Cefin

Numero Domanda

Condizioni valide dal 01/10/2026

FOGLIO INFORMATIVO

FINANZIAMENTO AL CONDOMINIO A TASSO FISSO

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

Redatto ai sensi del decreto n. 385 del 1/9/1993 e del provvedimento recante le disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi finanziari del 29 luglio 2009, ss. mm. ii.

INFORMAZIONI SU CENTRO FINANZIAMENTI S.P.A.

Centro Finanziamenti S.p.A.
Iscrizione Albo Intermediari Finanziari ex art. 106 TUB n° 161. Cap. Soc. 2.000.000 Euro i.v. – C.F e P.IVA 04928320961
Socio Unico, direzione e coordinamento: Harley & Dikkinson Holding S.r.l.

Sede Legale: Via dei Piatti, 8 - 20123 Milano (MI)
Sede Operativa: Via Massimo Gorki, 105 - 20092 Cinisello Balsamo (MI)
Telefono: 02/25712599

E-mail: info@cefin.it
PEC: centro.finanziamenti.spa@legalmail.it

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione	
N. di iscrizione elenco OAM	
Indirizzo	
Telefono	
E-mail	
Sito Web	

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEL PRODOTTO

Il "Finanziamento al Condominio a Tasso Fisso" è un finanziamento a medio – lungo termine destinato a finanziare interventi (IVA inclusa) di ristrutturazione, ammodernamento, riqualificazione energetica, ovvero di acquisto di impianti e macchinari riferibili al Condominio richiedente (il "Cliente").
Gli investimenti corrispondono a quelle che l'art. 1135 C.C. definisce "opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni", per il cui importo complessivo il Condominio dovrà deliberare un fondo speciale con maggioranze speciali.
Il finanziamento è erogato in un'unica soluzione e prevede il rimborso di capitale e interessi con rate trimestrali determinate applicando un tasso di interesse fisso.
Per poter procedere all'erogazione del finanziamento è necessario che il Condominio sia titolare di un conto corrente o di un conto di pagamento su cui effettuare le operazioni connesse alla gestione del rapporto.

IMPORTO FINANZIABILE
L'importo finanziabile va da un minimo di Euro 20.000, fino ad un massimo di Euro 500.000. Per richieste di importo superiore, fino ad un massimo di Euro 3.000.000, CEFIN si riserva di valutare caso per caso la possibilità di ammettere la richiesta di finanziamento. Eventuali richieste per importi superiori saranno valutate caso per caso da parte di Centro Finanziamenti S.p.A.

DURATA DEL FINANZIAMENTO
La durata del finanziamento è compresa tra i 2 e i 10 anni.
Non sono previsti periodi di preammortamento.

RISCHI TIPICI
Rimangono fissi per tutta la durata del finanziamento sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate, con lo svantaggio di 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 dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Cefin

Numero Domanda

SEZIONE 1. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
Quanto può costare il Finanziamento al Condominio a tasso fisso

CONDIZIONI ECONOMICHE E TASSI	
Importo finanziabile	Minimo: Euro 20.000,00 Massimo: Euro 500.000,00 - Per richieste di importo superiore, fino ad un massimo di Euro 3.000.000, CEFIN si riserva di valutare caso per caso la possibilità di ammettere la richiesta di finanziamento.
Durata	Minima: 2 anni (8 rate) Massima: 10 anni (40 rate)
Periodicità rata	Trimestrale
Tipo di ammortamento	A rate costanti (c.d. "alla francese")
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	**Tasso fisso:** parametro di riferimento (EURIRS correlato alla durata di riferimento) più spread AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice EURIRS al momento della sottoscrizione del contratto.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)[1]	Esempio calcolato su un finanziamento di 150.000,00 €, rate trimestrali, durata 10 anni e spread pari al 4%, con un tasso fisso parametrato al valore dell'EURIRS a 10 anni **TAN:** 7,60 % **TAEG:** 8,27 % Il TAEG è stato calcolato con riferimento all'anno civile, ipotizzando 12 mesi di durata uguale ed include, oltre agli interessi calcolati al TAN sopra indicato, le seguenti voci: • Spese di istruttoria: Euro 2.250,00 • Imposta sostitutiva: Euro 375,00 • Commissioni di intermediazione: Euro 0,00 • Spese di incasso rata: Euro 5,00 per ciascuna rata
Parametro di riferimento	**EURIRS:** quotazione dell'IRS (*Interest Rate Swap*) relativo ad operazioni in Euro. Al singolo contratto sarà applicato il valore del fixing rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello nel quale il contratto viene sottoscritto dal Cliente, diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sulla stampa specializzata. In caso di EURIRS negativo tale parametro assume valore nullo.
Spread massimo applicabile[2]	8,00%
Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo maggiorato di 2 punti percentuali (e comunque nel rispetto dei limiti della Legge 108/96 e per il tempo decorrente dall'inadempimento fino al giorno di pagamento, senza alcuna capitalizzazione)
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Il Cliente può consultare il TEGM relativo ai contratti per altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese, pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e previsto dall'articolo 2 della legge 108/96 (ovvero il tasso di riferimento necessario per il calcolo del cosiddetto "tasso antiusura") in vigore alla data della domanda di finanziamento sugli appositi cartelli affissi presso le sedi e le dipendenze aperte al pubblico dell'Intermediario incaricato dell'offerta o sul sito di Centro Finanziamenti.
SPESE	
Spese per la sottoscrizione del contratto, <u>indipendenti dalla durata, teorica o effettiva, del finanziamento</u>	
Commissioni ed oneri amministrativi di istruttoria massimi applicabili	3,00% dell'importo finanziato
Commissioni e provvigioni di intermediazione	Non sono previste provvigioni o commissioni di intermediazione pagate dal cliente

[1] Nel calcolo del TAEG sono inclusi, laddove previsti, i seguenti oneri: spese di istruttoria, spese incasso rata, spese di perizia, imposta sostitutiva, compenso di mediazione (in caso di mediatori convenzionati), assicurazione immobile per incendio e scoppio.

[2] Lo spread applicato al finanziamento è determinato da Centro Finanziamenti S.p.A. tenendo in considerazione la profittabilità della Società e la remunerazione dei seguenti costi: il costo del denaro (*funding*) sui mercati finanziari, i costi per la gestione della richiesta di finanziamento, i costi di *servicing* per la gestione del finanziamento post-erogazione, i costi per la distribuzione del prodotto, i costi sostenuti dalla Società per lo svolgimento della propria attività. Lo spread è sempre definito in misura tale da rispettare i limiti della L. 108/96.

Spese di Perizia iniziale	Se richiesta, costo indipendente dalla banca applicato da tecnici terzi esterni scelti dalla banca
Spese per abbandono pratica deliberata da parte del Cliente	Non previste
Imposta sostitutiva	0,25% dell'importo finanziato
Storno bonifico in caso di erogazione importo su c/c erroneamente indicato dal cliente	€ 15,00
Spese per la gestione del rapporto	
Spese annuali di gestione pratica	Non previste
Spese di incasso rata	€ 5,00 per ciascuna rata
Invio comunicazione annuale di trasparenza	€ 10,00 in caso di invio cartaceo (su richiesta esplicita del Cliente) - € 0,00 in caso di invio elettronico
Richiesta di copia della documentazione contrattuale e inerente le singole operazioni poste in essere nel corso degli ultimi 10 anni	Gratuita in modalità di messa a disposizione elettronica € 50,00 in caso di invio cartaceo (su richiesta esplicita del cliente)
Invio certificazione interessi (solo su richiesta del Cliente)	€ 15,00
Invio certificazione stato estinto (solo su richiesta del Cliente)	€ 15,00
Copia piano di ammortamento (solo su richiesta del Cliente)	Gratuita in modalità di messa a disposizione elettronica € 10,00 in caso di invio cartaceo (su richiesta esplicita del cliente)
Certificato sussistenza del debito (solo su richiesta del Cliente)	€ 50,00
Costo del posticipo del pagamento di una o più rate (accodamento)	A carico del Cliente su ciascuna rata posticipata in base al TAN del contratto
Ricostruzioni contabili complesse (solo in caso di richiesta del Cliente)	€ 100,00
Comunicazione variazione contrattuale	€ 0,00
Indennizzo di estinzione anticipata totale o parziale	1,00% dell'importo dovuto per l'estinzione del finanziamento (o sua parte) se la vita residua del contratto è superiore a 1 anno. 0,50% dell'importo dovuto per l'estinzione del finanziamento (o sua parte) se la vita residua del contratto è pari o inferiore a 1 anno. L'indennizzo non è dovuto se l'importo rimborsato anticipatamente corrisponde all'intero debito residuo ed è pari o inferiore a 10.000 euro.
Invio comunicazioni in modalità diverse da quelle stabilite sopra:	Raccomandata: 10,00 € Raccomandata A/R: 15,00 €
Altre spese da sostenere in caso di ritardi di pagamento e/o inadempimenti del Cliente	
Addebito per rata insoluta	€ 20,00
Costi per il recupero dei crediti scaduti e impagati	A carico del Cliente, in misura pari ai costi sostenuti dalla Società
Penale in caso di decadenza dal beneficio del termine	1,00% dell'importo dovuto a seguito di decadenza dal beneficio del termine (DBT)

Cefin

Numero Domanda

Ogni imposta e/o tassa, anche se non incluse nell'elenco delle spese, rimane a carico del Cliente, ad esclusione di quanto diversamente previsto dalla legge o dal contratto.

SEZIONE 2. TEMPI DI EROGAZIONE
(salvo ritardo per cause non imputabili a Centro Finanziamenti S.p.A.)

Durata dell'istruttoria di Centro Finanziamenti S.p.A.: 45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente e/o emergano nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione e/o sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta dal Cliente.

Disponibilità dell'importo: l'erogazione del finanziamento avviene successivamente alla sottoscrizione del contratto da parte del Cliente[3] e generalmente entro 20 giorni lavorativi dalla ricezione del Contratto firmato.

SEZIONE 3. ALTRI IMPORTANTI ASPETTI LEGALI

Diritto di ricevere una copia del contratto	In caso di richiesta, la Società provvede a consegnare gratuitamente alla Parte Finanziata copia del contratto idonea per la stipula. La Parte Finanziata può in qualunque momento del rapporto richiedere alla Parte Finanziatrice la tabella di ammortamento del prestito
Diritto di recesso	Il Cliente ha il diritto di recedere dal contratto di credito entro 14 (quattordici) giorni di calendario dalla conclusione del contratto. Per esercitare il diritto di recesso, il Cliente dovrà inviare comunicazione scritta a Centro Finanziamenti, prima della scadenza del termine di 14 giorni, nelle modalità di seguito indicate: a) mediante raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo: Via Massimo Gorki, 105, 20092, Cinisello Balsamo (MI); b) mediante posta elettronica all'indirizzo richieste.clientela.fc@cefin.it, da confermare, entro le 48 ore successive, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento; c) mediante posta elettronica certificata all'indirizzo centro.finanziamenti.spa@legalmail.it; Se Centro Finanziamenti ha già erogato il finanziamento, il Cliente dovrà restituire a Centro Finanziamenti, entro 30 giorni dall'invio della comunicazione di recesso: a) il capitale erogato al Cliente, comprensivo delle eventuali somme destinate ad estinguere altri contratti di finanziamento; b) interessi maturati fino al momento della restituzione; c) le somme non ripetibili da questa corrisposte alla pubblica amministrazione (es. imposte e tasse).
Consultazione di una o più banche dati	Centro Finanziamenti S.p.A. si riserva di consultare una o più banche dati, pubbliche e private, a supporto della propria valutazione della richiesta di finanziamento. Se la domanda di credito è stata rifiutata dopo che è stata consultata una banca dati, il finanziatore informa il Cliente immediatamente e gratuitamente del rifiuto della domanda e degli estremi identificativi dei sistemi di informazione creditizia consultati e dei rispettivi gestori. Il Cliente prende atto che la Società, in caso di ritardi di pagamento e/o inadempimenti del Cliente, potrà segnalare alle banche dati la posizione debitoria del Cliente.
Condizioni in presenza delle quali tutti i costi relativi al contratto di credito possono essere modificati	Nell'osservanza della normativa vigente, in caso di giustificato motivo, Centro Finanziamenti potrà comunicare al Cliente per iscritto la proposta di modifica unilaterale delle condizioni economiche del contratto, anche in senso sfavorevole al cliente, con un preavviso minimo di due mesi. La suddetta comunicazione conterrà in modo evidenziato la formula "Proposta di modifica unilaterale del contratto". La modifica non potrà riguardare in ogni caso i tassi di interesse. Entro la data prevista per l'applicazione delle modifiche proposte, il Cliente può recedere dal rapporto senza penali e senza spese di chiusura ed ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

SEZIONE 4. ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata parziale o totale	Il Cliente può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto a Centro Finanziamenti S.p.A. e, in tal caso, ha diritto alla riduzione, in misura proporzionale alla vita residua del contratto, degli interessi e di tutti i costi compresi nel costo totale del credito, escluse le imposte.

[3] L'importo totale del credito sarà erogato al Cliente successivamente al ricevimento di tutta la documentazione richiesta da Centro Finanziamenti per attestare la fine dei lavori da finanziare da parte del Cliente.

	In caso di rimborso anticipato, la Parte Finanziatrice ha diritto a un indennizzo equo secondo quanto previsto nelle condizioni economiche, punto "Indennizzo di estinzione anticipata totale o parziale"
Scioglimento/cessazione anticipato/a	In caso di anticipato scioglimento o cessazione del contratto per qualsiasi ragione, salvo l'ipotesi di estinzione anticipata (parziale o totale), il Cliente dovrà corrispondere immediatamente a Centro Finanziamenti S.p.A. gli interessi di mora ed il rimborso delle spese sostenute da Centro Finanziamenti S.p.A. in relazione all'inadempimento, nonché ogni altro onere previsto nel contratto.
Tempi massimi di chiusura del rapporto	In caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, Centro Finanziamenti S.p.A. provvederà ad estinguere il rapporto entro 20 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito o ultimato il rimborso del finanziamento e ha adempiuto a tutte le altre richieste di Centro Finanziamenti S.p.A. strumentali all'estinzione del rapporto.
Reclami, Arbitro Bancario Finanziario e altre forme di risoluzione stragiudiziale delle controversie	Il Cliente può presentare reclami in forma scritta per contestare a Centro Finanziamenti un suo comportamento od omissione, ai seguenti recapiti: • per lettera: Ufficio Reclami, Via Massimo Gorki, 105, 20092, Cinisello Balsamo (MI); • e-mail: reclami.fc@cefin.it; • PEC: reclami.fc.cefin@legalmail.it Centro Finanziamenti dovrà rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo. Il Cliente ha anche diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia. Il Cliente, in caso di mancata risposta di Centro Finanziamenti entro 60 giorni al reclamo inoltrato o di insoddisfazione al riscontro ricevuto, prima di rivolgersi al giudice può presentare un ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario è possibile consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere informazioni presso le filiali della Banca d'Italia e visionare la Guida scaricabile dal sito di Centro Finanziamenti S.p.A.. In caso di controversie, in ogni caso, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, è obbligatorio esperire un tentativo di conciliazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Il ricorso al menzionato Arbitro Bancario Finanziario vale come esperimento del procedimento di mediazione; è possibile, comunque, per le parti concordare di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso, purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia (ad es. il Conciliatore Bancario Finanziario).

SEZIONE 5. LEGENDA

Cliente: indica il soggetto (Condominio) che instaura rapporti continuativi o compie operazioni con i destinatari della normativa vigente in materia di antiriciclaggio e antiterrorismo; indica, altresì, qualsiasi soggetto, persona fisica o giuridica, che ha in essere un rapporto contrattuale o che intenda entrare in relazione con l'intermediario (Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti).
Condominio: enti regolarmente costituiti ai sensi della normativa vigente, composti da un minimo di quattro (4) unità abitative e rappresentati da un Amministratore professionale.
EURIRS (Euro Interest Rate Swap o semplicemente IRS): è il tasso di riferimento interbancario utilizzato dalle banche europee per calcolare gli interessi sui mutui a tasso fisso.

Imposta sostitutiva: Importo tra fondo ottenuto in sede di erogazione ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi).

Importo erogato: è la somma di denaro effettivamente messa a disposizione del Cliente ed equivale all'importo finanziato (inclusivo di somme utilizzate per estinguere prestiti contratti antecedentemente dalla Parte Finanziata) al netto di oneri, spese, imposte e competenze a carico del Cliente.

Importo finanziato: è l'importo del finanziamento alla data di erogazione.

Indice di riferimento: parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

Intermediario del credito: è un soggetto che propone i contratti di credito per conto del finanziatore e cura tutta l'attività di preparazione del contratto, fin dalla presentazione della proposta. Può essere un agente in attività finanziaria o un mediatore creditizio, che devono essere iscritti negli appositi elenchi tenuti dall'OAM (Organismo degli Agenti e Mediatori).
Istruttoria: pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento al condominio.

Parte Finanziata: è il Cliente.

Parte Finanziatrice: Centro Finanziamenti S.p.A.

Piano di ammortamento: piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

Piano di Ammortamento "alla francese": piano di rimborso con rate costanti ed interessi calcolati sul capitale residuo che prevede quote interessi decrescenti - in quanto calcolate su un capitale residuo che decresce - e quote capitali crescenti - in quanto calcolate sottraendo alla rata costante una quota interessi sempre più piccola.

Quota capitale: quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.

Quota interessi: quota della rata costituita dagli interessi maturati.

Cefin

Numero Domanda

Rata costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.

Spread: maggiorazione applicata agli indici di riferimento.

Spese di perizia: è il costo a carico del Cliente per la valutazione tecnica eventualmente richiesta.

TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale): costo totale del credito espresso in percentuale, calcolata su base annua, dell'importo totale del credito.

TAN: il TAN (Tasso Nominale Annuo) è il rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.

TEG (Tasso Effettivo Globale): tasso, espresso in percentuale e su base annua, utilizzato per l'individuazione dei tassi soglia ai fini della normativa in materia di usura, che considera tutti gli oneri finanziari, a titolo di commissioni, remunerazioni e spese del contratto con esclusione degli oneri erariali per esplicita disposizione della Banca d'Italia. Il TEG del contratto non può superare il Tasso Soglia pubblicato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per il trimestre in cui è stipulato il contratto.

TUB: indica il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (come successivamente modificato e integrato).