

Convenzione ANCE LOMBARDIA

MUTUI EDILIZI (FONDIARI)	
- beneficiari	imprese associate ad Ance Lombardia e loro clienti
- destinazione	<p>a) costruzione e/o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo</p> <p>b) costruzione e/o la ristrutturazione di immobili ad uso commerciale, artigianale, terziario, industriale, ecc.</p>
- forma tecnica	mutuo ipotecario fondiario (frazionabile).
- importo massimo	da concordarsi di volta in volta in relazione all'ammontare del progetto, comunque non superiore all' 80% del valore commerciale di perizia finale dell'immobile
- esecuzione/ erogazione	<p>di norma su stato avanzamento lavori, secondo le seguenti percentuali di concessione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prima erogazione nella misura massima del 60% del valore di perizia del terreno; - erogazioni successive nella misura massima del 60% dei costi di costruzione (relativi a ciascuno stato avanzamento lavori); - eventuale erogazione a saldo, contestuale all'atto di suddivisione in quote / frazionamento, nel caso di richieste di accollo da parte dei soggetti acquirenti delle unità immobiliari per un importo complessivo fino all'80% del valore commerciale di perizia finale. <p>N.B.: fino alla completa esecuzione (al termine dei lavori) sulle somme erogate maturano gli interessi di preammortamento.</p>
- suddivisione in quote/ frazionamento	ad avvenuto accatastamento delle singole unità immobiliari del complesso, vengono eseguiti la suddivisione in quote del finanziamento ed il corrispondente frazionamento dell'ipoteca, mediante la stipulazione di atto notarile di frazionamento.
- accollo finale	nell'atto di compravendita gli acquirenti delle singole unità immobiliari si accollano la specifica quota di mutuo (per un ammontare fino all'80% del prezzo indicato nell'atto di compravendita e/o di perizia) a saldo dello stesso, risparmiando, tra l'altro, le spese di stipula del contratto di finanziamento (onorario notarile, imposta sostitutiva, spese istruttoria ecc.).
- durata massima	<p>a) 240 mesi</p> <p>b) 120 mesi</p> <p>(oltre al periodo di preammortamento).</p>
- durata massima preammortamento	24 mesi (corrispondente al periodo di realizzazione dei lavori)
- rimborso ammortamento	mediante rate trimestrali , posticipate, calcolate secondo il metodo dell'ammortamento progressivo o "francese"

<p>- tasso indice e modalità di indicizzazione</p>	<p>EURIBOR - Euro Interbank Offered Rate - 3 mesi media % mese precedente per le operazioni a tasso variabile Nel mese in corso viene applicata la media del mese precedente. Il tasso viene pertanto aggiornato ogni mese (decorrenza inizio mese).</p> <p>IRS di periodo <u>per le operazioni a tasso fisso</u></p>
<p>- tasso preammortamento / ammortamento</p>	<p><u>Tasso variabile:</u> annuo nominale, indicizzato, pari a EURIBOR 3 mesi media % mese precedente, aumentato di a) 1,75 punti b) 2,25 punti</p> <p><u>Tasso fisso:</u> IRS di periodo aumentato di a) 1,75 punti b) 2,25 punti</p>
<p>- data fissa scadenza rate</p>	<p>obbligatoria: fine trimestre solare</p>
<p>- tasso di mora</p>	<p>pari al tasso applicato aumentato di 1,00 punti</p>
<p>- oneri accessori</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>spese di istruttoria</u>: 0,75% calcolate sull'importo di ogni singola erogazione; - <u>spese di incasso rata</u>: € 2,00 - <u>spese di perizia</u> tecnico / estimativa: € 400,00 la <u>prima perizia</u> € 150 le successive; - <u>imposta sostitutiva</u>: 0,25% calcolato sull'importo effettivamente erogato, recuperato, pro-quota, ad ogni erogazione del mutuo; l'imposta grava solo sul contratto originario (in fase di accollo quindi non sarà eseguita alcuna rivalsa); <ul style="list-style-type: none"> - <u>spese di frazionamento</u>: non previste; - <u>commissioni di accollo</u>: € 200,00 forfettarie; - <u>commissioni di mancata erogazione</u>: - a) max. 0,25% sul capitale non erogato; - b) max. 0,25% sul capitale non erogato. - - <u>commissione per estinzione anticipata</u>: - a) max. 0,25% sul capitale anticipatamente rimborsato - b) max 0,25% sul capitale anticipatamente rimborsato - <p>(non applicabili qualora l'estinzione anticipata avvenga nel periodo di preammortamento e prima dell'accollo);</p> <p>N.B.: gli onorari notarili sono ridotti per legge della metà</p>

<ul style="list-style-type: none"> - adempimenti 	<ul style="list-style-type: none"> - apertura di conto corrente e rilascio di specifica autorizzazione permanente per l'addebito sia delle rate di preammortamento da parte dell'impresa edile sia delle rate di ammortamento da parte degli acquirenti delle unità immobiliari. - presentazione di: <ul style="list-style-type: none"> - documentazione attestante l'appartenenza all'Associazione - relazione notarile ventennale riguardante gli immobili oggetto di ipoteca - polizza assicurativa contro i danni al fabbricato per incendio e/o scoppio vincolata a favore della Banca (valore assicurato pari al valore di ricostruzione dell'immobile) - perizia obbligatoria, eseguita da tecnico incaricato dalla Banca (interno o esterno) - progetto - concessione edilizia - computo metrico estimativo - stime progressive dello stato di avanzamento dei lavori - piano di suddivisione in quote / frazionamento
<ul style="list-style-type: none"> - termini risolutivi del contratto di finanziamento 	<p>Nelle <u>note di delibera</u> di concessione del mutuo devono essere <u>precisati</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - i termini di inizio e di fine dei lavori finanziati; - il termine entro il quale deve avvenire la suddivisione in quote / frazionamento del mutuo e i relativi accoli, stabiliti a pena di decadenza del beneficio del termine / risoluzione del contratto di finanziamento; deve essere inoltre indicata - la nuova durata (inferiore a quella originariamente prevista) del mutuo, ovvero della parte del mutuo che, sottratte le quote accollate, rimane in capo all'impresa, qualora non si intenda procedere alla risoluzione del contratto.
<ul style="list-style-type: none"> - garanzie 	<p>tutte le garanzie reali o personali ritenute opportune</p>
<ul style="list-style-type: none"> - ammontare ipoteca 	<p>minimo 100% in più dell'importo del finanziamento</p>