Corso Giuseppe Siccardi, 13 - 10122 Torino (Italia) / Tel. +39 011 5165555
Fax +39 011 5165550 / sedecentrale@pec.bancareale.it - www.bancareale.it
Servizio clienti: 803 808 - info@bancareale.it

Foglio Informativo

YouGo! Finanziamento Condominio – Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali

Informazioni sulla banca

Banca Reale S.p.A.

Sede: corso Giuseppe Siccardi, 13 - 10122 Torino; capitale sociale: Euro 30.000.000,00 interamente versato
Numero Verde: 803.808; Sito Internet: www.bancareale.it; Indirizzo mail: info@bancareale.it
Iscritta all'Albo delle Banche al n.5426; codice A.B.I.: 3138
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società Reale Mutua di Assicurazioni
Partita IVA 11998320011 - C.F./N. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Torino 07760860010
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE
(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da filiali della banca)

Nome e Cognome / Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo / Elenco	Qualifica

Che cos'è "Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali"

Il Decreto Rilancio convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77 e prorogato e modificato con legge 30 dicembre 2020 n°178 e con legge 31 dicembre 2021 n°234, ha incrementato al 110 per cento l'aliquota di detrazione delle spese sostenute a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. **Superbonus**). In particolare, per gli interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025:

- nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023;
- del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024;
- del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025.

Tale proroga è riconosciuta altresì alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, alle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri e alle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

Tali disposizioni si aggiungono a quelle che disciplinano gli altri bonus fiscali edilizi.

Con l'art. 121 del Decreto Rilancio è stata, inoltre, introdotta la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione:

- per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura), con contestuale acquisizione del credito di imposta da parte dell'impresa che esegue i lavori;
- in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

L'opzione non riguarda solo gli interventi ai quali si applica il cd. Superbonus, ma anche gli altri bonus fiscali edilizi. Per quanto riguarda il cd. Superbonus, l'opzione può anche essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori, nelle modalità previste dalla legge.

In caso di sconto in fattura, il fornitore dei beni o servizi che ha acquisito il credito d'imposta, a sua volta, può cedere il credito d'imposta a soggetti terzi, ivi compresi banche e intermediari finanziari.

I condomini che necessitano di liquidità per l'esecuzione dei suddetti lavori e che hanno convenuto con una delle società di Reale Group la cessione del credito di imposta alla stessa potranno richiedere a Banca Reale la concessione di un finanziamento e contestualmente impegnarsi al rimborso totale o parziale di tale finanziamento con il controvalore della cessione.

YouGo! Finanziamento Condominio – Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali: caratteristiche e rischi tipici

Struttura e funzione economica

YouGo! Finanziamento Condominio è un finanziamento a medio – lungo termine, rivolto al Condominio, che prevede un periodo di preammortamento, in cui sono dovute rate di soli interessi e un successivo periodo di ammortamento in cui sono previste rate mensili comprensive di una quota capitale progressivamente crescente e di una quota interessi progressivamente decrescente (ammortamento alla francese), con applicazione di un tasso di interesse stabilito nel contratto.

YouGo! Finanziamento Condominio – Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali è un contratto di credito rivolto al Condominio, destinato a finanziare fino al 100 per cento della stima del netto ricavo derivante dalla cessione del credito di imposta a una delle società di Reale Group, dipendente da contratti di appalto sottostanti relativi alle opere di ristrutturazione, riqualificazione energetica e/o riduzione del rischio sismico sull'immobile, realizzate ai sensi degli articoli 119 e 121 del D.L. n. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio), convertito in Legge n. 77 del 17 Luglio 2020. Il finanziamento è a tasso fisso e prevede un periodo di preammortamento pari a massimo 17 mesi, durante i quali sono dovute rate mensili di soli interessi, e un successivo periodo di ammortamento che prevede rate mensili, comprensive di capitale e interessi, per una durata complessiva massima del finanziamento di 120 mesi.

La somma oggetto del finanziamento è erogata a favore del Cliente su un conto corrente Banca Reale.

Per ottenere questa forma di finanziamento è necessario che il credito di imposta sia acquistato da una società di Reale Group. Il Cliente, a tale scopo, dovrà sottoscrivere due distinti contratti: quello di cessione del credito di imposta con una società di Reale Group e quello relativo al finanziamento con Banca Reale. Quando il credito risulterà nel cassetto fiscale della società di Reale Group, il corrispettivo della cessione sarà utilizzato per rimborsare in tutto o in parte il finanziamento concesso, in virtù della domiciliazione irrevocabile del prezzo d'acquisto a Banca Reale.

L'erogazione del finanziamento avviene in un'unica soluzione, su presentazione della prima fattura relativa al contratto di appalto sottostante alla cessione del credito di imposta. L'erogazione è comunque subordinata alla consegna della documentazione ulteriore eventualmente richiesta dalla Banca.

Durante il periodo di preammortamento maturano rate mensili di soli interessi, calcolati sulla somma erogata al Cliente. Il termine del periodo di preammortamento è previsto nel contratto, tuttavia potrebbe subire variazioni in base alla data effettiva del pagamento netto di quanto riconosciuto alla Banca dal cessionario del credito di imposta.

Al termine della fase di preammortamento, a seguito della generazione del credito di imposta nel cassetto fiscale della società di Reale Group, in virtù del mandato irrevocabile per l'incasso sottoscritto a latere dal Cliente, la Banca riceverà il pagamento netto di quanto riconosciuto dal cessionario del credito di imposta. Nel caso in cui il controvalore del credito di imposta ceduto sia maggiore/uguale al debito residuo, si estingue il finanziamento e la Banca riconoscerà al Cliente l'eventuale differenza positiva tra il prezzo d'acquisto del credito e il debito residuo. Nel caso in cui il controvalore del credito di imposta ceduto non sia sufficiente a rimborsare totalmente il finanziamento, si estingue parzialmente il finanziamento per l'importo coperto dal controvalore del credito di imposta. L'importo restante sarà rimborsato mediante rate mensili comprensive di una quota capitale che è progressivamente crescente e di una quota interessi progressivamente decrescente (ammortamento alla francese), con addebito delle rate al primo giorno del mese.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi vanno tenuti presente:

- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso (rischio tipico dei finanziamenti a tasso fisso);
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto.
- qualora non si verifichi la cessione del credito o il controvalore della cessione non sia sufficiente ad estinguere il finanziamento la Banca addebiterà al Cliente la somma erogata.

Principali Condizioni Economiche

Quanto può costare il finanziamento

Vengono riportati Il tasso fisso e il relativo tasso annuo effettivo globale **TAEG**.

Durata finanziamento pari a 17 mesi: ipotesi con restituzione dell'importo con un'unica rata, a seguito del pagamento da parte del cessionario del prezzo d'acquisto dalla cessione del credito fiscale.

Il tasso è calcolato sulla base dell'anno civile (365 giorni) su un finanziamento di:

- importo: € 100.000,00
- durata preammortamento: 16 mesi
- durata ammortamento: 1 mese
- spese di istruttoria pari all'1% della somma finanziata: € 1.000,00

- rata mensile
- incasso rata con pagamento per cassa
- spese per invio delle comunicazioni previste dalla legge: gratuite

Rata	Tasso annuo nominale	TAEG
mensile	5,000%	**5,94%**

Il TAEG è aggiornato al 10/02/2022.
Oltre al Taeg vanno considerati altri costi quali gli eventuali costi di gestione del rapporto.
Non sono inclusi nel calcolo del TAEG i costi relativi ai servizi prestati da soggetti terzi per la certificazione, asseverazione, validazione e quanto previsto dalla normativa per accedere ai benefici fiscali.

Durata finanziamento pari a 120 mesi: ipotesi relativa all'eventualità in cui non si finalizzi la cessione del credito di imposta.

Il tasso è calcolato sulla base dell'anno civile (365 giorni) su un finanziamento di:

- importo: € 100.000,00
- durata preammortamento: 17 mesi
- durata ammortamento:103 mesi
- spese di istruttoria pari all'1% della somma finanziata: € 1.000,00
- imposta sostitutiva: 0,25% della somma finanziata
- rata mensile
- incasso rata con pagamento per cassa
- spese per invio delle comunicazioni previste dalla legge: gratuite

Rata	Tasso annuo nominale	TAEG
mensile	5,000%	**5,44%**

Il TAEG è aggiornato al 10/02/2022.
Oltre al Taeg vanno considerati altri costi quali gli eventuali costi di gestione del rapporto.
Non sono inclusi nel calcolo del TAEG i costi relativi ai servizi prestati da soggetti terzi per la certificazione, asseverazione, validazione e quanto previsto dalla normativa per accedere ai benefici fiscali.
*Il TAEG calcolato è riferito all'eventualità in cui non si finalizzi la cessione del credito di imposta.

Dettaglio condizioni economiche

Finalità	Finanziare il netto ricavo della cessione del credito di imposta, dipendente da sottostanti contratti di appalto finalizzati a realizzare gli interventi rientranti nelle disposizioni della L. 17 luglio 2020, n° 77, art. 119 e 121 (Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali).
Importo finanziabile	Minimo: 30.000 euro Massimo: 5.000.000 euro
Preammortamento	Fino a 17 mesi
Durata massima complessiva	Fino a 120 mesi
Modalità di rimborso	Rateale
Erogazione	Unica
Divisa	Euro

Tassi

Tasso di interesse nominale annuo	il tasso di interesse nominale annuo (T.a.n.) è fisso, senza indice di riferimento né spread.

Rata	T.a.n.
mensile	5,000%

Indice di riferimento	Non previsto
Spread	Non previsto
Tasso di interesse di preammortamento	corrisponde al tasso di interesse nominale annuo
Tasso di mora	2% oltre il tasso di interesse contrattualmente in vigore

Metodo di calcolo degli interessi	Interessi di ammortamento: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360) Interessi di preammortamento e di mora: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,000%

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	gratuite
Incasso rata con addebito in conto corrente Banca Reale	gratuite
Incasso rata con addebito in conto corrente presso altro istituto	2,50 euro
Incasso rata con pagamento per cassa	3,00 euro
Estinzione anticipata	gratuite
Invio comunicazioni previste dalla legge cartaceo, solo su richiesta	gratuite
Invio comunicazioni previste dalla legge on line	gratuite

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento	francese
Tipologia di rata	costante
Periodicità delle rate	mensile, con scadenza a inizio mese

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al Documento di Sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
(L'importo della rata è da considerarsi al netto delle spese di incasso rata)

Tasso di interesse applicato	Durata del Finanziamento, comprensiva di preammortamento e ammortamento (mesi)	Importo della rata mensile di ammortamento per €100.000,00 di capitale*	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,000%	17 mesi	€ 100.419,66*	n.a.	n.a.
5,000%	120 mesi	€ 1.199,05**	n.a.	n.a.

*** la rata calcolata è riferita all'ipotesi in cui la restituzione dell'importo avvenga con un'unica rata, a seguito del pagamento da parte del cessionario del prezzo d'acquisto dalla cessione del credito fiscale.**
**** la rata calcolata è riferita all'eventualità in cui non si finalizzi la cessione del credito di imposta.**

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito Internet (www.bancareale.it).

Altre spese da sostenere

Al momento dell'erogazione del prestito il cliente deve sostenere costi relativi a:

Imposta sostitutiva	Applicata, ove prevista, in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore disposta dalla vigente legislazione.

	L'imposta sostitutiva viene trattenuta: • in fase di erogazione del prestito, in caso di finanziamenti con durata superiore a 18 mesi; • in fase di variazione del piano di ammortamento, in caso di intervenuta modifica sul piano di ammortamento che estenda la durata del finanziamento oltre 18 mesi. In tal caso, l'imposta sostitutiva sarà applicata in percentuale sull'importo del finanziamento complessivamente erogato. Nel caso in cui si finalizzi la cessione del credito fiscale, l'imposta sostitutiva verrà trattenuta dal netto ricavo del credito ceduto domiciliato sul conto corrente intestato al Cliente.
Spese di certificazione, asseverazione	Si tratta dei costi di certificazione, asseverazione, validazione e quanto previsto dalla normativa per accedere ai benefici fiscali. Questi costi non sono inclusi nel calcolo del TAEG.

Recesso e Reclami

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il prestito senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del finanziamento. In tale caso il Cliente ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, che include tutti i costi posti a suo carico anche se non relativi alla vita residua del finanziamento, ad esclusione delle imposte e dei bolli.

Recesso della Banca

In determinate ipotesi (es. mancato pagamento, anche solo parziale, di una rata, vicende riguardanti il Cliente o gli eventuali garanti che, incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica, pongono in pericolo la restituzione delle somme alla Banca) è facoltà della Banca risolvere il contratto e conseguentemente ha diritto all'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente non deve sostenere, nei casi previsti dalla legge, neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

La Banca provvede a concludere gli adempimenti riguardanti la richiesta del Cliente entro 30 giorni dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole in caso di recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati a mezzo lettera, spedita con raccomandata a.r. indirizzata a Banca Reale S.p.A. - Ufficio Reclami - Corso Giuseppe Siccardi 13, 10122 Torino oppure via fax al numero 011.5165550, o per via telematica all'indirizzo e-mail ufficio.reclami@bancareale.it oppure a mezzo posta certificata all'indirizzo sedecentrale@pec.bancareale.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:
- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., informarsi presso le Filiali della Banca d'Italia o la propria Banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54, tel.06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.
Qualora intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, il Cliente è tenuto, pena l'improcedibilità della relativa domanda, ad esperire preliminarmente il procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario oppure il procedimento di mediazione ai sensi delle leggi applicabili presso l'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta salva la possibilità, per le parti, di concordare, anche successivamente alla conclusione dei contratti, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia ai sensi delle leggi applicabili.

Legenda

Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento
Penale estinzione anticipata	Spesa aggiuntiva chiesta al Cliente per l'estinzione anticipata di un prestito corrispondente ad una

	percentuale fissata contrattualmente.
Piano di ammortamento	È il piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate
Piano di ammortamento "francese"	La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta
Preammortamento	Periodo iniziale del finanziamento nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito
Quota interessi	Quota costituita dagli interessi maturati
Rata	Pagamento che il Cliente effettua periodicamente per la restituzione del prestito, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa ad una parte degli interessi dovuti alla Banca per il prestito
Spese d'istruttoria	Spese sostenute dalla Banca per l'analisi di concedibilità e/o revisione di un fido
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, ad esempio quelle notarili
Tasso di interesse	Rapporto tra il capitale dato in prestito o investito e la somma, in valore percentuale, corrisposta a titolo di interesse
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso d'interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.

Corso Giuseppe Siccardi, 13 - 10122 Torino (Italia) / Tel. +39 011 5165555
Fax +39 011 5165550 / sedecentrale@pec.bancareale.it - *www.bancareale.it*
Servizio clienti: 803 808 - info@bancareale.it

Foglio Informativo

YouGo! Finanziamento Condominio Erogazione a S.A.L. – Superbonus

Informazioni sulla banca

Banca Reale S.p.A.

Sede: corso Giuseppe Siccardi, 13 - 10122 Torino; capitale sociale: Euro 30.000.000,00 interamente versato
Numero Verde: 803.808; Sito Internet: www.bancareale.it; Indirizzo mail: info@bancareale.it
Iscritta all'Albo delle Banche al n.5426; codice A.B.I.: 3138
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società Reale Mutua di Assicurazioni
Partita IVA 11998320011 - C.F./N. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Torino 07760860010
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE

(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da filiali della banca)

Nome e Cognome / Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo / Elenco	Qualifica

Che cos'è "Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali"

Il Decreto Rilancio convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77 e prorogato e modificato con legge 30 dicembre 2020 n° 178 e con legge 31 dicembre 2021 n°234, ha incrementato al 110 per cento l'aliquota di detrazione delle spese sostenute a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. **Superbonus**). In particolare, per gli interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025:

- nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023;
- del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024;
- del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025.

Tale proroga è riconosciuta altresì alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, alle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri e alle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

Tali disposizioni si aggiungono a quelle che disciplinano gli altri bonus fiscali edilizi.

Con l'art. 121 del Decreto Rilancio è stata, inoltre, introdotta la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione:

- per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura), con contestuale acquisizione del credito di imposta generato nel cassetto fiscale del committente da parte dell'impresa che esegue i lavori;
- in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

L'opzione non riguarda solo gli interventi ai quali si applica il cd. Superbonus, ma anche gli altri bonus fiscali edilizi. Per quanto riguarda il cd. Superbonus, l'opzione può anche essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori, nelle modalità previste dalla legge.

In caso di sconto in fattura, il fornitore dei beni o servizi che ha acquisito il credito d'imposta, a sua volta, può cedere il credito d'imposta a soggetti terzi, ivi compresi banche e intermediari finanziari.

I condomini che necessitano di liquidità per l'esecuzione dei suddetti lavori e che hanno convenuto con una delle società di Reale Group la cessione del credito di imposta alla stessa potranno richiedere a Banca Reale la concessione di un finanziamento e contestualmente impegnarsi al rimborso totale o parziale di tale finanziamento con il controvalore della cessione.

YouGo! Finanziamento Condominio Erogazione a S.A.L. – Superbonus: caratteristiche e rischi tipici

Struttura e funzione economica

YouGo! Finanziamento Condominio con erogazione a S.A.L. è un finanziamento a medio – lungo termine, rivolto al Condominio, che prevede un periodo di preammortamento, in cui sono dovute rate di soli interessi e un successivo periodo di ammortamento in cui sono previste rate mensili comprensive di una quota capitale progressivamente crescente e di una quota interessi progressivamente decrescente (ammortamento alla francese), con applicazione di un tasso di interesse stabilito nel contratto.

YouGo! Finanziamento Condominio Erogazione a S.A.L. – Superbonus è un contratto di credito rivolto al Condominio, destinato a finanziare fino al 100 per cento della stima del netto ricavo derivante dalla cessione del credito di imposta a una delle società di Reale Group, dipendente da contratti di appalto sottostanti relativi alle opere di ristrutturazione, riqualificazione energetica e/o riduzione del rischio sismico sull'immobile, realizzate ai sensi degli articoli 119 e 121 del D.L. n. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio), convertito in Legge n. 77 del 17 Luglio 2020. Il finanziamento è a tasso fisso e prevede un periodo di preammortamento pari a massimo 17 mesi, durante i quali sono dovute rate mensili di soli interessi calcolati sulla somma effettivamente erogata al Cliente, e un successivo periodo di ammortamento che prevede rate mensili, comprensive di capitale e interessi, per una durata complessiva massima del finanziamento di 120 mesi.

La somma oggetto del finanziamento è erogata a favore del Cliente su un conto corrente Banca Reale.

Per ottenere questa forma di finanziamento è necessario che il credito di imposta sia acquistato da una società di Reale Group. Il Cliente, a tale scopo, dovrà sottoscrivere due distinti contratti: quello di cessione del credito di imposta con una società di Reale Group e quello relativo al finanziamento con Banca Reale.

Il finanziamento prevede erogazioni a stato avanzamento dei lavori relativi al contratto di appalto sottostante alla cessione del credito di imposta, su presentazione delle fatture relative a ogni stato avanzamento dei lavori. Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento. La Banca concede il finanziamento per un importo pari al massimo al 40 per cento dell'importo del netto ricavo.

Quando il credito relativo alla prima erogazione risulterà nel cassetto fiscale della società di Reale Group, il corrispettivo della cessione, in virtù della domiciliazione irrevocabile del prezzo d'acquisto a Banca Reale, verrà trasferito sul conto corrente del Cliente, il quale potrà utilizzare le somme a disposizione per procedere con il secondo stato di avanzamento dei lavori. Quando il credito relativo al secondo stato di avanzamento dei lavori risulterà nel cassetto fiscale della società di Reale Group, il corrispettivo della cessione, in virtù della domiciliazione irrevocabile del prezzo d'acquisto a Banca Reale, verrà trasferito sul conto corrente del Cliente e la Banca erogherà l'eventuale parte di finanziamento eventualmente non erogato, e comunque nel limite massimo del 40% del netto ricavo della cessione del credito di imposta, necessaria a concludere l'intervento. Quando il credito relativo alla fine dei lavori risulterà nel cassetto fiscale della società di Reale Group, il corrispettivo della cessione sarà utilizzato per rimborsare in tutto o in parte il finanziamento concesso, in virtù della domiciliazione irrevocabile del prezzo d'acquisto a Banca Reale.

Il limite di finanziabilità della prima erogazione a stato avanzamento dei lavori e dell'eventuale integrazione per la conclusione dei lavori è fissato all'atto della stipula del contratto di finanziamento e deve essere sempre rispettato durante ogni fase del rapporto. La richiesta dell'eventuale ultima erogazione deve essere avanzata entro, e non oltre, la scadenza del periodo di preammortamento, stanti i presupposti sopra indicati.

Rimborso del finanziamento

Il termine del periodo di preammortamento è previsto nel contratto, tuttavia potrebbe subire variazioni in base alla data effettiva del pagamento netto di quanto riconosciuto alla Banca dal cessionario del credito di imposta. Il pagamento alla Banca avviene a seguito della generazione del credito di imposta nel cassetto fiscale della società di Reale Group, in virtù del mandato irrevocabile per l'incasso sottoscritto a latere dal Cliente.
Nel caso in cui il controvalore del credito di imposta ceduto sia maggiore/uguale al debito residuo, si estingue il finanziamento e la Banca riconoscerà al Cliente l'eventuale differenza positiva tra il prezzo di acquisto del credito e il debito residuo. Nel caso in cui il controvalore del credito di imposta ceduto non sia sufficiente a rimborsare totalmente il finanziamento, si estingue parzialmente il finanziamento per l'importo coperto dal controvalore del credito di imposta. L'importo restante sarà rimborsato mediante rate mensili comprensive di una quota capitale che è progressivamente crescente e di una quota interessi progressivamente decrescente (ammortamento alla francese), con addebito delle rate al primo giorno del mese.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi vanno tenuti presente:

- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso (rischio tipico dei finanziamenti a tasso fisso);
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto.
- qualora non si verifichi la cessione del credito o il controvalore della cessione non sia sufficiente ad estinguere il finanziamento la Banca addebiterà al Cliente la somma erogata.

Principali Condizioni Economiche

Quanto può costare il finanziamento

Vengono riportati Il tasso fisso e il relativo tasso annuo effettivo globale **TAEG**.

Durata finanziamento pari a 17 mesi: ipotesi con restituzione dell'importo con un'unica rata, a seguito del pagamento da parte del cessionario del prezzo d'acquisto dalla cessione del credito fiscale.

Il tasso è calcolato sulla base dell'anno civile (365 giorni) su un finanziamento di:

- importo (pari al 40% della stima del netto ricavo derivante dalla cessione del credito): € 100.000,00
- durata preammortamento: 16 mesi
- durata ammortamento:1 mese
- spese di istruttoria pari all'1% della somma finanziata: € 1.000,00
- rata mensile
- incasso rata con pagamento per cassa
- spese per invio delle comunicazioni previste dalla legge: gratuite

Rata	Tasso annuo nominale	TAEG
mensile	5,000%	**5,94%**

Il TAEG è aggiornato al 10/02/2022.
Oltre al Taeg vanno considerati altri costi quali gli eventuali costi di gestione del rapporto.
Non sono inclusi nel calcolo del TAEG i costi relativi ai servizi prestati da soggetti terzi per la certificazione, asseverazione, validazione e quanto previsto dalla normativa per accedere ai benefici fiscali.

Durata finanziamento pari a 120 mesi: ipotesi relativa all'eventualità in cui non si finalizzi la cessione del credito di imposta.

Il tasso è calcolato sulla base dell'anno civile (365 giorni) su un finanziamento di:

- importo: € 100.000,00
- durata preammortamento: 17 mesi
- durata ammortamento:103 mesi
- spese di istruttoria pari all'1% della somma finanziata: € 1.000,00
- imposta sostitutiva: 0,25% della somma finanziata
- rata mensile
- incasso rata con pagamento per cassa
- spese per invio delle comunicazioni previste dalla legge: gratuite

Rata	Tasso annuo nominale	TAEG
mensile	5,000%	**5,44%**

Il TAEG è aggiornato al10/02/2022.
Oltre al Taeg vanno considerati altri costi quali gli eventuali costi di gestione del rapporto.
Non sono inclusi nel calcolo del TAEG i costi relativi ai servizi prestati da soggetti terzi per la certificazione, asseverazione, validazione e quanto previsto dalla normativa per accedere ai benefici fiscali.
*Il TAEG calcolato è riferito all'eventualità in cui non si finalizzi la cessione del credito di imposta.

Dettaglio condizioni economiche

Finalità	Finanziare il netto ricavo della cessione del credito di imposta, dipendente da sottostanti contratti di appalto finalizzati a realizzare gli interventi rientranti nelle disposizioni della L. 17 luglio 2020, n° 77, art. 119 e 121 (Superbonus).
Importo finanziabile	Minimo: 30.000 euro Massimo: 5.000.000 euro
Preammortamento	Fino a 17 mesi
Durata massima complessiva	Fino a 120 mesi
Modalità di rimborso	Rateale
Erogazione	La Banca effettuerà una prima erogazione non inferiore al 30% del netto ricavo del credito di imposta relativo al primo stato avanzamento lavori. Quando il credito relativo alla prima erogazione risulterà nel cassetto fiscale della società di Reale Group, il corrispettivo della cessione, in virtù della domiciliazione irrevocabile del prezzo d'acquisto a Banca Reale, verrà trasferito sul conto corrente del Cliente, il quale potrà utilizzare le somme a disposizione per procedere con il secondo stato di avanzamento dei lavori. Quando il credito relativo alla seconda erogazione risulterà nel cassetto fiscale della società di Reale Group, il corrispettivo della cessione, in virtù della domiciliazione irrevocabile del prezzo d'acquisto a Banca Reale, verrà

	trasferito sul conto corrente del Cliente e la Banca erogherà l'eventuale parte di finanziamento non erogato, e comunque nel limite massimo del 40%, necessaria a concludere l'intervento. Quando il credito relativo alla fine dei lavori risulterà nel cassetto fiscale della società di Reale Group, il corrispettivo della cessione sarà utilizzato per rimborsare in tutto o in parte il finanziamento concesso, in virtù della domiciliazione irrevocabile del prezzo d'acquisto a Banca Reale.
Divisa	Euro

Tassi

Tasso di interesse nominale annuo	il tasso di interesse nominale annuo (T.a.n.) è fisso, senza indice di riferimento né spread.

Rata	T.a.n.
mensile	5,000%

Indice di riferimento	Non previsto
Spread	Non previsto
Tasso di interesse di preammortamento	corrisponde al tasso di interesse nominale annuo
Tasso di mora	2% oltre il tasso di interesse contrattualmente in vigore
Metodo di calcolo degli interessi	Interessi di ammortamento: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360) Interessi di preammortamento e di mora: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,000%

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	gratuite
Incasso rata con addebito in conto corrente Banca Reale	gratuite
Incasso rata con addebito in conto corrente presso altro istituto	2,50 euro
Incasso rata con pagamento per cassa	3,00 euro
Estinzione anticipata	gratuite
Invio comunicazioni previste dalla legge cartaceo, solo su richiesta	gratuite
Invio comunicazioni previste dalla legge on line	gratuite

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento	francese
Tipologia di rata	costante
Periodicità delle rate	mensile, con scadenza a inizio mese

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al Documento di Sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

(L'importo della rata è da considerarsi al netto delle spese di incasso rata)

Tasso di interesse applicato	Durata del Finanziamento, comprensiva di preammortamento e ammortamento (mesi)	Importo della rata mensile di ammortamento per €100.000,00 di capitale*	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,000%	17 mesi	€ 100.419,66*	n.a.	n.a.
5,000%	120 mesi	€ 1.199,05**	n.a.	n.a.

*** la rata calcolata è riferita all'ipotesi in cui la restituzione dell'importo avvenga con un'unica rata, a seguito del pagamento da parte del cessionario del prezzo d'acquisto dalla cessione del credito fiscale.**

**** la rata calcolata è riferita all'eventualità in cui non si finalizzi la cessione del credito di imposta.**

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito Internet (www.bancareale.it).

Altre spese da sostenere

Al momento dell'erogazione del prestito il cliente deve sostenere costi relativi a:

Imposta sostitutiva	Applicata, ove prevista, in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore disposta dalla vigente legislazione. L'imposta sostitutiva viene trattenuta: • in fase di erogazione del prestito, in caso di finanziamenti con durata superiore a 18 mesi; • in fase di variazione del piano di ammortamento, in caso di intervenuta modifica sul piano di ammortamento che estenda la durata del finanziamento oltre 18 mesi. In tal caso, l'imposta sostitutiva sarà applicata in percentuale sull'importo del finanziamento complessivamente erogato. Nel caso in cui si finalizzi la cessione del credito fiscale, l'imposta sostitutiva verrà trattenuta dal netto ricavo del credito ceduto domiciliato sul conto corrente intestato al Cliente.
Spese di certificazione, asseverazione	Si tratta dei costi di certificazione, asseverazione, validazione e quanto previsto dalla normativa per accedere ai benefici fiscali. Questi costi non sono inclusi nel calcolo del TAEG.

Recesso e Reclami

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il prestito senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del finanziamento. In tale caso il Cliente ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, che include tutti i costi posti a suo carico anche se non relativi alla vita residua del finanziamento, ad esclusione delle imposte e dei bolli.

Recesso della Banca

In determinate ipotesi (es. mancato pagamento, anche solo parziale, di una rata, vicende riguardanti il Cliente o gli eventuali garanti che, incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica, pongono in pericolo la restituzione delle somme alla Banca) è facoltà della Banca risolvere il contratto e conseguentemente ha diritto all'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente non deve sostenere, nei casi previsti dalla legge, neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

La Banca provvede a concludere gli adempimenti riguardanti la richiesta del Cliente entro 30 giorni dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole in caso di recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati a mezzo lettera, spedita con raccomandata a.r. indirizzata a Banca Reale S.p.A. - Ufficio Reclami - Corso Giuseppe Siccardi 13, 10122 Torino oppure via fax al numero 011.5165550, o per via telematica all'indirizzo e-mail ufficio.reclami@bancareale.it oppure a mezzo posta certificata all'indirizzo sedecentrale@pec.bancareale.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:
- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., informarsi presso le Filiali della Banca d'Italia o la propria Banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54, tel.06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.
Qualora intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, il Cliente è tenuto, pena l'improcedibilità della relativa domanda, ad esperire preliminarmente il procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario oppure il procedimento di mediazione ai sensi delle leggi applicabili presso l'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta salva la possibilità, per le parti, di concordare, anche successivamente alla conclusione dei contratti, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia ai sensi delle leggi applicabili.

Legenda

Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento
Penale estinzione anticipata	Spesa aggiuntiva chiesta al Cliente per l'estinzione anticipata di un prestito corrispondente ad una percentuale fissata contrattualmente.
Piano di ammortamento	È il piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate
Piano di ammortamento "francese"	La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta
Preammortamento	Periodo iniziale del finanziamento nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito
Quota interessi	Quota costituita dagli interessi maturati
Rata	Pagamento che il Cliente effettua periodicamente per la restituzione del prestito, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa ad una parte degli interessi dovuti alla Banca per il prestito
Spese d'istruttoria	Spese sostenute dalla Banca per l'analisi di concedibilità e/o revisione di un fido
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, ad esempio quelle notarili
Tasso di interesse	Rapporto tra il capitale dato in prestito o investito e la somma, in valore percentuale, corrisposta a titolo di interesse
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso d'interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.

Corso Giuseppe Siccardi, 13 - 10122 Torino (Italia) / Tel. +39 011 5165555
Fax +39 011 5165550 / sedecentrale@pec.bancareale.it - ***www.bancareale.it***
Servizio clienti: 803 808 - info@bancareale.it

Foglio Informativo
YouGo! Credito Super Prestito – Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali

Informazioni sulla banca

Banca Reale S.p.A.
Sede: corso Giuseppe Siccardi, 13 - 10122 Torino; capitale sociale: Euro 30.000.000,00 interamente versato
Numero Verde: 803.808; Sito Internet: www.bancareale.it; Indirizzo mail: info@bancareale.it
Iscritta all'Albo delle Banche al n.5426; codice A.B.I.: 3138
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società Reale Mutua di Assicurazioni
Partita IVA 11998320011 - C.F./N. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Torino 07760860010
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE

(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da filiali della banca)

Nome e Cognome / Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo / Elenco	Qualifica

Che cos'è "Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali"

Il Decreto Rilancio convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77 e prorogato e modificato con legge 30 dicembre 2020 n°178, ha incrementato al 110 per cento l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. **Superbonus**).

Le nuove disposizioni si aggiungono a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni dal 50 al 90 per cento delle spese spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, in base all'art. 16-bis del TUIR, inclusi quelli di riduzione del rischio sismico (cd. Sismabonus, attualmente disciplinato dall'articolo 16 del DL n. 63 del 2013), e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus, in base all'art. 14 del DL n. 63 del 2013) e alle disposizioni che disciplinano gli interventi di recupero e restauro delle facciate degli edifici esistenti di cui all'articolo 1, commi 219 e 220 della Legge 160/2019 (cd. Bonus facciate) e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici previsti dall'articolo 16-ter del D.L. n. 63 del 2013.

Con l'art. 121 del Decreto Rilancio è stata, inoltre, introdotta la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione:

- per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura), con contestuale acquisizione del credito di imposta generato nel cassetto fiscale del committente da parte dell'impresa che esegue i lavori;
- in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

L'opzione riguarda non solo gli interventi ai quali si applica il cd. Superbonus, ma anche quelli previsti dall'art. 16-bis comma 1, lettere a) e b) del TUIR, dagli art. 14, 16, 16-ter del D.L. n. 63/2013, convertito in legge 90/2013 e dall'art. 1, comma 219-220 della L. 160/2019. Il soggetto che ha acquisito il credito d'imposta (esecutore dei lavori ovvero altri soggetti ivi compresi banche e intermediari finanziari), a sua volta, può cedere il credito d'imposta a terzi.

Le persone fisiche che necessitano di liquidità per l'esecuzione dei suddetti lavori e che hanno convenuto con una delle società di Reale Group la cessione del credito di imposta alla stessa, potranno richiedere a Banca Reale la concessione di un finanziamento e contestualmente impegnarsi al rimborso totale o parziale di tale finanziamento con il controvalore della cessione.

YouGo! Credito Super Prestito – Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali: caratteristiche e rischi tipici

Struttura e funzione economica

YouGo! Credito Super Prestito è un finanziamento volto a soddisfare esigenze di natura personale e familiare, concesso a una persona fisica (Cliente consumatore). Viene quindi escluso l'acquisto di beni immobili e/o beni e servizi dedicati all'attività professionale o imprenditoriale.
La Banca concede al Cliente la disponibilità necessaria per soddisfare le proprie esigenze di liquidità, con l'obbligo di restituire l'importo concesso e pagare gli interessi calcolati sulla base del tasso di interesse stabilito nel contratto.

YouGo! Credito Super Prestito – Superbonus, Ecobonus, altri bonus fiscali è un finanziamento chirografario a medio termine rivolto a persone fisiche che agiscono al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, destinato a finanziare fino al 100 per cento della stima del netto ricavo derivante dalla cessione del credito di imposta a una delle società di Reale Group, dipendente da contratti di appalto sottostanti relativi alle opere di ristrutturazione, riqualificazione energetica e/o riduzione del rischio sismico sull'immobile, realizzate ai sensi degli articoli 119 e 121 del D.L. n. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio), convertito in Legge n. 77 del 17 Luglio 2020. Il finanziamento è a tasso fisso e prevede un periodo di preammortamento pari a massimo 18 mesi, durante i quali sono dovute rate mensili di soli interessi e un successivo periodo di ammortamento, che può prevedere fino a 72 rate mensili, comprensive di capitale e interessi.

La somma oggetto del finanziamento è erogata a favore del Cliente su un conto corrente Banca Reale.

Per ottenere questa forma di finanziamento è necessario che il credito di imposta sia acquistato da una società di Reale Group. Il Cliente, a tale scopo, dovrà sottoscrivere due distinti contratti: quello di cessione del credito di imposta con una società di Reale Group e quello relativo al finanziamento con Banca Reale. Quando il credito risulterà nel cassetto fiscale della società di Reale Group, il corrispettivo della cessione sarà utilizzato per rimborsare in tutto o in parte il finanziamento concesso, in virtù della domiciliazione irrevocabile del prezzo d'acquisto sul conto corrente presso Banca Reale, intestato al Cliente.

L'erogazione del finanziamento avviene in un'unica soluzione, a seguito della sottoscrizione del contratto di cessione del credito di imposta con una delle società di Reale Group. L'erogazione è comunque subordinata alla consegna della documentazione ulteriore eventualmente richiesta dalla Banca.

Durante il periodo di preammortamento maturano rate mensili di soli interessi, calcolati sulla somma erogata al Cliente. Il termine del periodo di preammortamento è previsto nel contratto, tuttavia potrebbe subire variazioni in base alla data effettiva del pagamento netto di quanto riconosciuto alla Banca dal cessionario del credito di imposta.

Al termine della fase di preammortamento, a seguito della generazione del credito di imposta nel cassetto fiscale della società di Reale Group, in virtù del mandato irrevocabile per l'incasso sottoscritto a latere dal Cliente, la Banca riceverà il pagamento netto di quanto riconosciuto dal cessionario del credito di imposta. Nel caso in cui il controvalore del credito di imposta ceduto sia maggiore/uguale al debito residuo, si estingue il finanziamento e la Banca riconoscerà al Cliente l'eventuale differenza positiva tra il prezzo di acquisto del credito e il debito residuo. Nel caso in cui il controvalore del credito di imposta ceduto non sia sufficiente a rimborsare totalmente il finanziamento, si estingue parzialmente il finanziamento per l'importo coperto dal controvalore del credito di imposta. L'importo restante sarà rimborsato mediante rate mensili comprensive di una quota capitale che è progressivamente crescente e di una quota interessi progressivamente decrescente (ammortamento alla francese), con addebito delle rate al primo giorno del mese.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, va tenuto presente:

- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso (rischio tipico dei finanziamenti a tasso fisso);
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto.
- qualora non si verifichi la cessione del credito o il controvalore della cessione non sia sufficiente ad estinguere il finanziamento la Banca addebiterà al Cliente la somma erogata.

Principali Condizioni Economiche

Quanto può costare il finanziamento

Vengono riportati il tasso fisso e il relativo tasso annuo effettivo globale **TAEG**.

Durata finanziamento 17 mesi: ipotesi con restituzione dell'importo con un'unica rata, a seguito del pagamento da parte del cessionario del prezzo d'acquisto dalla cessione del credito fiscale.
Il tasso è calcolato sulla base dell'anno civile (365 giorni) su un finanziamento di:

- importo: € 100.000,00
- tasso fisso
- durata preammortamento: 16 mesi
- durata ammortamento: 1 mese
- spese di istruttoria pari all'1% della somma finanziata: € 1.000,00
- rata mensile

- incasso rata con pagamento per cassa
- spese per invio delle comunicazioni previste dalla legge: gratuite

Rata	Tasso annuo nominale	TAEG
mensile	3,800%	4,67%

Il TAEG è aggiornato al 25/02/2021.
Oltre al TAEG vanno considerati altri costi quali gli eventuali costi di gestione del rapporto.
Non sono inclusi nel calcolo del TAEG i costi relativi ai servizi prestati da soggetti terzi per la certificazione, asseverazione, validazione e quanto previsto dalla normativa per accedere ai benefici fiscali.

Durata finanziamento 90 mesi: ipotesi relativa all'eventualità in cui non si finalizzi la cessione del credito di imposta.

Il tasso è calcolato sulla base dell'anno civile (365 giorni) su un finanziamento di:

- importo: € 100.000,00
- durata preammortamento: 18 mesi
- durata ammortamento: 72 mesi
- spese di istruttoria pari all'1% della somma finanziata: € 1000,00
- imposta sostitutiva: 0,25% della somma finanziata
- rata mensile
- incasso rata con pagamento per cassa
- spese per invio delle comunicazioni previste dalla legge: gratuite

Rata	Tasso annuo nominale	TAEG
mensile	3,800%	4,25%*

Il TAEG è aggiornato al 25/02/2021.
Oltre al TAEG vanno considerati altri costi quali gli eventuali costi di gestione del rapporto.
Non sono inclusi nel calcolo del TAEG i costi relativi ai servizi prestati da soggetti terzi per la certificazione, asseverazione, validazione e quanto previsto dalla normativa per accedere ai benefici fiscali.
*Il TAEG calcolato è riferito all'eventualità in cui non si finalizzi la cessione del credito di imposta.

Dettaglio condizioni economiche

Finalità	Finanziare il netto ricavo della cessione del credito di imposta, dipendente da sottostanti contratti di appalto finalizzati a realizzare gli interventi rientranti nelle disposizioni della L. 17 luglio 2020, n° 77, art. 119 e 121 (Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali).
Importo finanziabile	Minimo: 30.000 euro Massimo: 250.000 euro
Preammortamento	Fino a 18 mesi
Ammortamento	Fino a 72 mesi
Modalità di rimborso	Rateale
Erogazione	in un'unica soluzione
Divisa	Euro

Tassi

Tasso di interesse nominale annuo	il tasso di interesse nominale annuo (T.a.n.) è fisso, senza indice di riferimento né spread.

Rata	T.a.n.
mensile	3,800%

Indice di riferimento	Non previsto
Spread	Non previsto
Tasso di interesse di preammortamento	corrisponde al tasso di interesse nominale annuo
Tasso di mora	2% oltre il tasso di interesse contrattualmente in vigore
Metodo di calcolo degli interessi	Interessi di ammortamento:

	il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360) Interessi di preammortamento e di mora: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,000%

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	gratuite
Incasso rata con addebito in conto corrente Banca Reale	gratuite
Incasso rata con addebito in conto corrente presso altro istituto	2,50 euro
Incasso rata con pagamento per cassa	3,00 euro
Estinzione anticipata	gratuite
Invio comunicazioni previste dalla legge cartaceo, solo su richiesta	gratuite
Invio comunicazioni previste dalla legge on line	gratuite

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento	francese
Tipologia di rata	costante
Periodicità delle rate	mensile, con scadenza a inizio mese

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al Documento di Sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
(L'importo della rata è da considerarsi al netto delle spese di incasso rata)

Tasso di interesse applicato	*Durata del finanziamento, comprensiva di preammortamento e ammortamento (mesi)*	Importo della rata mensile di ammortamento per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,800%	17 mesi	€ 100.319,66*	n.a.	n.a.
3,800%	90 mesi	€ 1.558,42**	n.a.	n.a.

* la rata calcolata è riferita all'ipotesi in cui la restituzione dell'importo avvenga con un'unica rata, a seguito del pagamento da parte del cessionario del prezzo d'acquisto dalla cessione del credito fiscale.
** la rata calcolata è riferita all'eventualità in cui non si finalizzi la cessione del credito di imposta.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito Internet (www.bancareale.it).

Altre spese da sostenere

Imposta sostitutiva	Applicata, ove prevista, in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore disposta dalla vigente legislazione. L'imposta sostitutiva viene trattenuta: • in fase di erogazione del prestito, in caso di finanziamenti con durata superiore a 18 mesi; • in fase di variazione del piano di ammortamento, in caso di intervenuta modifica sul piano di ammortamento che estenda la durata del finanziamento oltre 18 mesi. In tal caso, l'imposta sostitutiva sarà applicata in

	percentuale sull'importo del finanziamento complessivamente erogato. Nel caso in cui si finalizzi la cessione del credito fiscale, l'imposta sostitutiva verrà trattenuta dal netto ricavo del credito ceduto domiciliato sul conto corrente intestato al Cliente.
Spese di certificazione, asseverazione	Si tratta dei costi di certificazione, asseverazione, validazione e quanto previsto dalla normativa per accedere ai benefici fiscali. Questi costi non sono inclusi nel calcolo del TAEG.

Recesso e Reclami

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il prestito senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del finanziamento. In tale caso il Cliente ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, che include tutti i costi posti a suo carico anche se non relativi alla vita residua del finanziamento, ad esclusione delle imposte e dei bolli.

Recesso della Banca

In determinate ipotesi (es. mancato pagamento, anche solo parziale, di una rata, vicende riguardanti il Cliente o gli eventuali garanti che, incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica, pongono in pericolo la restituzione delle somme alla Banca) è facoltà della Banca risolvere il contratto e conseguentemente ha diritto all'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente non deve sostenere, nei casi previsti dalla legge, neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Reclami

I reclami vanno inviati a mezzo lettera, spedita con raccomandata a.r. indirizzata a Banca Reale S.p.A. - Ufficio Reclami - Corso Giuseppe Siccardi 13, 10122 Torino oppure via fax al numero 011.5165550, o per via telematica all'indirizzo e-mail ufficio.reclami@bancareale.it oppure a mezzo posta certificata all'indirizzo sedecentrale@pec.bancareale.it, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:
- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., informarsi presso le Filiali della Banca d'Italia o la propria Banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54, tel.06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.
Qualora intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, il Cliente è tenuto, pena l'improcedibilità della relativa domanda, ad esperire preliminarmente il procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario oppure il procedimento di mediazione ai sensi delle leggi applicabili presso l'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta salva la possibilità, per le parti, di concordare, anche successivamente alla conclusione dei contratti, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia ai sensi delle leggi applicabili.

Legenda

Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento
Penale estinzione anticipata	Spesa aggiuntiva chiesta al Cliente per l'estinzione anticipata di un prestito corrispondente ad una percentuale fissata contrattualmente.
Piano di ammortamento	È il piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate
Piano di ammortamento "francese"	La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta
Preammortamento	Periodo iniziale del finanziamento nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito
Quota interessi	Quota costituita dagli interessi maturati

Rata	Pagamento che il Cliente effettua periodicamente per la restituzione del prestito, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa ad una parte degli interessi dovuti alla Banca per il prestito
Spese d'istruttoria	Spese sostenute dalla Banca per l'analisi di concedibilità e/o revisione di un fido
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, ad esempio quelle notarili
Tasso di interesse	Rapporto tra il capitale dato in prestito o investito e la somma, in valore percentuale, corrisposta a titolo di interesse
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso d'interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.