

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI AQUARA Soc. Coop.**

Iscritta all'Albo delle Coop. a Mutualità prevalente al n. A163655- Iscritta all'albo banche n.4831/4 - ABI 08342

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

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 SpA

Registro delle Imprese di Salerno n. 00639000652 e Cod.Fisc. 00639000652

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Sede legale in 84020 Aquara (SA) via G. Garibaldi n. 5

Sede amministrativa in 84047 Capaccio Paestum (SA) via SS 18 – Loc. Cerro

Tel. 0828 962755 fax 0828 962622 - e-mail info@bccaquara.it

Qualora il prodotto sia offerto fuori sede:

<i>Dati e qualifica del soggetto che entra in contatto con il cliente</i>		
<i>Nome e Cognome</i>	<i>Sede (Indirizzo)</i>	<i>Telefono/mail</i>
<i>Qualifica</i>	<i>Codice dipendente</i>	<i>Ischr. Albo Unico Promotori Finanziari</i>

CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto, da parte del cliente, dell'abitazione principale. In generale la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

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, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

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.

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 MUTUO E I LORO RISCHI***Mutuo a tasso fisso***

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

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.

Se il mutuo è a tasso variabile, in caso di soppressione o mancata rilevazione del parametro di indicizzazione le parti concordano sin d'ora che il finanziamento continuerà a produrre interessi, indicizzati al parametro sostitutivo che eventualmente sarà individuato a livello normativo o, in alternativa, al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, entrambi maggiorati di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione del parametro. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Mutuo a stato avanzamento lavori

l'erogazione della somma avviene in più soluzioni. Ogni erogazione successiva alla prima, eseguita al momento della stipula del contratto, viene subordinata all'ultimazione, alle date e per gli importi concordati, degli stati avanzamento lavori che la Banca si riserva di verificare a mezzo di un tecnico.

Ogni atto di erogazione avviene mediante atto pubblico di quietanza.

nel periodo previsto per il completamento dei lavori la/le rata/e di rimborso é/sono formata/e dai soli interessi maturati in tale arco di tempo (c.d. periodo di preammortamento); a decorrere dalla data di stipula dell'atto finale di erogazione e quietanza, le rate sono comprensive di quota capitale e quota interessi secondo il piano di ammortamento concordato.

Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa facoltativa. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le filiali della Banca o di altro intermediario scelto dal cliente.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Quando il tasso del mutuo è indicizzato, il Cliente corre il rischio di pagare una rata più elevata di quella originaria se il parametro di riferimento aumenta nel corso degli anni.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di una giusta causa, possa modificare nel corso del rapporto il tasso di interesse e le altre condizioni economiche applicate al cliente.

Se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

L'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati, per tutta la durata del mutuo ipotecario, ad assicurare e mantenere assicurato l'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio, presso compagnia di gradimento della banca, per un valore non inferiore a quello di stima della banca medesima. Copia della polizza e della relativa appendice di vincolo a favore della banca devono essere consegnate alla stessa.

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 filiali della banca e sul sito della banca: www.bccaquara.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Tasso variabile		
Capitale: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 4,43%
Tasso fisso		
Capitale: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 5,8%

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore meramente indicativo**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento.

Importo massimo finanziabile	I basze alla capacità di reddito ed entro l'80% del valore di perizia dell'immobile ipotecato.
Durata	Da 19 mesi a 20 anni

TASSI	
Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	<p>Tasso globale di ammortamento: MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: Tasso variabile: Euribor 6 mesi 365 (Attualmente pari a: - 0,308%) + 4,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,192% Frequenza variazione tasso: Semestrale Rilevato con frequenza semestrale dal sito SOLE 24 ORE l'ultimo giorno lavorativo di giugno e dicembre ed applicato il 01/07 e il 01/01. Per EURIBOR (365) si intende EURIBOR (360) moltiplicato per 365 e diviso 360 amministrato dall'EMMI . MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: Tasso fisso: 5,5%</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: Tasso variabile: Euribor 6 mesi 365 (Attualmente pari a: - 0,308%) + 4,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,192% Frequenza variazione tasso: Semestrale Rilevato con frequenza semestrale dal sito SOLE24 ORE l'ultimo giorno lavorativo di giugno e dicembre ed applicato il 01/07 e il 01/01. Per EURIBOR (365) si intende EURIBOR (360) moltiplicato per 365 e diviso 360 amministrato dall'EMMI . MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: Tasso fisso: 5,5%</p>

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: 0,5% Minimo: € 500,00 Massimo: € 1.000,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: 0,5% Minimo: € 500,00 Massimo: € 1.000,00
Spese stipula fuori sede	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 500,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 500,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali spese perizie immobiliari	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 0,00
Erogazione a SAL	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: 0,5% Minimo: € 500,00 Massimo: € 1.000,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: 0,5% Minimo: € 500,00 Massimo: € 1.000,00

	dell'importo del SAL
Aliquota DPR 601	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: 0,25% MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui destinati all'acquisto/costruzione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva e' pari al 2% della somma erogata
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Non previste
Incasso rata	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: Cassa: 0,5% Massimo: € 5,00 Presenza rapporto: 0,5% Massimo: € 5,00 SDD: 0,5% Massimo: € 5,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: Cassa: 0,5% Massimo: € 5,00 Presenza rapporto: 0,5% Massimo: € 5,00 SDD: 0,5% Massimo: € 5,00 dell'importo della rata
Spese copia documentazione	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 10,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 10,00 per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.
Spese per avvisi	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 0,00
Restrizione/Frazionamento/Variazione Ipoteca	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: 0,5% Minimo: € 500,00 Massimo: € 1.000,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: 0,5% Minimo: € 500,00 Massimo: € 1.000,00 applicata sul debito residuo
Spese rinegoziazione	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 0,00
Spese agency fee	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 0,00 Addebito posticipato a period. ANNUALE MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 0,00 Addebito posticipato a period. ANNUALE
Spese aggiuntive rate in mora	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 0,00
Spese per primo sollecito	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 0,00
Spese per secondo sollecito	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 0,00
Informativa precontrattuale	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 0,00
Recupero spese portabilità	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 0,00
Spedizione documentazione periodica	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: POSTA: € 0,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 INFOBANKING: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: POSTA: € 0,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 INFOBANKING: € 0,00
Spedizione variazioni condizioni	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: POSTA: € 0,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 INFOBANKING: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: POSTA: € 0,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00

INFOBANKING: € 0,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	Costante posticipata
Periodicità delle rate	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: MENSILE MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: MENSILE

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01.07.2020	-0,308%
01.01.2020	-0,33%
01.07.2019	-0,311%

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

ESEMPIO RAPPRESENTATIVO

Tasso variabile				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,192%	10	€ 1.736,72	€ 1.871,99	€ 1.607,64
4,192%	15	€ 1.273,89	€ 1.430,36	€ 1.128,08
4,192%	20	€ 1.047,45	€ 1.220,14	€ 889,64
Tasso fisso				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,5%	10	€ 1.844,95	Non previsto	Non previsto
5,5%	15	€ 1.389,04	Non previsto	Non previsto
5,5%	20	€ 1.169,41	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.bccaquara.it)

SERVIZI ACCESSORI

Spese per assicurazione facoltativa	Premio annuale stimato per un finanziamento di euro 170.000,00 di durata 20 anni MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 1.171,13 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 1.171,13 Periodicità: Annuale
-------------------------------------	--

<p>Polizza assicurativa facoltativa Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato o la polizza assicurativa indicata a lato. Per maggiori informazioni relative a tale polizza il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Compagnia www.assicura.si</p>	ASSICREDIT
---	------------

<p>Polizza assicurativa obbligatoria Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per un importo almeno pari alla somma finanziata, per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca che ne risulta beneficiario diretto..</p>	
---	--

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	
Accollo mutuo	€ 0,00
Spese per decurtazione	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: 0% MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: 0%
Recupero Spese Est. Ant. RATA	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: € 0,00 MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: € 0,00
Tasso di mora	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: 1 punti percentuali MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: 1 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora. Il tasso degli interessi di mora può essere modificato con l'accordo delle parti
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Recupero Spese Est. Ant. MUTUO	MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.V.: M.CCD POST 19.09.2010 - 10.000: € 0,00 M.CCD POST 19.09.2010 - 1 ANNO: 0,5% M.CCD POST 19.09.2010 - OLTRE: 1% MUTUI FONDIARI PRIMA CASA T.F.: M.CCD POST 19.09.2010 - 10.000: € 0,00 M.CCD POST 19.09.2010 - 1 ANNO: 0,5% M.CCD POST 19.09.2010 - OLTRE: 1% come previsto dall'art.125 sexies del TUB

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Imposta di registro	Sostenuta dal cliente, nella misura stabilita dalla disciplina fiscale vigente
Adempimenti notarili	Secondo il tariffario notarile
Tassa ipotecaria	Sostenuta dal cliente, nella misura stabilita dalla disciplina fiscale vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione
-------------------------	--

	completa
Disponibilità dell'importo	Appena dopo l'iscrizione ipotecaria e, ove previsto, appena dopo la produzione di polizza assicurativa per danni relativa all'immobile

ALTRO

SERVIZI DI CONSULENZA

Attualmente la Banca non presta il servizio di consulenza.

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 o parziale, del mutuo:

- se il contratto di mutuo è stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica;
- se l'estinzione anticipata totale del mutuo avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità del mutuo.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso il compenso stabilito nel contratto.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo 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 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

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

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) All'Ufficio Reclami

Banca di Credito Cooperativo di Aquara

SS 18 Loc. Cerro

84047 Capaccio Paestum (SA)

indirizzo di PEC segreteria@pec.bccaquara.it

indirizzo di posta elettronica segreteria@bccaquara.it o ufficio.reclami@bccaquara.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, lo stesso 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:

- 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;
- 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 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.

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.

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 Bancario Finanziario. 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

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

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 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.
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. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
<i>Piano di ammortamento "francese"</i>	<i>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.</i>
<i>Piano di ammortamento "italiano"</i>	<i>Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.</i>
<i>Piano di ammortamento "tedesco"</i>	<i>Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.</i>
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Costo per documento	Il costo "per documento" si intende a prescindere dal numero di pagine che lo compongono. Ad esempio: un estratto conto relativo ad un periodo, anche se consta di più pagine è considerato singolo documento
Euribor	Acronimo di EURO Inter Bank Offered Rate, tasso interbancario offerta in euro. Per EURIBOR (365) si intende EURIBOR (360) moltiplicato per 365 e diviso 360. Per EURIBOR (360) si intende il parametro Euribor (Euro Interbank Offered Rate) (base Act/360 giorni). Tale valore è rilevato sul sito web dell' EMMI European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu), di norma pubblicato sulla stampa specializzata.
EMMI – European Money Markets Institute	Precedentemente noto come EBF - European Banking Federation, è un'associazione internazionale di diritto belga fondata nel 1999 con l'adozione dell'Euro e con sede a Bruxelles. E' costituito dalle associazioni bancarie nazionali degli Stati membri dell'Unione Europea. EMMI fornisce anche i valori dell'indice di riferimento "Euribor" (tasso di riferimento del mercato monetario per l'Euro).
Indicizzazione	Il valore del parametro di indicizzazione, rilevato l'ultimo giorno lavorativo di maggio e dicembre di ciascun anno sarà applicato il primo luglio per la rilevazione di maggio e il primo gennaio per la rilevazione di dicembre. Qualora il parametro di indicizzazione, per eventi eccezionali o comunque legati all'andamento del mercato dovesse scendere al di sotto dello zero, il finanziamento continuerà ad essere remunerato dai soli punti di maggiorazione previsti.

**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%.
-