

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI **Mutuo Fondiario Prima Casa**

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LOCOROTONDO

Cassa Rurale ed Artigiana - Società Cooperativa

Piazza Marconi, 28 - 70010 Locorotondo (BA)

Tel.: 0804351311 - Fax: 0804316601

E-mail: [segreteria@bcclocorotondo.it](mailto:segreteria@bcclocorotondo.it) - Sito internet: [www.bcclocorotondo.it](http://www.bcclocorotondo.it)

Registro delle Imprese di Bari e C.F. 00369440722

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4494 - cod. ABI 08607

Iscritta all'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente n. A169020

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca - Credito

Cooperativo Italiano S.p.a. – Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca P.IVA 02529020220

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia e al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

### CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA "MUTUO FONDIARIO PRIMA CASA"

Il Mutuo Fondiario Prima Casa è destinato a finanziare l'acquisto, la costruzione e/o la ristrutturazione dell'abitazione principale.

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili residenziali.

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Ai sensi dell'art. 40, comma 2 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario) la banca, fermo restando quanto previsto dalla normativa di riferimento in tema di inadempimento del consumatore, può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate, anche se non consecutive, ovvero anche di una sola rata per oltre 180 giorni. La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio-lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/09/1973.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

## I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

### **Finanziamento a tasso fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

Lo svantaggio è 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.

## Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate. Quando è previsto un tasso minimo, al di sotto del quale il tasso d'interesse variabile indicizzato non può attestarsi, l'allineamento del tasso variabile all'andamento del mercato viene bloccato al raggiungimento del valore del tasso minimo medesimo.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso Variabile (Euribor)			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 1,80%	Costo totale del credito: € 9.134,54 Importo totale dovuto dal cliente: € 109.134,54
Tasso Variabile (BCE)			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 1,70%	Costo totale del credito: € 8.609,95 Importo totale dovuto dal cliente: € 108.609,95
Tasso Fisso			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 2,51%	Costo totale del credito: € 12.852,96 Importo totale dovuto dal cliente: € 112.852,96

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile, il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato ipotizzando un finanziamento di importo di € 100.000,00 della durata di 10 anni, senza preammortamento. Sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, le spese di stipula fuori sede, l'imposta sostitutiva nella misura stabilita dalle norme fiscali vigenti, le spese di incasso rata, le spese di invio delle comunicazioni periodiche di Trasparenza, le spese di perizia tecnica<sup>1</sup> ed il premio per la polizza<sup>2</sup> contro i danni causati da incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato.

<sup>1</sup> Il costo considerato è quello riferito alla Valutazione "Full", come da tabella riportata nella sezione "Altre spese da sostenere".

<sup>2</sup> Gli oneri assicurativi, complessivamente stimati in € 1.009,00, sono riferiti alla copertura assicurativa obbligatoria dell'immobile ipotecato, con il prodotto AssiHome di Assimoco contro i danni causati da incendio, fulmine e scoppio e altri danni ai beni (es. fenomeno elettrico, danni da acqua, eventi atmosferici, ecc.), e sono stati ottenuti dalla Banca richiedendo un preventivo tramite Assicura Agenzia s.r.l., assumendo un valore dell'immobile residenziale a garanzia di € 150.000,00 ed il pagamento con periodicità annuale per 10 anni.

È facoltà del cliente scegliere di acquisire la copertura assicurativa contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato tramite la Banca oppure direttamente con altra Compagnia a sua scelta.

La polizza non collocata per il tramite della Banca deve essere vincolata a favore della stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi sostenuti in via anticipata saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

VOCI

Requisiti del richiedente

Età massima alla scadenza del mutuo: 65 anni

Importo massimo finanziabile	€ 200.000,00 (max 80% del valore dell'immobile offerto in garanzia)
Importo minimo finanziabile	€ 25.000,00
Durata massima	30 anni
Durata massima preammortamento	2 anni e comunque correlata ai lavori da effettuare

Garanzie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ipoteca su immobile residenziale, situato in Italia, previa valutazione con perizia tecnica, a spese del cliente, eseguita da uno dei periti di fiducia della Banca. L'ipoteca è iscritta per un valore pari al 200% dell'importo del finanziamento;</li> <li>- Eventuali garanzie fideiussorie nella misura pari al 150% dell'importo del finanziamento.</li> </ul>
----------	---

## TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	Fondario (MCD) Prima Casa TV Euribor: Tasso variabile: EURIBOR 3 M: 360 (Attualmente pari a: - 0,38%) + 1,3 punti perc. Minimo: 1,3% Valore effettivo attualmente pari a: 1,3%
	Fondario (MCD) Prima Casa TV BCE: Tasso variabile: TASSO B.C.E. (Attualmente pari a: 0%) + 1,2 punti perc. Minimo: 1,2% Valore effettivo attualmente pari a: 1,2%
	Fondario (MCD) Prima Casa 0-5 anni TF: Tasso fisso: 2%
	Fondario (MCD) Prima Casa 6-10 anni TF: Tasso fisso: 2%
	Fondario (MCD) Prima Casa 11-15 anni TF: Tasso fisso: 2,2%
	Fondario (MCD) Prima Casa 16-20 anni TF: Tasso fisso: 2,2%
	Fondario (MCD) Prima Casa 21-25 anni TF: Tasso fisso: 2,3%
	Fondario (MCD) Prima Casa 26-30 anni TF: Tasso fisso: 2,3%
	TV: Tasso Variabile -TF: Tasso Fisso
	Tasso di interesse di preammortamento
Modalità di rilevazione dell'indice di riferimento (tasso variabile Euribor)	Euribor 3 mesi/360 rilevato l'ultimo giorno lavorativo di ogni trimestre solare e applicato con decorrenza 1° giorno del trimestre successivo, amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI).
Modalità di rilevazione dell'indice di riferimento (tasso variabile BCE)	Tasso BCE: Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principale determinato dal Consiglio Direttivo della BCE.

NOTA PER L'OFFERTA A TASSO VARIABILE: Nella determinazione della misura dello spread la Banca ha tenuto conto della presenza di un tasso minimo.

### **Finanziamento a tasso variabile**

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

## SPESE

### **Spese per la stipula del contratto**

Istruttoria

	€ 600,00
Perizia tecnica	Si veda la sezione "Altre spese da sostenere"
Spese stipula fuori sede	€ 200,00
Imposta D.P.R. 601/73	0,25% del capitale finanziato
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	Non previste
Incasso rata	€ 1,50
Invio documenti periodici trasparenza	POSTA: € 1,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Informativa precontrattuale	Gratuita
Invio comunicazioni per sollecito di pagamento	€ 0,00
Spese per rinnovazione di ipoteca	Nella misura in cui effettivamente sostenute e documentate

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE
Tipologia di rata	COSTANTE (Tasso fisso) COSTANTE e rideterminata ad ogni rilevazione del parametro (Tasso variabile).
Periodicità delle rate	MENSILE
Modo pagamento interessi	INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	MATEMATICA
Tipo calendario	GIORNI CIVILI / 365
Base calcolo interessi di mora	Capitale

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione, per i mutui a tasso fisso, del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO VARIABILE EURIBOR)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1,3%	10	€ 889,12	€ 947,45	€ 889,12
1,3%	15	€ 611,78	€ 676,80	€ 611,78
1,3%	20	€ 473,40	€ 542,93	€ 473,40
1,3%	25	€ 390,61	€ 463,77	€ 390,61
1,3%	30	€ 335,60	€ 411,95	€ 335,60

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO VARIABILE BCE)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1,2%	10	€ 884,75	€ 956,85	€ 884,75
1,2%	15	€ 607,33	€ 687,80	€ 607,33
1,2%	20	€ 468,87	€ 555,03	€ 468,87
1,2%	25	€ 385,99	€ 476,75	€ 385,99
1,2%	30	€ 330,91	€ 425,69	€ 330,91

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO FISSO)**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
2%	5	€ 1.752,78	Non previsto	Non previsto
2%	10	€ 920,13	Non previsto	Non previsto
2,2%	15	€ 652,76	Non previsto	Non previsto
2,2%	20	€ 515,41	Non previsto	Non previsto
2,3%	25	€ 438,61	Non previsto	Non previsto
2,3%	30	€ 384,80	Non previsto	Non previsto

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.bcclocorotondo.it](http://www.bcclocorotondo.it)).

**SERVIZI ACCESSORI**Assicurazione obbligatoria

Assicurazione contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato: a cura del cliente\terzo datore d'ipoteca la scelta della Compagnia ed il sostenimento dei relativi costi.

Tramite la Banca è possibile sottoscrivere con primaria Compagnia Assicurativa polizze di assicurazione contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato.

Il cliente può recedere dal contratto relativo al servizio accessorio acquistato insieme al mutuo purché provveda alla pronta sostituzione della copertura.

Assicurazione facoltativa

Tramite la Banca è possibile sottoscrivere con primaria Compagnia Assicurativa polizze di assicurazione contro i rischi di decesso, invalidità totale, temporanea o permanente, dovuta a infortunio o malattia, di perdita involontaria dell'impiego, etc.

Per maggiori informazioni sulle polizze assicurative e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet [www.assicuragroup.it](http://www.assicuragroup.it) o [www.assimoco.it](http://www.assimoco.it).

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

**Polizze assicurative associate al finanziamento**

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

- Perizia tecnica: a spese del cliente (si veda tabella seguente), eseguita da uno dei periti di fiducia della Banca; ulteriore perizia è richiesta, in caso di erogazione a "stato avanzamento lavori", in occasione della stipula dell'atto di erogazione e quietanza definitivo.

	Tariffe IVA inclusa
Perizia iniziale Valutazione "Full" (con visita esterna ed interna dell'immobile)	€ 195,20
Perizie immobiliari Retail successive (SAL)	€ 170,80

- Imposte ordinarie (se non esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva): Nella misura stabilita dalle norme

vigenti.

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso di ammortamento in vigore al momento della mora + 1,5 punti percentuali
Spese per decurtazione del finanziamento	€ 0,00
Spese estinzione anticipata del finanziamento	€ 0,00
Spese di accollo finanziamento con liberazione del debitore originario	Uguale a spese d'istruttoria
Sospensione pagamento rate	Esente da spese.
Adempimenti notarili	A spese del cliente. Spese da sostenere, in caso di erogazione a "stato avanzamento lavori", anche in occasione della stipula dell'atto di erogazione e quietanza definitivo.
Tasse ipotecarie	Sostenute dal cliente, nella misura stabilita dalla disciplina fiscale vigente.

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	34 giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti
Disponibilità dell'importo	Alla data stipula; se previsto preammortamento parte alla stipula e parte ad avanzamento lavori

#### INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni della richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

	Tutti	Lavoratore dipendente	Lavoratore autonomo / Imprenditore
Documenti anagrafici – reddituali (*)	Documentazione per l'identificazione	Copia contratto di lavoro o lettera di assunzione (tempo determinato o periodo di prova)	Iscrizione alla CCIAA / Iscrizione ad Albi professionali o di categoria
	Codice fiscale / P.Iva	Ultime 3 buste paga	Bilanci e situazioni contabili degli ultimi 3 esercizi chiusi nonché situazione contabile dell'esercizio in corso
	Certificato storico di residenza / dichiarazione di residenza o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà	Ultime 2 dichiarazioni dei redditi e C.U.	Ultime 3 dichiarazioni fiscali e documentazione comprovante il pagamento delle imposte
	Stato di famiglia o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà	Documentazione sugli eventuali redditi di capitale e diversi (Contratti di fitti attivi, estratti conto titoli, ecc.)	
	Estratto per riassunto atto di matrimonio	Documentazione comprovante i carichi mensili (es: pagamenti di affitto, eventuali rate di altri finanziamenti in essere)	
		Titoli attestanti le proprietà immobiliari (contratti e/o compromessi di acquisto)	
			Budgets, piani di investimento e relativi piani finanziari
			Elenco dei principali clienti e fornitori con le relative condizioni di riscossione e pagamento

Documenti aggiuntivi	Documentazione spesa da finanziare / preventivi		
	Perizia tecnica		

(\*) riferiti al cliente richiedente e agli eventuali garanti

La Banca potrà richiedere ulteriore documentazione ad integrazione di quella sopra elencata.

**Per la verifica del merito del credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### **Estinzione anticipata**

Il cliente in ogni momento può esercitare, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata totale, anche nell'ambito di un'operazione di portabilità, o parziale del finanziamento.

### **Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. n. 385/1993, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il finanziamento è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### **Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere 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**

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Segreteria di Presidenza – Piazza Marconi n. 28 – 70010 Locorotondo (BA) – indirizzo di PEC [segreteria@pec.bcclocorotondo.it](mailto:segreteria@pec.bcclocorotondo.it) – e-mail: [segreteria@bcclocorotondo.it](mailto:segreteria@bcclocorotondo.it) – Tel. 080/4351326-27 Fax 080/4310158) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può rivolgersi a:

- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF).** Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla 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](http://www.conciliatorebancario.it).

Qualora per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'Arbitro Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Euribor	L'Euribor, acronimo di <i>Euro Inter Bank Offered Rate</i> , è il tasso medio d'interesse al quale i principali Istituti bancari europei effettuano le operazioni interbancarie



	di scambio di denaro nell'Area Euro. Il suo valore varia in funzione della durata del periodo preso in esame. Rappresenta un parametro indicativo del costo del denaro ed è utilizzato come tasso di riferimento per i mutui ipotecari.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche; - finanziamento concesso a persone fisiche nell'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale. In caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della c.d. "seconda casa", la percentuale da applicare alla somma erogata è pari al 2,00%.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 di capitale aumenta.
Prima casa	L'immobile destinato ad abitazione principale, per tale intendendosi quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo 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. Le spese notarili non sono comprese.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo di preammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso BCE sulle operazioni di rifinanziamento principale	Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principale determinato dal Consiglio Direttivo della BCE. Esso segnala al mercato l'orientamento di politica monetaria in quanto indica le condizioni alle quali la BCE è disposta a effettuare transazioni con il mercato.
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 di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti ed accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

**Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007  
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti**

**MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI**

**EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.**



Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a **tasso misto**

• d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);

• d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.

• d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

**Clausola di salvaguardia.** Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;

2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;

3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.

---