

Foglio N. **2.24.0.MC**
informativo

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

Data aggiornamento **31/12/2009**

CREDITOCONDOMINIO-CONSUMERFACILITIES

Versione n. 2

Cassa di Risparmio di Alessandria SpA Sede legale e amministrativa: Via Dante 2 - 15121 Alessandria www.cralessandria.it - Codice ABI 06075 Iscritta all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia n. 5095 Appartenente al " Gruppo Bipiemme " - Banca Popolare di Milano	N. iscrizione al Registro delle Imprese: 00186450060 Aderente al F.do Interbancario di tutela dei depositi Capitale sociale: € 69.492.300 - Riserve: € 87.634.558 Telefono: 800.100.202 - Fax: 02 77004377
--	---

Caratteristiche e rischi tipici

Struttura e funzione economica

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

Il finanziamento è dunque destinato alle spese di manutenzione straordinaria di edifici urbani.

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

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

Gli interessi saranno a carico dell'impresa appaltatrice e verranno addebitati in via anticipata attualizzata all'atto dell'erogazione delle singole tranches di utilizzo.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- In caso di tasso fisso, impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso per l'intera durata del finanziamento;
- In caso di tasso variabile, possibilità di variazione del tasso di interesse nel corso del finanziamento, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche relativamente alle spese di incasso rata;
- In caso di mancato pagamento anche di una singola rata, tutti i condomini si costituiscono debitori solidali.

Condizioni economiche

Finalità: spese di straordinaria manutenzione di edifici urbani

Durata: massimo 84 mesi.

Importo finanziabile: massimo € 1.000.000,00

Erogazione somme: in unica soluzione o a tranches.

E' possibile avere un periodo di **preammortamento:** massimo 12 rate mensili/ 4 trimestrali / 2 semestrali.

Tasso Fisso: IRS di pari periodo + **Spread 2,50 p.p.***

Tasso Variabile: Euribor 3 mesi + **Spread 2.50 p.p.****

Spese istruttoria: 0,10% del capitale erogato (minimo € 150,00 - massimo € 500,00)

Modalità di rimborso: rate mensili / trimestrali / semestrali. Il pagamento delle rate avviene esclusivamente mediante addebito in conto corrente acceso presso la Banca, la quale viene a ciò espressamente autorizzata.

Spese incasso rata: € 24 annue.

Spese di invio e produzione Documento di Sintesi: € 1,50

Compenso per estinzione anticipata totale o parziale: Esente

Percentuale di mora: 2 p.p. oltre il tasso applicato

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

*

Interest rate swaps - info provider Bloomberg (per l'andamento dei valori assunti dal parametro di riferimento vedasi F.I. n. 0.11.0.MC)

**

Rideterminato mensilmente in misura pari alla media aritmetica, arrotondata allo 0,05 superiore, dei tassi giornalieri "3 mesi lettera", relativi al mese solare precedente quello di applicazione.
Per l'andamento dei valori assunti dal parametro di riferimento vedasi F.I. n. 0.04.0.MC

Sempre comunque nel rispetto della misura massima consentita dalla legge 108/96 e relativa normativa di attuazione

PIANI DI AMMORTAMENTO

capitale di euro 50.000,00

** Il conteggio viene effettuato con base durata 60 mesi, il tasso utilizzato e' quello praticato per il primo periodo.

A TASSO VARIABILE

TASSO		DURATA	5 ANNI **
	rata	mensile	sem.le
4,550%(*)	euro	947,38	6.206,44

(*) Rideterminato mensilmente in misura pari alla media aritmetica, arrotondata allo 0,05 superiore, relativi al mese solare precedente quello di applicazione, che per il mese di **Febbraio 2009** è pari al 2,550%

Indicatore Sintetico di Costo "ISC" 4,871% - 4,803%

Calcolato sulla base dell'anno commerciale / 360

ISC calcolato facendo riferimento ai seguenti elementi :

- TASSO NOMINALE	4,550%
- DURATA	5 ANNI
- IMPORTO FINANZIAMENTO	€. 50.000,00
- SPESE ISTRUTTORIA	€. 155,00
- SPESE INCASSO SINGOLA RATA	€. 2,00

A TASSO FISSO

Irs di periodo - info provider Bloomberg rilevato il giorno 18 febbraio 2009

TASSO		DURATA	5 ANNI **
	rata	mensile	sem.le
5,787%	euro	975,76	6.389,84

Indicatore Sintetico di Costo "ISC" 6,171 % - 6,075%

Calcolato sulla base dell'anno commerciale / 360

ISC calcolato facendo riferimento ai seguenti elementi :

- TASSO NOMINALE	5,787%
- DURATA	5 ANNI
- IMPORTO FINANZIAMENTO	€. 50.000,00
- SPESE ISTRUTTORIA	€. 155,00
- SPESE INCASSO SINGOLA RATA	€. 2,00

RECLAMI

Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario anche per lettera raccomandata a/r (indirizzandola a: Ufficio Reclami CRA - Via Dante,2-15121 Alessandria) o per via telematica (indirizzando un messaggio di posta elettronica a: ufficioreclami@cralessandria.it), infine, consegnandolo allo sportello dove è intrattenuto il rapporto. L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni (90giorni se trattasi di reclami assoggettabili a depositi titoli, servizi finanziari e di investimento, ivi comprese le cassette di sicurezza). Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta nei termini previsti, prima di ricorrere al giudice, il cliente può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia oppure chiedere all'intermediario.
- Conciliatore Bancario Finanziario (via delle Botteghe Oscure 54, 00186 Roma - tel. 06/674821 - sito internet www.conciliatorebancario.it); se sorge una controversia con la banca/intermediario, il cliente può attivare una procedura di conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca/intermediario, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente.
- Prefettura territoriale competente (www.interno.it e www.tesoro.it). Nell'ambito delle misure varate dal D.L. 185/08 convertito in L. 2/2009, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, è possibile utilizzare il presente canale scaricando la modulistica dai predetti siti istituzionali inviando via raccomandata o posta elettronica l'istanza alla Prefettura territorialmente competente.

Legenda delle principali nozioni dell'operazione

Spese di istruttoria	<i>Spese per l'analisi di concedibilità</i>
Rata	<i>Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: -una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato); -una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo)</i>
Preammortamento	<i>Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi</i>
Ammortamento	<i>Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate</i>
Parametro di indicizzazione	<i>Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità all'uopo indicate</i>
ISC	<i>E' un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Nel calcolo dell'ISC sono ricompresi: -il rimborso del capitale; -il pagamento degli interessi; -le spese di istruttoria; -di revisione del finanziamento; -di apertura e chiusura della pratica di credito; -le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate(se stabilite dal creditore); -le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito); -il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito); -ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento. N.B. Indicare l'ISC in relazione alla durata del finanziamento e alla diversa periodicità delle rate</i>
Tasso variabile	<i>Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di mutuo.</i>
Tasso fisso	<i>Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento</i>
Interessi di mora	<i>Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate</i>