

# **FINANZIAMENTO AI CONDOMINII-BANCA REALE SpA**

## **Il Prodotto si chiama YouGo Finanziamento ai Condomini**

- È un finanziamento chirografario, ossia senza alcuna garanzia ipotecaria ne su parti private ne su parti comuni.
- È un prodotto concesso da Banca Reale S.p.A. direttamente all'entità condominio, senza l'intermediazione di alcuno (mediatori, broker, finanziarie, etc.)
- Importo minimo del finanziamento: **25.000 €**; importo massimo **1.500.000 €**
- Finalità: tutti i lavori di manutenzione straordinaria relativamente a parti comuni, non solo quelli edili (caldaie, ascensori, macchinari, impianti, etc.). È possibile comprendere il compenso straordinario dell'amministratore relativamente alle pratiche dei lavori, così come imposte e tasse (quali, a titolo di esempio, l'iva e l'occupazione suolo pubblico), **fino al 100% del loro ammontare**
- La durata del finanziamento è compresa tra i **2 anni** ed i **10 anni** (la durata del finanziamento deve essere uguale per tutti).
- Modalità di erogazione: il deliberante può decidere **l'erogazione in soluzione unica oppure a stato avanzamento lavori.** Per importi modesti e lavori che hanno un tempo di esecuzione inferiore ai 3 mesi, generalmente si propende per la soluzione unica. Per importi significativi, viene generalmente una o più erogazioni SAL, che avvengono tramite scrittura privata tra il condominio e la banca (non vi è quindi la necessità di erogare dietro atto notarile)
- L'adesione al finanziamento da parte dei condòmini è libera e facoltativa: chi non ne avesse la necessità, può chiamarsi fuori e bonificare la sua quota sul conto corrente del condominio (aperto su Banca Reale oppure sulla banca su cui vi sono già rapporti attivi), prima dell'erogazione del finanziamento (ai sensi dell'art. 1135 cod. civ.). Ciò che è essenziale è che al finanziamento partecipino almeno 4 condomini per un importo non inferiore ai 25.000 euro complessivi
- I partecipanti al finanziamento possono decidere di partecipare allo stesso al 100% della loro quota oppure in misura inferiore, **conferendo i mezzi propri su conto corrente di cui al punto precedente.**
- Costi del finanziamento:
  - **istruttoria 1,50%**
  - **tasso fisso finito 6,00%**
  - **imposta di bollo 0,25%**

perizia: non richiesta per importo finanziamento **inferiore ai 150.000 €**; costo di **458,33 €** per importo finanziamento **superiore ai 150.000 €** ed inferiore ai 500.000 €; **666,67 €** per importi **superiori ai 500.000 €**

- L'ammortamento prevede rate trimestrali con ammortamento alla francese oppure con interessi anticipati.
- Costi del conto corrente: canone mensile 5,00 € comprensivo di operazioni illimitate. Una volta erogato il finanziamento e pagati tutti i fornitori, è tuttavia possibile addebitare le rate trimestrali su un conto corrente già aperto presso altro istituto bancario, per evitare complicazioni burocratiche per l'amministratore nella gestione di più conti correnti. La commissione incasso rata, in questo caso è di 4,50 €
- Requisiti necessari del condominio:
  - Il condominio deve essere regolarmente costituito, composto da almeno 4 unità e vi deve essere almeno un bilancio approvato dall'assemblea.
    - Dall'ultimo rendiconto (consuntivo) di spese, non devono emergere ritardi nel pagamento delle rate condominiali da parte di condomini che rappresentino oltre il 20% dei millesimi di proprietà e, comunque, nessun ritardo di pagamento da parte di nessun condomino che superi le 4 rate. L'amministratore deve altresì dichiarare che non sussistono condomini morosi.
    - All'assemblea (straordinaria) in cui vi è all'odg la richiesta di finanziamento devono partecipare condomini rappresentanti **almeno 666 millesimi** e la delibera deve essere presa con maggioranza dei presenti (su base millesimale). Il testo della delibera deve essere perfettamente aderente alla nostra bozza
    - Conferma scritta da parte dell'amministratore attestante la mancata opposizione da parte di alcun condomino alla delibera assembleare, datata e sottoscritta 30 giorni dopo la delibera
- Per quanto riguarda il merito creditizio, solo nel caso in cui la quota di finanziamento per ogni condomino superi i 20.000 €, la Banca deve richiedere al singolo condomino i propri documenti anagrafici e l'autorizzazione al trattamento dei dati personali per consultare la banca dati pubblica relativa alle gravi pregiudizievoli. Nel caso uno dei partecipanti al finanziamento per oltre 20.000 € abbia gravi pregiudizievoli (protesti, ipoteche legali, sequestri, decreti ingiuntivi, etc.) lo si esclude dal finanziamento.

- Il codice civile prevede la solidarietà tra i condòmini. Si consideri tuttavia che la riforma del condominio del 2012 introduce il beneficio della preventiva esclusione del moroso, ai sensi del quale la banca (così come ogni altro creditore del condominio) in caso di insolvenza di un condomino, deve adottare tutte le azioni verso il singolo moroso prima ancora di agire verso il condominio, a tutela dei debitori solventi. A tal proposito, noi imponiamo al condominio che nella delibera che approva il finanziamento venga richiamata tale norma e l'autorizzazione all'amministratore a comunicare alla banca i nominativi dei morosi.