

**ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE
DI PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO
E DI COSTITUZIONE DI IPOTECA**

*(art. 11 quaterdecies D.L. 30 settembre 2005 n. 203, conv. in L. 248/2005,
così come modificato e integrato dall'art. 1 comma 1 della L. 2 aprile 2015 n. 44;
Regolamento emanato con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico
n. 226 del 22 dicembre 2015; artt. 15 e sgg. d.P.R. 601/1973)*

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in avanti a me dottor _____ notaio residente in _____ è comparso

per la parte Finanziata

(d'ora innanzi, la **Parte Finanziata**)

per la parte terza, non Finanziata, ma datrice di ipoteca

(d'ora innanzi, la "**Terza Parte datrice d'Ipoteca**" e, insieme alla Parte Finanziata, le "Parti datrici d'Ipoteca")

comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, con il presente atto (di seguito, il "**Contratto**") dichiarano quanto segue.

(la Società Finanziatrice Centro Finanziamenti S.p.A. e la Parte Finanziata sono d'ora innanzi collettivamente identificate anche come le "**Parti Contraenti**")

Premesso che:

- a) la Parte Finanziata, al fine di ottenere liquidità necessaria a soddisfare le proprie esigenze, ha rivolto a Centro Finanziamenti S.p.A. – Sede Legale: Via F. Casati 1/A – 20124 Milano, Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Codice Fiscale e P. IVA n° 04928320961, Capitale Sociale € 2.000.000 interamente versato, Intermediario finanziario iscritto all'Albo Unico degli Intermediari ex art. 106 d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (recante il "Testo Unico Bancario", di seguito "TUB") al n° 161 (di seguito per brevità anche "**Società**") una richiesta di concessione di prestito ipotecario vitalizio dell'importo di euro [_____];
- b) la Società, nel presupposto della concessione di un'ipoteca di primo grado sull'Immobile oltre descritto all'art. 9 del presente Contratto, ha deliberato di accordare il finanziamento dalla Parte Finanziata e, di conseguenza, ha elaborato una proposta contrattuale finalizzata alla stipula di un contratto di prestito ipotecario vitalizio (d'ora innanzi, il "**PIV**") da sottoporre all'accettazione della Parte Finanziata;
- c) la predetta proposta contrattuale formulata dalla Società ha il contenuto risultante dalla seguente documentazione, che è stata indirizzata alla Parte Finanziata: offerta di contratto e allegati (d'ora innanzi, "**Offerta**") tra cui il Capitolato delle condizioni generali di contratto (d'ora innanzi, "**Capitolato**") (i predetti documenti, in unico plico, si allegano al Contratto con lettera "_____");

tutto ciò premesso

e ritenute le premesse parte integrante e sostanziale del Contratto,

si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1) Accettazione del Contratto e approvazione specifica di particolari clausole

- 1.1. La Parte Finanziata dichiara di accettare la proposta contrattuale di PIV contenuta nell'Offerta e riepilogata nel prospetto informativo precontrattuale, le cui caratteristiche salienti sono oltre riportate, negli artt. 3 e sgg. dell'Offerta.
- 1.2. La Parte Finanziata prende atto che l'avvenuta sottoscrizione del Contratto si intende immediatamente conosciuta dalla Società e che, pertanto, il PIV si intende immediatamente perfezionato, avendo la Società eletto domicilio presso il Notaio rogante, al fine dell'acquisizione della conoscenza dell'intervenuta accettazione dell'Offerta da parte della Parte Finanziata.
- 1.3. Il PIV è disciplinato dal Contratto, dal Capitolato, dal Codice civile e dal T.U.B. e da ogni altra disciplina normativa applicabile, sia di

natura legislativa che di natura regolamentare.

- 1.4. La Parte Finanziata dichiara di conoscere le clausole di cui l'Offerta e il Capitolato si compongono, per averne avuto in precedenza testuale comunicazione, di comprenderle, accettarle e approvarle integralmente. In particolare, la Parte Finanziata, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole:
- articolo 1 dell'Offerta – oggetto del contratto, importo del finanziamento, utilizzo e scadenza;
 - articolo 3 dell'Offerta – interessi corrispettivi ed interessi di mora;
 - articolo 4 dell'Offerta – comunicazioni annuali – periodiche;
 - articolo 5 dell'Offerta – rimborso integrale del finanziamento per scadenza del termine o decadenza del beneficio del termine;
 - articolo 6 dell'Offerta – rimborso anticipato del finanziamento e penale per estinzione anticipata;
 - articolo 7 dell'Offerta – uso esclusivo e personale dell'Immobile;
 - articolo 9 dell'Offerta – rimborso del finanziamento nei casi previsti dal comma 12;
 - articolo 10 dell'Offerta – rimborso del finanziamento nei casi non previsti dal comma 12;
 - articolo 11 dell'Offerta – mandato a vendere nei casi non previsti dal comma 12;
 - articolo 14 dell'Offerta – modifiche unilaterali delle condizioni contrattuali;
 - articolo 15 dell'Offerta – legge applicabile, foro competente, reclami;
 - articolo 2 del Capitolato – divieto di suddivisione del finanziamento e frazionamento dell'ipoteca, acollo;
 - articolo 3 del Capitolato – assicurazione contro i danni;
 - articolo 6 del Capitolato – cessioni;
 - articolo 8 del Capitolato – diminuzione del valore dell'ipoteca;
 - articolo 14 del Capitolato – obblighi della parte finanziata e/o della parte datrice di ipoteca;
 - articolo 15 del Capitolato – risoluzione
- 1.5. La Parte Finanziata riconosce e accetta che, in dipendenza del PIV, si applicano le commissioni e le spese specificate nel prospetto informativo precontrattuale; e che taluni costi a carico della Parte Finanziata sono addebitati alla Parte Finanziata medesima mediante una corrispondente trattenuta effettuata a valere sulla somma erogata in dipendenza del PIV, come specificato nell'art. 1 dell'Offerta.
- 1.6. La Parte Finanziata dichiara di agire nel Contratto nella sua qualità di "consumatore" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), d. lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (recante il "Codice del consumo") e, pertanto, di stipulare il Contratto per scopi estranei alla propria attività imprenditoriale e/o professionale, ai sensi degli artt. 120 - quinques e sgg., TUB.
- 1.7. La Parte Finanziata dichiara di aver ricevuto la consegna, almeno quindici giorni prima della stipula del Contratto della documentazione recante l'Offerta, il Capitolato, il prospetto informativo precontrattuale e la simulazione del piano di ammortamento.
- 1.8. Le Parti Contraenti prendono atto che il prospetto informativo precontrattuale riporta le condizioni economiche relative al contratto, ad eccezione del TAN e del TAEG che vengono indicati nell'art. 3 dell'Offerta.
- 1.9. La Parte Finanziata dichiara di aver valutato che il PIV risponde alle proprie esigenze e alla propria situazione finanziaria e riconosce di aver ricevuto, prima della stipula del Contratto, tutti i chiarimenti prescritti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 30 settembre 2016 in materia di contratti di concessione di credito ai consumatori.

Articolo 2) Oggetto del Contratto, Importo del Finanziamento, utilizzo e scadenza

- 2.1. Oggetto del Contratto, importo e scadenza del Finanziamento, vincoli di utilizzo delle somme sono definiti all'art. 1 dell'Offerta.

Articolo 3) Erogazione del PIV

- 3.1. La Parte Finanziata dichiara di essere a conoscenza che riceverà la somma indicata all'art. 1.1 dell'Offerta, una volta soddisfatte le condizioni sospensive indicate all'art. 2.1 dell'Offerta.
- 3.2. La Parte Finanziata, per sé e per i propri successori e aventi causa a qualsiasi titolo, in via fra tutti solidale e indivisibile, si riconosce debitrice della somma oggetto del PIV, dei relativi interessi e, in generale, di tutte le obbligazioni ad essa derivanti dal PIV.
- 3.3. La Parte Finanziata dispone che la somma oggetto del PIV, al netto degli importi di cui all'art. 1.1 dell'Offerta e una volta soddisfatte le condizioni sospensive indicate all'art. 2.1 dell'Offerta, venga irrevocabilmente accreditata in conformità alle istruzioni impartite dalla Parte Finanziata alla Società, quali risultanti da apposita documentazione predisposta e sottoscritta dalla Parte Finanziata e conservata agli atti della Società.

Articolo 4) Termini e modalità di rimborso del PIV

- 4.1. Le Parti Contraenti convengono che il PIV ha una durata indicata all'art. 1.2 dell'Offerta, da intendersi tacitamente rinnovato alla scadenza per pari durata, salva disdetta inviata alla Società nelle modalità di cui all'art. 1.2 dell'Offerta.
- 4.2. La Parte Finanziata e la Terza Parte Datrice d'Ipoteca dichiarano di essere a conoscenza delle condizioni definite all'art. 5 dell'Offerta per il rimborso integrale del finanziamento, all'art. 6 dell'Offerta per il rimborso anticipato del finanziamento, e all'art. 14 dell'Offerta per l'esercizio del diritto di recesso.

Articolo 5) Facoltà della Parte Finanziata di rimborso anticipato del PIV

- 5.1. Le Parti Contraenti si danno reciprocamente atto che:
- a) la Parte Finanziata ha in ogni tempo la facoltà di rimborsare anticipatamente, in tutto o in parte, le somme a qualsiasi titolo dovute in dipendenza del PIV, secondo le modalità indicate all'art. 6 dell'Offerta;
 - b) l'adempimento da parte della Parte Finanziata di ogni obbligazione verso la Società dipendente dal PIV e, di conseguenza, il

pagamento a favore della Società di tutte le somme che siano dovute alla Società stessa, comporta l'estinzione anticipata del PIV.

Articolo 6) Tasso di interesse corrispettivo

- 6.1. Le Parti Contraenti convengono che la somma oggetto del PIV produce interessi a un tasso fisso pari a quanto indicato all'art. 3.1. dell'Offerta.
- 6.2. La Società attesta che il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) del PIV è pari a quanto indicato all'art. 3.2 dell'Offerta (il TAEG è l'indicatore del tasso di interesse di un'operazione di finanziamento e indica il costo effettivo del finanziamento espresso in percentuale, tenendo conto del tasso di interesse e degli altri costi a carico della Parte Finanziata correlati alla stipula di un PIV).
- 6.3. Le Parti Contraenti convengono che la Società, su esplicita richiesta della Parte Finanziata, si rende disponibile a certificare (entro un termine sufficiente a consentire alla Parte Finanziata la compilazione della propria dichiarazione dei redditi) l'ammontare degli interessi corrisposti dalla Parte Finanziata stessa nell'anno solare precedente.

Articolo 7) Tasso di interesse in caso di mora

- 7.1. Le Parti Contraenti convengono che, qualora vi sia un ritardo nel pagamento di qualunque somma a qualsiasi titolo dovuta dalla Parte Finanziata e/o dai suoi successori e/o aventi causa alla Società in dipendenza del PIV, e ciò anche in caso di decadenza dal beneficio del termine e di risoluzione del contratto, la Parte Finanziata è tenuta a corrispondere alla Società, secondo le modalità indicate all'art. 11 del Capitolato, in luogo dell'interesse corrispettivo di cui all'art. 3.1 dell'Offerta, l'interesse di mora il cui importo è determinato secondo quanto indicato all'art. 3.5 dell'Offerta.
- 7.2. Le Parti Contraenti si danno reciprocamente atto che le somme dovute a titolo di interessi di mora e che non siano pagate, non sono oggetto di capitalizzazione e cioè che esse non producono, a loro volta, alcun interesse.

Articolo 8) Facoltà di modifica delle condizioni economiche del PIV

- 8.1. La Parte Finanziata riconosce che la Società, ai sensi dell'art. 118 TUB, ricorrendo un giustificato motivo, può unilateralmente modificare le condizioni economiche del PIV, fatta eccezione per le clausole del Contratto che hanno a oggetto la determinazione del tasso d'interesse a carico della Parte Finanziata.
- 8.2. In caso di esercizio della facoltà di modifica unilaterale del PIV, la Società è obbligata a darne apposita comunicazione in forma scritta (o su altro supporto durevole) alla Parte Finanziata con un preavviso minimo di due mesi; la comunicazione deve recare, in forma evidenziata, la formula: "Proposta di modifica unilaterale del contratto" e deve essere spedita all'indirizzo indicato dalla Parte Finanziata.
- 8.3. Ricevuta la comunicazione di cui all'art. 8.2. del Contratto, la Parte Finanziata può esercitare la facoltà di recedere dal PIV e, di conseguenza, di risolvere il PIV, secondo le modalità indicate all'art. 14 dell'Offerta.
- 8.4. La facoltà di recesso dal PIV e di risoluzione del PIV può essere esercitata dalla Parte Finanziata fino al giorno precedente rispetto a quello in cui la Società ha disposto l'entrata in vigore della modificazione contrattuale decisa unilateralmente dalla Società stessa. In caso di mancato esercizio della facoltà di recesso dal PIV, si intende che la Parte Finanziata abbia approvato la modificazione unilaterale del Contratto decisa unilateralmente dalla Società.
- 8.5. L'esercizio della facoltà di recesso dal PIV e di risoluzione del PIV non è soggetto ad alcun costo e a nessun tipo di gravame a carico della Parte Finanziata.

Articolo 9) Concessione dell'ipoteca

- 9.1. Al fine di garantire l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal PIV, le Parti datrici di Ipoteca concedono a favore della Società, ipoteca sui beni immobili di seguito individuati:

Specificare elenco proprietari e suddivisione quote di proprietà

Specificare descrizione completa dell'Immobile offerto in garanzia (comune, indirizzo e civico, identificativi catastali completi)

- 9.2. Le Parti Contraenti convengono che, ai soli fini dell'iscrizione dell'ipoteca nei Registri Immobiliari, essa sia iscritta per la complessiva somma di euro _____.
- 9.3. Le Parti datrici di Ipoteca acconsentono che, l'ipoteca oggetto del Contratto venga iscritta (e successivamente rinnovata, nel caso di PIV con durata superiore ai 15 anni) a richiesta di chiunque ne abbia interesse, con esonero da ogni responsabilità al riguardo per i funzionari addetti al competente Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- 9.4. Le Parti datrici di Ipoteca dichiarano, assumendosene la responsabilità, che l'Immobile oggetto di ipoteca è nella libera ed esclusiva proprietà [oppure: descrivere altro diritto] e disponibilità delle Parti datrici di Ipoteca e che detto Immobile non è soggetto a formalità pregiudizievoli pubblicate nei Registri Immobiliari né ad alcun altro tipo di privilegio, onere, gravame, vincolo, iscrizione ipotecaria o limitazione tali da pregiudicare, o anche solo da diminuire, la garanzia ipotecaria oggetto del Contratto, ad eccezione delle seguenti formalità :
Ipoteca di primo grado iscritta in data _____ ai numeri _____ presso la Conservatoria di _____ a favore di _____ per Euro _____ il cui debito
a) risulta alla data odierna integralmente estinto. L'ipoteca verrà cancellata dalla Società creditrice con il procedimento semplificato di cui all'art. 40 bis del T.U.B.

OPPURE

b) sarà estinto con parte (o tutto il) del ricavato della presente operazione e la relativa ipoteca verrà cancellata dalla Società creditrice con il procedimento semplificato di cui all'art. 40 bis del T.U.B., [allegato conteggio estintivo].

(a cura del Notaio indicare dati e l'ipotesi corretta, inclusi dietimi e dati debito pregresso da estinguere con le somme derivanti dal finanziamento).

Articolo 10) Spese e imposte

- 10.1. Le Parti Contraenti convengono che tutte le commissioni, onorari notarili, spese, oneri, anche tasse, imposte e tributi (presenti e futuri, incluse sanzioni ed interessi) relativi all'esecuzione e chiusura del contratto, al Finanziamento e al suo integrale rimborso, all'Ipoteca sull'Immobile, alla vendita dell'Immobile, comprese quelle relative al rilascio di una copia attestata conforme all'originale ai sensi dell'art. 475 c.p.c. per la Società ed una copia autentica per la Parte Finanziata, e delle formalità di iscrizione o annotazione, rinnovo e cancellazione dell'Ipoteca, vengono assunte a proprio carico dalla Parte Finanziata, in quanto, per patto espresso, nessuna spesa relativa alla presente operazione grava sulla Società. Le spese iniziali relative all'istruttoria, le imposte, nonché gli altri oneri e commissioni riportati nel Documento di Sintesi allegato sono corrisposte dalla Parte Finanziata all'atto dell'erogazione, mediante utilizzo, per l'importo corrispondente, della somma finanziata ai sensi dell'art. 1 dell'Offerta.
- 10.2. Le Parti Contraenti convengono di esercitare l'opzione per l'applicazione al PIV dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 17, d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, come sopra trattenuta dalla Società sulla somma erogata.

Articolo 11) Elezione di domicilio

- 11.1. Per ogni effetto di legge, anche ai fini dell'iscrizione ipotecaria, la Società elegge domicilio presso la propria sede legale.
- 11.2. La Parte Finanziata e le Parti Datrici di Ipoteca eleggono domicilio all'indirizzo indicato in comparsa del Contratto o, se ivi irreperibili, presso il Municipio del Comune di loro residenza.

Articolo 12) Reclami e risoluzione stragiudiziale delle controversie

- 12.1. La Parte Finanziata potrà presentare reclamo a Centro Finanziamenti, anche per lettera raccomandata A/R, via e-mail o via PEC ai seguenti indirizzi:
Centro Finanziamenti S.p.A. – Ufficio reclami
Via Felice Casati 1/A
20147 Milano (MI)
E-mail: reclami.piv@centrofin.it
PEC: reclami.piv.centrofin@legalmail.it
L'Ufficio Reclami della Parte Finanziatrice dovrà rispondere entro 60 (sessanta) giorni.
- 12.2. La Parte Finanziata – qualora sia rimasta insoddisfatta dal ricorso all'Ufficio reclami (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla Parte Finanziatrice) potrà:
- rivolgersi all'Arbitro Bancario e Finanziario (ABF), entro 12 mesi dalla presentazione del reclamo al Centro Finanziamenti, se la richiesta ha per oggetto la corresponsione di una somma di denaro nel limite di € 200.000,00, oppure senza limiti d'importo in tutti gli altri casi. Il ricorso all'ABF, che ha carattere decisorio e non conciliativo, esonera il cliente dall'esperire il procedimento di mediazione obbligatoria di cui al Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, propedeutico all'instaurazione della controversia di fronte all'Autorità Giudiziaria;
 - attivare una procedura di conciliazione innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario, – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, singolarmente o in forma congiunta con Centro Finanziamenti, anche in assenza di preventivo reclamo, al fine di trovare un accordo e risolvere la controversia. La suddetta procedura è obbligatoria ai fini dell'instaurazione del procedimento di fronte all'Autorità Giudiziaria, ai sensi del sopra citato decreto legislativo. Resta ferma la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo fra le parti;
 - ricorrere, anche in assenza di preventivo reclamo, ad un diverso organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria, ai sensi sopra citato Decreto.

Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza degli allegati e perciò dispensano me Notaio dalla lettura dei medesimi.

Sarà cura del Notaio rogante fornire alla Parte Finanziata copia autentica del presente atto, fornendo alla Società attestazione circa l'avvenuta consegna di detta/dette copie.

Il presente atto pubblico è stato da me Notaio letto alle parti, le quali a seguito di mia richiesta hanno dichiarato lo stesso conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono qui in calce e nel margine dei fogli intermedi unitamente agli allegati come per legge.

L'atto stesso a cura di me Notaio è stato scritto da persona di mia fiducia e consta di _____ fogli _____ di cui scritte pagine _____ e linee _____ della presente.

Diamo atto che un esemplare del presente contratto, comprensivo dell'Offerta e composto di complessive _____ pagine, progressivamente numerato in calce e redatto su _____ fogli separati tra loro, ci viene da Voi consegnato, unitamente agli allegati citati nel contratto stesso.

Firma/e della Parte Finanziata

Firma/e della Terza Parte Datrice D'ipoteca

COPIA A TITOLO ILLUSTRATIVO