BPER Banca

FOGLIO INFORMATIVO (D.LGS. 385/93 ART. 116) - AGGIORNAMENTO 07/03/2024

Prodotto offerto tramite rete agenziale e mediatori creditizi

Nome e Cognome del soggetto che entra in contatto con il cliente

Indirizzo

Telefono

Qualifica

(nel caso di soggetti iscritti in albi o elenchi, indicare anche gli estremi dell'iscrizione)

Dichiarazione del cliente cui viene consegnato il presente foglio informativo unitamente alla Guida relativa all'accesso ai meccanismi di risoluzione stragiudiziale delle controversie (Guida ABF) e alla Tabella Tassi Effettivi Globali Medi (Tabella T.E.G.M.) prevista dalla legge n. 108/1996.

Data _____

Firma per avvenuta ricezione
