

FOGLIO INFORMATIVO - MUTUO IPOTECARIO

(IN VIGORE DAL 1° GENNAIO 2004)

(Aggiornato al 01 aprile 2007)

Sezione 1 - Informazioni sull'Intermediario finanziario

Denominazione sociale: **Compagnia Sviluppo Imprese Sociali S.p.A.**

(in forma breve **COSIS S.p.A.**)

Sede legale: **Via Nazionale n. 39 - 00184 Roma**

Sede operativa: **Via Nazionale n. 39 - 00184 Roma**

Indirizzo telematico: **informa@cosis.it**

Iscrizione U.I.C.: **n. 28734**

Codice Fiscale e Partita IVA: **04884801004**

Iscrizione Registro delle Imprese: **812393 di Roma**

Capitale Sociale: **€ 17.230.827,00=**

Riserve risultanti dall'ultimo bilancio: **€ 0,00**

Sezione 2 – Caratteristiche e rischi tipici dell'operazione

• **Struttura e funzione economica dell'operazione**

Mutuo ipotecario

Il Mutuo è un finanziamento a medio lungo termine concesso a favore di enti o società che non abbiano fini di lucro, ivi comprese le cooperative sociali di cui alla legge del 08/11/1991 n. 381, finalizzato alla realizzazione di un progetto che preveda l'acquisto e/o la ristrutturazione di immobili strumentali all'attività svolta, il cui rimborso è garantito tramite ipoteca iscritta in favore di COSIS S.p.A.

Il rimborso avviene mediante il pagamento di rate posticipate secondo un piano di ammortamento con scadenze concordate.

Il finanziamento è concesso a tasso misto (tasso fisso per il primo biennio e tasso variabile per il periodo residuo).

In caso di estinzione anticipata (o rimborso parziale) del finanziamento non è richiesto alcun onere aggiuntivo, fatto salvo l'obbligo di preavviso di un mese.

• **Principali rischi**

Tra i principali rischi va tenuto presente:

- il prestito a tasso misto, per il periodo residuo (ossia successivamente al primo biennio) in cui il tasso è variabile, ha il rischio di oscillazione del tasso di interesse in senso sfavorevole;

- possibilità di deterioramento o perdita di valore dell'immobile oggetto della garanzia e conseguente possibile richiesta, da parte di COSIS S.p.A., di un'integrazione della garanzia stessa;

- facoltà di COSIS S.p.A., in caso di insolvenza, di richiedere la restituzione immediata dell'intero importo residuo o di recuperare il proprio credito attraverso la vendita coattiva dell'immobile ipotecato.

Sezione 3 – Condizioni economiche dell'operazione (da intendersi nella misura massima se favorevoli all'intermediario e nella misura minima se favorevoli al finanziato)

Condizioni generali:

• **Tasso Annuo Nominale (T.A.N.)** – prezzo del mutuo con riferimento all'anno civile (divisore 365):

- per i primi due anni: massimo 6,00% fisso posticipato;

- dal 3° all'ultimo anno: massimo 2,00% + media mensile EURIBOR a sei mesi, riferita al mese precedente a quello di decorrenza della rata.

In ogni caso il tasso sarà applicato entro il limite del tasso soglia.

- **Tasso Annuo Nominale (T.A.N.) agevolato** - il T.A.N.ordinariamente applicato, in base alla Convenzione in essere con Fondosviluppo S.p.A. e solo in caso di approvazione del finanziamento da parte di quest'ultima, subirà una riduzione di ¼.
- **Periodicità e modalità di calcolo degli interessi e Periodo di ammortamento:**
Il tasso di interesse è posticipato annuo con capitalizzazione periodica, per tutta la durata del contratto. Per il periodo intercorrente tra la data di erogazione ed il giorno antecedente all'inizio del periodo di ammortamento, decorreranno gli interessi semplici nella misura del 6,00%.
- **Tasso di mora** (annuo nominale senza capitalizzazione periodica) : T.A.N. + 3,00%.
- **Modalità di rimborso/Durata:** in rate periodiche con valuta fine periodo, da versarsi mediante bonifico bancario a favore di COSIS S.p.A., per tutta la durata del contratto. Il periodo di ammortamento del finanziamento può avere una durata minima pari a 10 anni e massima pari a 15 anni.
- **Commissioni fisse di istruttoria:** € 260,00 per importi fino a € 100.000,00; € 520,00 per importi oltre € 100.000,00.
- **Spese di perizia sull'immobile:** a carico della Parte Mutuataria così come quantificate dal perito, scelto da COSIS S.p.A. Le spese di perizia saranno comprensive di onorari dovuti al perito più le spese documentate da quest'ultimo.
- **Spese notarili:** a carico della Parte Mutuataria.
- **Spese per prestazioni di garanzia:** a carico della Parte Mutuataria, comprensive degli oneri dovuti in base alla vigente normativa fiscale.
- **Assicurazione sull'immobile ipotecato:** obbligatoria a carico della Parte Mutuataria (ovvero del terzo datore di ipoteca). La Parte Mutuataria si obbliga ad assicurare l'immobile ipotecato contro i danni dell'incendio, del fulmine, degli eventi atmosferici e dello scoppio del gas e del termosifone per un importo pari al valore dell'ipoteca. La Parte Mutuataria si obbliga a scegliere la compagnia assicuratrice tra le prime dieci contenute nell'elenco fornito dall'ISVAP.
- **Spese postali per comunicazioni ai clienti:** a carico di COSIS S.p.A. in base alle tariffe vigenti.
- **Spese per emissione duplicati di documenti:** nessuna.
- **Estinzione anticipata:** salvo l'obbligo del preavviso di almeno un mese, non è previsto alcun onere.
- **Penale di decadenza dal beneficio del termine:** immediata restituzione dell'intero credito per capitale, interessi e accessori.
- **Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)/Indice Sintetico di Costo (I.S.C.)/Tasso Effettivo Globale (T.E.G.):** massimo 6,543% (calcolato su un finanziamento pari a € 101.000,00; periodo di ammortamento pari a 10 anni; rimborso in rate semestrali posticipate; T.A.N. 6,00% fisso posticipato per l'intera durata del finanziamento; spese di istruttoria € 520,00; spese di perizia € 490,00; spese di assicurazione € 1.000,00 con pagamento anticipato del premio unico).
- **Eventuali oneri fiscali** (imposta di bollo o imposta sostitutiva sul contratto): a carico della Parte Mutuataria in base alle tariffe vigenti.
- **Eventuali spese legali:** a carico della Parte Mutuataria in base alle tariffe legali vigenti.
- **Rimborso spese per consegna di copia del contratto idonea per la stipula:** nessuno.

Sezione 4 – Clausole contrattuali che regolano l'operazione:

Di seguito, sono riportate (in sintesi) le clausole negoziali recanti i principali diritti, obblighi e limitazioni relativi all'operazione di finanziamento con la Parte Mutuataria. Resta fermo il diritto della Parte Mutuataria di ottenere da COSIS S.p.A. copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula. La consegna della copia non impegna alla stipula del contratto.

- **Oggetto** – Il finanziamento deve essere esclusivamente destinato e finalizzato alla realizzazione di un progetto che preveda l'acquisto e/o la ristrutturazione di immobili strumentali all'attività svolta, secondo le modalità presentate in sede di istruttoria a COSIS S.p.A..
- **Erogazione** – COSIS S.p.A. provvederà ad erogare il finanziamento mediante assegni circolari non trasferibili o bonifico bancario.
La Parte Mutuataria provvederà al rilascio di ampia e liberatoria quietanza di pagamento in sede di sottoscrizione del contratto di mutuo ipotecario.
- **Deposito cauzionale** - La Parte Mutuataria, nell'ipotesi di erogazione mediante assegni circolari, costituisce, in favore di COSIS S.p.A., un deposito cauzionale infruttifero presso il Notaio che riceve l'atto, da questi iscritto al Registro Somme Valori, a garanzia di tutti gli obblighi posti a carico della medesima Parte Mutuataria dal contratto e dai relativi allegati. Il citato deposito garantisce, inoltre,

COSIS S.p.A. da qualsiasi circostanza di fatto o vizi nei documenti di natura tale che, se conosciuti o verificati prima, avrebbero impedito la concessione del finanziamento. COSIS S.p.A. potrà avvalersi della facoltà di risolvere il contratto ed utilizzare il deposito cauzionale per l'estinzione del mutuo.

- **Svincolo deposito cauzionale/ Esecuzione erogazione** - Lo svincolo delle somme costituite in deposito cauzionale o l'esecuzione del bonifico bancario, potrà avvenire dopo che la Parte Mutuataria abbia adempiuto all'obbligo di fornire a COSIS S.p.A., entro il termine di 30 giorni dalla stipula dell'atto di mutuo, la prova, a mezzo certificazione del Notaio rogante il contratto, che:
 - a. l'ipoteca risulta regolarmente iscritta a garanzia del mutuo;
 - b. l'immobile oggetto di ipoteca è libero da servitù apparenti tali da pregiudicare il valore dell'immobile, da privilegi, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e da ogni altro onere e vincolo, ad esclusione di quelli già noti;
 - c. essa stessa ed i garanti hanno la piena proprietà e completa disponibilità degli immobili;
 - d. sono stati adempiuti gli obblighi assicurativi previsti dal capitolato.

- **Preammortamento**

Può essere prevista una dilazione nell'ammortamento del capitale (preammortamento). Il contratto indica il tasso di interesse di preammortamento e le date di corresponsione degli interessi di preammortamento.

- **Restituzione del finanziamento** – La restituzione del finanziamento dovrà essere effettuata dalla Parte Mutuataria in rate periodiche costanti mediante bonifici a favore di COSIS S.p.A., con valuta fine periodo.
- **Intervento Fondosviluppo S.p.A.** - Per le cooperative iscritte a Confcooperative-Federsolidarietà ed in regola con il pagamento dei relativi contributi, in virtù di un accordo tra COSIS S.p.A. e Fondosviluppo S.p.A, il tasso annuo nominale (T.A.N.) ordinariamente applicato subirà una riduzione di 1/4 per cinque anni.

L'agevolazione suddetta è subordinata all'approvazione del finanziamento da parte di Fondosviluppo S.p.A.

- **Obblighi**

La Parte Mutuataria si obbliga a:

- 1) restituire il finanziamento e pagare gli interessi, secondo le condizioni contrattuali;
 - 2) entro il termine di 15 giorni dalla loro approvazione e/o redazione, inviare a COSIS S.p.A., per tutta la durata del finanziamento, la situazione economico-patrimoniale semestrale ed il bilancio annuale, il budget annuale, i resoconti delle decisioni del Consiglio di Amministrazione, l'andamento degli occupati dipendenti;
 - 3) fornire a COSIS S.p.A. quelle informazioni rilevanti e attinenti all'operazione di finanziamento richieste da quest'ultima, nonché segnalare una serie di eventi, quali:
 - variazione della sede legale
 - modificazione dell'oggetto sociale;
 - variazione dell'organo sociale (firmatario contratto);
 - altri eventi rilevanti con un potenziale impatto sfavorevole;
 - previsioni di riduzione del fatturato di oltre il 10% rispetto al piano di sviluppo;
 - previsioni di aumenti di costo superiori del 10% al piano di sviluppo;
 - insorgenza di forti criticità nei rapporti con fornitori/clienti;
 - significative modifiche intervenute nell'attuazione del piano di sviluppo;
 - investimenti aggiuntivi;
 - raggiungimento di un'esposizione bancaria superiore di oltre 26.000,00 € al piano di sviluppo;
 - 4) consentire le eventuali ispezioni che potranno essere effettuate una o più volte l'anno da COSIS S.p.A. ;
 - 5) consentire a COSIS S.p.A. di accedere alle informazioni bancarie riguardanti le movimentazioni dei conti aperti presso gli istituti bancari con cui intrattiene rapporti;
 - 6) mantenere il collegio sindacale o il revisore unico per tutta la durata del finanziamento ovvero ad acconsentire a proprie spese ad un'eventuale revisione contabile sui propri conti da parte di società o professionisti indicati da COSIS S.p.A.
- **Restituzione anticipata** – La Parte Mutuataria, senza alcun onere aggiuntivo e con il solo obbligo del preavviso di un mese, potrà restituire a COSIS S.p.A., anticipatamente, parte o la totalità degli importi erogati da quest'ultima.

- **Cessione del credito** - COSIS S.p.A. potrà in qualsiasi momento cedere ad una società terza il credito nei confronti della Parte Mutuataria, con il solo obbligo di comunicarlo al debitore ceduto ai sensi dell'art. 1264 C.C. secondo cui: *“La cessione ha effetto nei confronti del debitore ceduto quando questi l'ha accettata o quando gli è stata notificata. Tuttavia, anche prima della notificazione, il debitore che paga al cedente non è liberato, se il cessionario prova che il debitore medesimo era a conoscenza dell'avvenuta cessione”*.
- **Utilizzo di denominazione** - A scopo puramente divulgativo e per fini non speculativi, la Parte Mutuataria si impegna, nell'ipotesi di acquisto e/o ristrutturazione di beni materiali con i fondi erogati da COSIS S.p.A., ad apporre sui beni stessi il logo di COSIS S.p.A. Si impegna altresì ad inserire nelle informazioni al pubblico, ivi comprese pubblicazioni, brochures, occasioni pubbliche ed altro, che il bene materiale è stato acquistato o ristrutturato con finanziamenti di COSIS S.p.A.
- **Risoluzione del contratto** – COSIS S.p.A., ferma restando, ove occorra, l'applicazione degli articoli 1186 (Decadenza del beneficio del termine) e 2743 (Diminuzione della garanzia) del C.C., si riserva di risolvere il contratto e di richiedere l'immediato rimborso di ogni suo credito senza bisogno di preavviso, di messa in mora o di domanda giudiziale, qualora la Parte Mutuataria, l'eventuale datore di ipoteca e/o i loro aventi causa manchino all'integrale e puntuale esecuzione anche di una sola delle obbligazioni assunte con il presente contratto, in particolare:
 - a. nel caso in cui la Parte Mutuataria non paghi puntualmente alle dovute scadenze le rate di preammortamento o di ammortamento e l'inadempimento si protragga per più di 180 giorni;
 - b. nel caso in cui la Parte Mutuataria avesse taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Parte Mutuante ovvero l'esistenza di usi civici o di altri vincoli o pesi che menomassero la garanzia;
 - c. se il contratto di assicurazione contro i danni da incendio, caduta di fulmine, scoppio di gas venisse comunque risolto o non fosse possibile per qualsiasi causa stipularlo con compagnia di gradimento di COSIS S.p.A.;
 - d. se fossero promossi a carico della Parte Mutuataria atti esecutivi e conservativi anche mobiliari, o se la stessa divenisse comunque insolvente, ovvero se, per qualsiasi motivo o evento, a giudizio di COSIS S.p.A. vi fosse pericolo di pregiudizi di qualsiasi genere alla garanzia ipotecaria da chiunque costituita.

Analoga facoltà è riservata a COSIS S.p.A. a suo insindacabile giudizio in sede di valutazione degli eventi di cui al precedente punto 3 dell'elenco relativo agli obblighi gravanti sulla Parte Mutuataria.

In caso di decadenza dal beneficio del termine ex art. 1186 C.C., COSIS S.p.A., senza far luogo a pronuncia giudiziale, potrà senz'altro promuovere gli atti esecutivi per l'immediata restituzione dell'intero suo credito per capitale, interessi e accessori.

Salvo diversa determinazione a giudizio insindacabile di COSIS S.p.A., qualsiasi versamento effettuato dalla Parte Mutuataria verrà imputato innanzitutto al rimborso delle spese ed oneri, quindi al pagamento di accessori e di interessi e, per il rimanente, in conto capitale.

La Parte Mutuataria riconosce che le scritture contabili di COSIS S.p.A. faranno piena prova in qualsiasi sede e grado di giurisdizione per la determinazione del debito nei confronti di COSIS S.p.A. stessa.

- **Garanzie reali** - A garanzia della restituzione del capitale concesso a mutuo, dei relativi interessi, di tutte le rate che rimanessero insolte, degli interessi di mora, dei relativi accessori e di ogni altra obbligazione derivante dal contratto, la Parte Mutuataria o altro soggetto in qualità di terzo datore concede, a favore di COSIS S.p.A., garanzia ipotecaria. Il contratto di mutuo ipotecario descrive tutti gli estremi dell'ipoteca (importo di iscrizione, immobile).
- **Obblighi di conservazione del valore del bene ipotecato** - La Parte Mutuataria, l'eventuale datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati a mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia in lodevole stato gli immobili ipotecati, e quindi a fare tutte le operazioni occorrenti per la conservazione o il miglioramento degli stessi secondo la loro natura.
- **Procedura di Reclamo** - Per ogni controversia relativa al contratto, la Parte Mutuataria ha la facoltà di attivare la procedura in questione, inviando il reclamo a mezzo raccomandata A/R ovvero consegnandolo direttamente a COSIS S.p.A., presso la sede legale. Quest'ultima evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione del predetto reclamo. Se COSIS S.p.A. riconosce fondati i rilievi della Parte Mutuataria, la stessa comunicherà a quest'ultima i tempi tecnici entro i quali si impegna a provvedere. Il ricorso alla procedura in questione non priva la Parte Mutuataria del

diritto di investire, in qualunque momento, dell'eventuale controversia insorta l'Autorità giudiziaria competente.

- **Foro competente** - Per qualsiasi controversia relativa al contratto, anche in ragione di continenza o connessione, sarà esclusivamente competente il foro di Roma.

* * *

LEGENDA:

- **Parte Mutuataria:** soggetto contraente del mutuo.
- **Parte Mutuante:** soggetto concedente il mutuo.
- **Erogazione:** versamento da parte della Parte Mutuante dell'importo concesso in prestito, operazione tramite la quale si perfeziona il contratto di mutuo; per data di erogazione si intende la data valuta di addebito per la Parte Mutuante.
- **Durata del finanziamento:** Intervallo temporale concordato dalla Parte Mutuataria e dalla Parte Mutuante entro cui la Parte Mutuataria dovrà restituire il finanziamento, unitamente agli interessi maturati.
- **Finanziamento rateale:** indica il rimborso, dilazionato nel tempo, del finanziamento concesso.
- **Rata:** pagamento che la Parte Mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento, secondo le scadenze stabilite nel piano di ammortamento.
- **Piano di ammortamento:** prospetto che indica, per ogni periodo di rimborso relativo ad un finanziamento rateale, l'importo della rata distinto in quota capitale, quota interessi, debito estinto e debito residuo.
- **Preammortamento:** periodo iniziale del finanziamento nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota di interessi.
- **Bonifico con valuta di fine periodo:** bonifico da effettuarsi con valuta fissa in favore della Parte Mutuante pari al giorno di scadenza della rata.
- **Data di decorrenza della rata:** primo giorno di decorrenza del periodo cui si riferisce la rata periodica.
- **Quota capitale:** porzione della rata periodica di rimborso che concerne la restituzione del capitale preso in prestito.
- **Quota interessi:** porzione della rata periodica di rimborso che concerne la corresponsione degli interessi maturati sul capitale residuo.
- **Debito residuo:** parte di capitale che la Parte Mutuataria deve ancora versare alla Parte Mutuante.
- **Estinzione anticipata:** possibilità, riconosciuta alla Parte Mutuataria, di estinguere il prestito prima della scadenza, ossia prima del termine pattuito con la Parte Mutuante.
- **Tasso fisso:** tasso annuo nominale che resta invariato per tutta la durata del prestito.
- **Tasso Annuo Nominale (T.A.N.):** tasso di interesse, espresso in percentuale e su base annua, applicato dalla Parte Mutuante all'importo lordo del finanziamento. Viene utilizzato per calcolare, a partire dall'ammontare finanziato e dalla durata del prestito, la quota interesse che il debitore dovrà corrispondere alla Parte Mutuante e che, sommata alla quota capitale, andrà a determinare la rata di rimborso. Nel computo del T.A.N. non entrano oneri accessori quali provvigioni, spese e imposte.
- **(Tasso Annuo Effettivo Globale) T.A.E.G.:** indice, espresso in termini percentuali, con tre cifre decimali e su base annua, del costo complessivo del finanziamento. Comprende gli oneri accessori, quali spese di istruttoria, spese di apertura pratica, spese di incasso delle rate e spese assicurative (l'inclusione di queste ultime due voci può essere opzionale).
- **(Indicatore sintetico di costo) I.S.C. :** indice espresso in misura percentuale che quantifica il costo effettivo del finanziamento, include gli oneri accessori, quali spese di istruttoria, spese di incasso delle rate.
- **(Tasso Effettivo Globale): T.E.G.** tasso comprensivo delle spese e degli oneri dedotte le spese vive della Parte Mutuante calcolate ai fini della legge 108/96 per la verifica del tasso soglia.
- **Interesse:** corrispettivo pagato per l'uso del capitale dato a prestito, consiste in una somma di denaro proporzionale al capitale ed alla periodicità di rimborso delle rate.
- **Interesse di mora:** interesse che la Parte Mutuataria versa alla Parte Mutuante per il ritardo nell'adempimento nel pagamento di una rata di rimborso.

- **Garanzia reale:** garanzia che si costituisce mediante creazione di un vincolo su uno o più beni mobili e/o immobili appartenenti al patrimonio della Parte Mutuataria o di terzi soggetti.
- **Terzo datore di ipoteca:** soggetto diverso dalla Parte Mutuataria che concede la garanzia ipotecaria. Questi risponde solo con il bene su cui è costituita l'ipoteca.
- **Spese di perizia:** spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
- **Insolvenza:** mancato o ritardato rimborso alla Parte Mutuante di una o più rate da parte della Parte Mutuataria.