

Foglio Informativo n. 39

Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa fondata nel 1954

Sede Legale, Presidenza e Direzione Generale Via Sardegna, 129 - 00187 - Roma (RM)

Tel.: 06.5286.1 - Fax: 065286.3305

Sito web: www.bccroma.it - Email: info@roma.bcc.it - PEC: bccroma@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 01275240586

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 4516, Cod. ABI: 8327 Iscritta all'Albo delle società cooperative n. 111

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

CHE COS'E' IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO IN CONVENZIONE CONFIDI

Il **Mutuo Fondiario in Convenzione Confidi** è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili. Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a 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% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione). Se sui beni ipotecati preesistono garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

La banca può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anche se non consecutive, ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

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.

Il **Mutuo Ipotecario in Convenzione Confidi** è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi).

In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 25 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore.

Il mutuo si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Il cliente richiede il mutuo ipotecario per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile o per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso. Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo).

La banca iscrive ipoteca sull'immobile a garanzia.

Se il cliente non riesce, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, la banca può procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca per soddisfare il proprio credito.

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.

Sono finanziamenti assistiti dalla garanzia prestata da Confidi, Consorzi fidi, Associazioni e Cooperative di garanzia collettiva fidi, organismi a cui possono associarsi imprese e piccole e medie imprese (PMI) artigiane, agricole, commerciali, etc.

I Confidi operano allo scopo di agevolare l'accesso al credito delle imprese e PMI associate prestando garanzia sui finanziamenti che le imprese socie richiedono per lo sviluppo della loro attività produttiva e fornendo loro consulenza finanziaria e amministrativa. Ogni Confidi si impegna a rilasciare a favore della Banca finanziatrice una fideiussione sul valore del capitale finanziato o garantito, in percentuale variabile, per forma tecnica e nei limiti degli importi massimi definiti da ognuno.

Foglio Informativo n. 39

Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

Il D. Lgs n° 141/2010 ha introdotto due livelli di vigilanza:

- Confidi Maggiori-Vigilati (ai sensi dell'art. 106 TUB – ex art. 10) che hanno l'obbligo di iscriversi nell'Albo Unico degli Intermediari Finanziari tenuto dalla Banca d'Italia;
- Confidi Minori-Non Vigilati (ai sensi dell'art. 112 TUB – ex art. 106) che hanno l'obbligo di iscriversi nell' Elenco e che saranno sottoposti al controllo di un nuovo Organismo di Vigilanza.

Due le tipologie di garanzia che possono essere rilasciate dai Confidi, anche in contro-garanzia con il Fondo Centrale di Garanzia (FCG, gestito da MCC - Medio Credito Centrale):

- Diretta a valere sul proprio patrimonio, a prima richiesta, irrevocabile e incondizionata;
- Sussidiaria a valere su un Fondo Rischi Monetario appositamente costituito, comunque realizzabile tempestivamente mediante un pagamento provvisorio da parte del Confidi.

Per potere usufruire della garanzia e degli ulteriori servizi offerti, i Confidi possono richiedere alle aziende associate di sostenere spese di iscrizione e/o ammissione e di sottoscrizione di quote sociali/consortili; di norma, inoltre, le imprese finanziate debbono corrispondere ai Confidi commissioni per il rilascio della garanzia, commissioni a fondo rischi, provvigioni, costi di istruttoria, diritti di segreteria, etc. etc., il cui importo può variare in funzione della tipologia, dell'importo e/o della durata massima del finanziamento (c.d. costi di garanzia).

Per ulteriori informazioni il Cliente può fare riferimento all'Elenco dei Confidi Convenzionati con la Banca ed ai Fogli Informativi dei singoli Confidi.

I tipi di mutuo e i loro rischi

Mutuo a tasso variabile

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

Altro

Il cliente deve aderire ad una polizza di assicurazione obbligatoria a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione.

Il cliente può provvedere autonomamente alla scelta della polizza, a parità di garanzie offerte.

Il cliente ha la possibilità di scegliere una polizza di assicurazione facoltativa a copertura dei rischi morte per infortunio, malattia, etc. (gli eventi si riferiscono al soggetto assicurato).

Il cliente può provvedere autonomamente alla scelta della polizza.

“La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte”.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Rischio di tasso

Tasso indicizzato (“tasso variabile”) - Il mutuo fondiario/ipotecario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un “rischio di tasso”; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

Tasso indicizzato (“tasso variabile”) con clausola “floor”- laddove il parametro di indicizzazione assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore della parte percentuale fissa del tasso di interesse (spread).

Rischio di cambio

In caso di mutuo fondiario/ipotecario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto “rischio di tasso”, un “rischio di cambio” determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

Foglio Informativo n. 39
Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Agenzie e sul sito (www.bccroma.it) della Banca di Credito Cooperativo di Roma.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO
**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO IN CONVENZIONE CONFIDI
A TASSO VARIABILE**

Tasso annuo effettivo globale (TAEG) 8,136% (escluse spese di Assicurazione facoltativa)
8,736% (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento esemplificativo di € 500.000,00, al tasso sotto indicato (Confidi Minore/Non Vigilato), di durata pari a 10 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese di comunicazioni ai sensi di legge, Polizza "BCC ProFabbricato" a premio annuale, su fabbricato di 500 mq, spese di Assicurazione facoltativa Polizza "Mutuo al sicuro 3.0" a premio unico anticipato, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente e Morte su Key Man impresa, età 35 anni, oneri fiscali, spese per avviso scadenza rata e costi di garanzia.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca nonché le spese per ulteriori assicurazioni scelte dal cliente.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

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

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in agenzia e sul sito internet (www.bccroma.it).

VOCI	COSTI
Tipologia	Mutuo Fondiario/Ipotecario a Tasso Variabile
Importo massimo finanziabile	€ 1.000.000,00
Durata massima	20 anni (oltre eventuale preammortamento)

TASSI

<i>Tasso Variabile</i>								
Tasso di interesse nominale annuo (Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora il parametro di indicizzazione assuntesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread)	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Durata</th> <th>Confidi Minori/Non Vigilati e Confidi Maggiori/Vigilati</th> </tr> <tr> <th>→ Parametro: Euribor 360 3 mesi → Valore del parametro al 01.10.25: 2,02%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fino a 10 anni</td> <td>Euribor 360 3 mesi + 3,90 p.p.* = 5,92%</td> </tr> <tr> <td>Oltre 10 e fino a 15 anni</td> <td>Euribor 360 3 mesi + 4,30 p.p. = 6,32%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	Confidi Minori/Non Vigilati e Confidi Maggiori/Vigilati	→ Parametro: Euribor 360 3 mesi → Valore del parametro al 01.10.25: 2,02%	Fino a 10 anni	Euribor 360 3 mesi + 3,90 p.p.* = 5,92%	Oltre 10 e fino a 15 anni	Euribor 360 3 mesi + 4,30 p.p. = 6,32%
	Durata		Confidi Minori/Non Vigilati e Confidi Maggiori/Vigilati					
		→ Parametro: Euribor 360 3 mesi → Valore del parametro al 01.10.25: 2,02%						
Fino a 10 anni	Euribor 360 3 mesi + 3,90 p.p.* = 5,92%							
Oltre 10 e fino a 15 anni	Euribor 360 3 mesi + 4,30 p.p. = 6,32%							
*p.p. = punti percentuali								
Parametro di indicizzazione	Euribor 360 3 mesi rilevato, sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor - Euribor Steering Committee, da EMMI - European Money Markets Institute (amministratore dell'indice di riferimento) e indicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" secondo il criterio di calcolo giorni effettivi/360) per data-valuta pari al giorno iniziale di decorrenza della singola rata di ammortamento.							

Foglio Informativo n. 39
Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

	Qualora detti giorni non siano giorni lavorativi bancari, la data valuta di riferimento sarà pari al primo giorno lavorativo bancario immediatamente precedente ad essi.
Spread	Vedi tabella tassi
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso applicato alla prima rata del mutuo
Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,10 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge – viene applicato all'importo totale delle rate scadute).
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).

SPESE	
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	1,50% del capitale mutuato (minimo € 1.000,00)
→ Perizia Tecnica iniziale: - Mutui ordinari - Mutui edilizi	0,15% del capitale mutuato (minimo € 300,00 – massimo € 2.000,00) 0,15% del capitale mutuato (minimo € 600,00 – massimo € 2.000,00)
→ Eventuali Perizie successive alla perizia iniziale: - Mutui ordinari - Mutui edilizi	€ 500,00 € 250,00
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca	€ 210,00
Accollo Mutuo	€ 260,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	€ 110,00
Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	€ 260,00
Spese per ogni richiesta di calcolo delle somme dovute al fine dell'estinzione anticipata del mutuo	€ 50,00
Spese per l'eventuale frazionamento e ripartizione del mutuo	€ 260,00
→ Incasso rata - con addebito automatico in conto corrente - con pagamento per cassa	€ 0,00 € 1,55
→ Spese invio quietanza*: - cartaceo - formato elettronico	€ 2,00 € 0,00
→ Spese per avviso scadenza rata*: - cartaceo - formato elettronico	€ 2,00 € 0,00
→ Spese per sollecito di pagamento*: - cartaceo - formato elettronico	€ 2,00 € 0,00
→ Spese per comunicazioni periodiche*: - cartaceo - formato elettronico	€ 1,00 € 0,00
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese invio comunicazioni per singola rata, per ogni avviso di scadenza o della relativa quietanza,	€ 2,00

Foglio Informativo n. 39
Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

comprensiva delle spese postali	
* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.	
Spese per estinzione anticipata	2% (del capitale anticipatamente restituito o rimborsato)
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Variabile
Periodicità delle rate	→ Mensile → Trimestrale → Semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

Data	Euribor 360 3 mesi
01.07.2024	3,69%
01.11.2024	3,06%
01.04.2025	2,33%
01.08.2025	2,02%
01.10.2025	2,02%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE (RATA MENSILE)

Tasso di interesse applicato Euribor 360 3 mesi alla data del 01.10.25 pari al 2,02% + 3,90% p.p. (Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora il parametro di indicizzazione assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread)	5,92%
Durata del finanziamento (anni)	10
Importo della rata mensile per € 500.000,00 di capitale	€ 5.534,95
Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	€ 6.049,66
Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi	€ 5.046,89

SERVIZI ACCESSORI

<u>Assicurazione Obbligatoria</u>
Polizza "BCC ProFabbricato" di BCC Assicurazioni (disponibile in Banca) a premio annuale, a copertura dei danni materiali e diretti causati ai fabbricati assicurati sede di attività produttive, commerciali, artigianali o della piccola industria.
Recesso: Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Se il contratto supera i cinque anni, il contraente, trascorso il quinquennio, può esercitare annualmente la facoltà di recesso a partire dal quinto anno, senza oneri, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata (art. 1899 c.c.).
Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sul sito www.bccassicurazioni.com .
<u>Assicurazione Facoltativa</u>
Polizza "Mutuo al sicuro 3.0" di BCC Assicurazioni/BCC Vita (disponibile in Banca) a premio unico anticipato o a premio misto, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia e Morte.

Foglio Informativo n. 39
Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi
Recesso:

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Il contraente può recedere dal contratto entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso mediante l'invio di lettera a/r indirizzata alla Compagnia.

L'esercizio del diritto di recesso libera il contraente e la Compagnia da qualsiasi obbligazione futura derivante dal contratto dalle ore 24 del giorno di invio della comunicazione di recesso.

Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sui siti www.bccassicurazioni.com e www.bccvita.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Imposta sostitutiva	Come da Disposizioni di Legge
Tasse Ipotecarie	Come da Disposizioni di Legge
Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi	
Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula
Oneri a favore di terzi	<i>spese di iscrizione e/o ammissione e di sottoscrizione di quote sociali/consortili tempo per tempo richieste dal Confidi coinvolto (Il cliente può consultare i Fogli Informativi dei singoli Confidi Convenzionati con la Banca)</i>
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	<i>Costi di garanzia richiesti dal Confidi coinvolto: Il cliente può consultare i Fogli Informativi dei singoli Confidi Convenzionati con la Banca</i>

TEMPI DI EROGAZIONE

Disponibilità dell'importo	Dopo l'avvenuta iscrizione ipotecaria
----------------------------	---------------------------------------

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI
Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto il mutuo in qualsiasi momento pagando unicamente un compenso omnicomprendivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo, fuori dai casi di cui all'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93 - mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche - fatto salvo quanto previsto dall'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007 per i mutui di cui sopra stipulati anteriormente al 2 febbraio 2007.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

La Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima, ai sensi dell'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/93.

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 cancellazione d'ipoteca non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Foglio Informativo n. 39

Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro n. 10 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto da parte del cliente a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca attraverso la compilazione del modulo Reclami disponibile in Agenzia, per lettera raccomandata a/r (Ufficio Reclami - V.le Oceano Indiano 13/C 00144 Roma) o inviando una richiesta e-mail all'indirizzo reclami@roma.bcc.it o tramite posta certificata all'indirizzo 08327.reclami@actaliscertymail.it, che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo.

Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative.

Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- o *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)* - Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- o *Conciliatore Bancario Finanziario* - Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla 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 BancarioFinanziario (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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.
Fondo di Garanzia per le PMI (L. 662/96)	Il Fondo di Garanzia per le PMI è uno strumento istituito con Legge n. 662/96 (art. 2, comma 100, lettera a) e gestito dal Medio Credito Centrale Spa (MCC). La sua finalità è quella di favorire l'accesso alle fonti finanziarie delle piccole e medie imprese (PMI) mediante la concessione di una garanzia pubblica.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

Foglio Informativo n. 39**Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi**

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.
Preammortamento	E' il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
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.
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 interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 chirografari per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.