

## **FOGLIO INFORMATIVO PER OPERAZIONI DI MUTUO DI BANCA ITALEASE S.p.A. A SOGGETTI DIVERSI DA PERSONE FISICHE**

### **LE CONDIZIONI DI SEGUITO PUBBLICIZZATE NON COSTITUISCONO OFFERTA AL PUBBLICO**

#### **Sezione 1 - Informazioni su Banca Italease S.p.A.**

La Banca Italease S.p.A. è un intermediario finanziario costituito nel 1968 con sede legale in Milano, Via Sile n.18; capitale sociale di Euro 238.495.370,48 i.v.; Riserve e Fondi di riserve al 31/12/2008 € 603.075.899,01; Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 00846180156, iscritto nell'Albo delle Banche con il n. 3026.2; Codice ABI 3026.2, appartenente al Gruppo Bancario Banco Popolare e soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Banco Popolare Soc. Coop.; indirizzo di posta elettronica: info@italease.it. Numero Verde: 800-020090. Aderente al Fondo Interbancario Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.

#### **Sezione 1-bis - Informazioni ulteriori in caso di offerta fuori sede (indicare i dati e la qualifica del soggetto convenzionato)**

timbro del soggetto convenzionato

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

#### **Sezione 2 - Caratteristiche e rischi tipici del contratto di mutuo**

Il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine. Assumono particolare rilevanza i mutui ipotecari o fondiari finalizzati all'acquisto / costruzione / ristrutturazione di un immobile adibito ad uso produttivo / abitativo / commerciale, i mutui chirografari e quelli finalizzati alla "portabilità" del medesimo mutuo precedentemente concesso da altro Ente erogante.

In caso di mutuo ipotecario o fondiario, a garanzia del rimborso del finanziamento stesso, è prevista iscrizione ipotecaria sugli immobili a favore della banca finanziatrice e, in ipotesi di "portabilità", la surrogazione nelle garanzie preesistenti ivi compresa la garanzia ipotecaria. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso omni-comprendente.

I rischi tipici dell'operazione di mutuo, fatti salvi quelli conseguenti ad eventuali inadempimenti del cliente, sono di natura economico-finanziaria.

Sul piano economico-finanziario, poiché l'operazione è finalizzata a soddisfare le esigenze di finanziamento del debitore, questi si fa carico dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, ivi inclusi i rischi connessi a modifiche fiscali e/o alla mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura, assumendo l'impegno irrevocabile a corrispondere durante tutta la vita del contratto le rate che costituiscono la restituzione del finanziamento erogato.

Nei casi in cui l'ammontare delle rate periodiche sia espresso e/o indicizzato in valute diverse dall'Euro, il cliente si assume il rischio di cambio connesso. Analogamente, qualora abbia optato per l'indicizzazione a parametri espressivi del costo corrente del denaro (quali ad esempio l'Euribor), si assume il rischio che detti canoni possano aumentare in relazione all'andamento crescente dei parametri; nel caso in cui abbia invece optato per un'operazione a canoni fissi costanti per l'intera durata contrattuale, esso si assume il rischio di non beneficiare di eventuali andamenti decrescenti del costo del denaro.

**Sezione 3 - Condizioni economiche del servizio e dell'operazione**
**MUTUI IPOTECARI / FONDIARI: CONDIZIONI ECONOMICHE MASSIME PRATICABILI**

<b>Condizioni economiche massime praticabili (IVA esclusa) oltre oneri documentati</b>	<b>Mutui ipotecari/Fondari (IVA esclusa)</b>
Spese di istruttoria	0,30% dell'importo finanziato con un minimo di € 500,00. In caso di portabilità tali spese non sono previste da parte di Banca Italease
Imposta sostitutiva ex DPR 601/73	0,25% dell'importo finanziato. In caso di portabilità tale imposta non è applicata da parte di Banca Italease
Per perizia tecnico - estimativa (ove del caso)	€ 300,00. In caso di portabilità tale spesa non è prevista da parte di Banca Italease
Spese di incasso rata	€ 8,00 (per ogni rata)
Spese relative all'attività della Concedente di assoggettamento ad indicizzazione periodica della rata di mutuo	€ 5,00 (per ogni rata)
Spese per invio comunicazioni periodiche	€ 40,00
Spese per rilascio e invio copie documenti	€ 50,00 (per documento)
Commissione per estinzione anticipata	1% sul capitale anticipatamente rimborsato salvo accordo diverso tra le parti
Commissione per risoluzione del contratto nel periodo di versamenti rateali o prelievi frazionati (nel caso di interventi s.a.l.)	2% del capitale erogato od utilizzato
Interessi di mora	5 (cinque) punti in più del tasso di interesse applicato sul capitale mutuato
Interessi di preammortamento	3,5 (trevirgolacinque) punti in più del tasso di interesse applicato sul capitale mutuato
Commissioni esecuzione a stati avanzamento lavori / realizzazione progressiva investimenti	0,20% dell'intervento richiesto
Commissioni di accollo (a carico dell'accollante)	€ 250,00
Commissioni di rinegoziazione	€ 500,00
Spese per richieste documenti/certificazioni catastali, legali, contabili, interessi	€ 50,00 (per documento). In caso di portabilità le spese relative a certificazioni catastali non sono previste da parte di Banca Italease
Spese per rilascio assenso cancellazione ipoteche	€ 250,00
Spese per accolli, subingresso, trasferimenti d'ipoteca, atti di dilazione, proroghe nonché atti integrativi di qualsiasi natura	€ 250,00. In caso di portabilità le spese relative al trasferimento d'ipoteca non sono previste da parte di Banca Italease
Commissioni per pratiche rinunciate.	€ 150,00
Spese relative all'attività della Concedente di revisione e di controllo della permanenza delle condizioni di meritevolezza del credito in capo all'Utilizzatore	€ 350,00
Esame polizza assicurativa del Cliente	€ 300,00
Commissione periodica gestione convenzione assicurativa (beni iscritti ai Pubblici Registri immobiliari, navali o aeronautici)	€ 300,00
Spese registrazione contratto	€ 300,00. In caso di portabilità tali spese non sono previste da parte di Banca Italease
Spese sollecito insoluto	€ 25,00 entro 15 gg da data scadenza rata, € 150,00 oltre 15gg data scadenza rata
Spese per stipula e/o erogazione	€ 500,00. In caso di portabilità tali spese non sono previste da parte di Banca Italease
Penale per mancato utilizzo linea di finanziamento deliberata	0,50% dell'importo del finanziamento applicabili, salvo diversa pattuizione esplicita, decorso il 120° giorno dalla data di comunicazione delibera accettata dal richiedente
Commissione per impostazione tecnica finanziamento	2% sull'importo del contratto
Spese per analisi valutativa intervento	2% sull'importo del contratto. In caso di portabilità tali spese non sono previste da parte di Banca Italease

N.B.: Ogni altro costo documentato sostenuto da Banca Italease (come ad esempio costi discendenti da eventi non pianificabili quali interventi normativi e regolamentari, spese legali, spese per il recupero del bene) sarà addebitato al Cliente a pari costo in aggiunta agli importi indicati in tabella.

## MUTUI CHIROGRAFARI: CONDIZIONI ECONOMICHE MASSIME PRATICABILI

Condizioni economiche massime praticabili (IVA esclusa) oltre oneri documentati	Mutui Chirografari (IVA esclusa)
Imposta sostitutiva ex DPR 601/73	0,25% dell'importo finanziato. In caso di portabilità tale imposta non è applicata da parte di Banca Italease
Spese di incasso rata	€ 8,00 (per ogni rata)
Spese relative all'attività della Concedente di assoggettamento ad indicizzazione periodica della rata di mutuo	€ 5,00 (per ogni rata)
Spese per invio comunicazioni periodiche	€ 40,00
Spese per rilascio e invio copie documenti	€ 50,00 (per documento)
Spese per produzione di conteggi estinzione anticipata totale o parziale	€ 250,00
Commissione per risoluzione del contratto nel periodo di versamenti rateali o prelievi frazionati (nel caso di interventi s.a.l.)	2% del capitale erogato od utilizzato
Commissione per estinzione anticipata	1% sul capitale anticipatamente rimborsato salvo accordo diverso tra le parti con un minimo di € 500,00
Interessi di mora	5 (cinque) punti in più del tasso di interesse applicato sul capitale mutuato
Interessi di preammortamento	3,5 (trevirgolacinque) punti in più del tasso di interesse applicato sul capitale mutuato
Commissioni esecuzione a stati avanzamento lavori / realizzazione progressiva investimenti	0,20% dell'intervento richiesto
Commissioni di accollo (a carico dell'accollante)	€ 250,00
Commissioni di rinegoziazione	€ 500,00
Spese per richieste documenti/certificazioni catastali, legali, contabili, interessi	€ 50,00 (per documento). In caso di portabilità le spese relative a certificazioni catastali non sono previste da parte di Banca Italease
Spese per accolti, subingressi, , atti di dilazione, proroghe nonché atti integrativi di qualsiasi natura	€ 250,00
Commissioni per pratiche rinunciate	€ 150,00
Spese relative all'attività della Concedente di revisione e di controllo della permanenza delle condizioni di meritevolezza del credito in capo all'Utilizzatore	€ 350,00
Esame polizza assicurativa del Cliente:	€ 300,00
Commissione periodica gestione convenzione assicurativa (beni iscritti ai Pubblici Registri immobiliari, navali o aeronautici)	€ 300,00
Spese registrazione contratto	€ 300,00. In caso di portabilità tali spese non sono previste da parte di Banca Italease
Spese sollecito insoluto	€ 25,00 entro 15 gg da data scadenza rata, € 150,00 oltre 15gg data scadenza rata
Spese per stipula e/o erogazione	€ 500,00. In caso di portabilità tali spese non sono previste da parte di Banca Italease
Penale per mancato utilizzo linea di finanziamento deliberata	0,50% dell'importo del finanziamento applicabili, salvo diversa pattuizione esplicita, decorso il 120° giorno dalla data di comunicazione delibera accettata dal richiedente
Commissione per impostazione tecnica finanziamento	2% sull'importo del contratto
Spese per analisi valutativa intervento	2% sull'importo del contratto. In caso di portabilità tali spese non sono previste da parte di Banca Italease

N.B.: Ogni altro costo documentato sostenuto da Banca Italease (come ad esempio costi discendenti da eventi non pianificabili quali interventi normativi e regolamentari, spese legali, spese per il recupero del bene) sarà addebitato al Cliente a pari costo in aggiunta agli importi indicati in tabella.

### Tassi

Tasso nominale massimo per mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso = 7,52%

Tasso nominale massimo per mutui con garanzia ipotecaria a tasso variabile = 4,77%

Tasso nominale massimo per altri finanziamenti alle imprese fino a 5.000 euro = 9,31%

Tasso nominale massimo per altri finanziamenti alle imprese oltre 5.000 euro = 7,63%

Il TEGM, ovvero il tasso effettivo globale medio, è rilevato ai sensi dell'art. 2 della L. 7 marzo 1996 n. 108 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ed è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Si precisa che, il TEGM rappresenta il tasso globale medio; per tale ragione, il tasso effettivo globale applicato sulla singola operazione potrà essere anche superiore al corrispondente TEGM, ma non potrà mai superare il tasso di usura di cui al comma 4, art. 2 della medesima legge 7 marzo 1996 n. 108, che viene calcolato aumentando della metà il TEGM medesimo, risultante dall'ultima rilevazione pubblicata nella Gazzetta Ufficiale relativamente alla categoria di operazioni in cui il credito è compreso.

Operazione	Classi di importo (espresse in Euro)	TEGM rilevato dal 1° aprile al 30 giugno 2009 ai sensi dei commi 1 e 2 dell' art. 2 L. 108/96
Anticipi, sconti commerciali e altri finanziamenti alle imprese effettuati dalle banche	fino a 5.000	6,48
	oltre 5.000	5,27
Mutui con garanzia ipotecaria:	a tasso fisso	5,19
	a tasso variabile	3,25

Le rate del mutuo possono essere fisse o indicizzate.

Indicizzazione ed adeguamento del corrispettivo:

1. Si applica uno dei seguenti indici a scelta del debitore:

a) il valore della quotazione dell'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) quotato dalla Federazione Bancaria Europea (FBE) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" avente per valuta la data di ogni revisione, come indicato al successivo comma 3;

b) il valore della quotazione del Libor Euro quotato dalla British Bankers' Association (BBA) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" avente per valuta la data di ogni revisione, come indicato al successivo punto 3.

2. Il valore dell'indice di riferimento iniziale è quello indicato nel Contratto di Mutuo.

3. La data di prima revisione cadrà il primo giorno del mese di stipula del Contratto di Mutuo. Le successive revisioni cadranno periodicamente, secondo la stessa periodicità delle rate rilevabile nel Contratto di Mutuo e nel suo allegato piano di ammortamento, a partire dalla data della prima revisione per tutta la durata del rapporto. Qualora una data di revisione cadesse in un giorno non lavorativo bancario, la si intenderà spostata al primo giorno lavorativo bancario immediatamente successivo.

4. Tutte le rate risulteranno assoggettate a periodica variazione, in aumento o in diminuzione, adottando, per ciascuna, la seguente procedura:

a) ad ogni data di revisione viene definito l'importo adeguato delle rate con scadenza successiva alla data di revisione in esame assumendosi quale indice di riferimento quello indicato nelle Condizioni di contratto, il cui valore, diviso per il numero dei periodi compresi in un anno (periodi di scadenza delle rate rilevabili nel Contratto di Mutuo e nell'allegato piano di ammortamento), rappresenta l'indice di riferimento periodale;

b) si calcola lo "scostamento" rappresentato dalla differenza tra l'indice di riferimento periodale, determinato al comma a) precedente, e l'indice di riferimento iniziale reso anch'esso periodale dividendolo per il numero dei periodi compresi in un anno (periodi di scadenza delle rate rilevabili nel Contratto di Mutuo e nell'allegato piano di ammortamento);

c) l'importo delle nuove rate dovute dal Cliente/Mutuatario alla Banca Mutuante viene calcolato imponendo l'uguaglianza del valore attuale ottenuto attualizzando, al tasso periodale implicito in essere del contratto, il valore corrente delle rate, con il valore attuale calcolato attualizzando il "nuovo valore" delle rate, utilizzando come tasso periodale la somma algebrica tra il tasso periodale implicito iniziale e lo "scostamento" sopra definito;

d) in difetto di rilevazione dell'indice, si farà riferimento alla rilevazione dello stesso del giorno immediatamente precedente.

**Principali indici di riferimento**

	<b>Libor Euro 3m</b> (Per valuta il primo giorno lavorativo del mese)	<b>Euribor 365 3m</b> (Media Mensile)	<b>Euribor 360 3m</b> (Media Mensile)
Ottobre 2008	5,22250	5,226	5,155
Novembre 2008	4,79375	4,390	4,329
Dicembre 2008	3,87375	3,431	3,384
Gennaio 2009	2,92500	2,569	2,534
Febbraio 2009	2,10375	1,997	1,969
Marzo 2009	1,83563	1,687	1,664
Aprile 2009	1,51500	1,457	1,437
Maggio 2009	1,37125	1,310	1,292
Giugno 2009	1,27500	1,261	1,243
Luglio 2009	1,10625	1,007	0,993
Agosto 2009	0,87063	0,879	0,867
Settembre 2009	0,79563	0,789	0,779

**Tassi interbancari (libor) 3 mesi sulle eurodivise**

<b>Per valuta</b>	<b>Dollaro Usa</b>	<b>Yen</b>	<b>Franco Svizzero</b>
1° novembre 2008	3,19250	0,98000	2,76667
1° dicembre 2008	2,20250	0,93750	1,27333
1° gennaio 2009	1,43500	0,84000	0,66667
1° febbraio 2009	1,17000	0,67500	0,52833
1° marzo 2009	1,26125	0,63688	0,50000
1° aprile 2009	1,20750	0,60500	0,40333
1° maggio 2009	1,02750	0,55125	0,40333
1° giugno 2009	0,66750	0,52250	0,39833
1° luglio 2009	0,59688	0,45875	0,39500
1° agosto 2009	0,48313	0,41438	0,36
1° settembre 2009	0,36063	0,39313	0,31667
1° ottobre 2009	0,28969	0,355	0,28833

## Sezione 4 - Clausole contrattuali regolanti il servizio e l'operazione

### SINTESI DELLE PIÙ SIGNIFICATIVE E TIPICHE CLAUSOLE DI MUTUO

La disciplina pattizia del contratto di mutuo è contenuta nelle Condizioni Generali e Particolari di Contratto della Banca Mutuante contenenti, tra l'altro, clausole le quali derogando ad alcuni principi generali dell'ordinamento giuridico necessitano della specifica approvazione scritta da parte del Cliente.

Di seguito si riporta in sintesi il contenuto delle più significative clausole contrattuali:

*Termini per l'erogazione:* l'erogazione delle somme verrà effettuata contestualmente alla stipula del contratto, ovvero al consolidamento dell'ipoteca. Nei finanziamenti a stato avanzamento lavoro le somme verranno erogate a seguito della produzione da parte del mutuatario della documentazione di volta in volta concordata con la parte mutuante.

*Corrispettivo, indicizzazione e diritto di variare unilateralmente le condizioni praticate:* il Cliente / Mutuatario ha l'obbligo di corrispondere alle rispettive scadenze il corrispettivo dovuto in forza del contratto; in caso di ritardato pagamento dovrà riconoscere alla Banca Mutuante gli importi dovuti, maggiorati del tasso di mora.

Il corrispettivo inizialmente pattuito può subire per effetto della clausola di indicizzazione ovvero per effetto dell'espressa previsione della facoltà della Mutuante di variare unilateralmente le condizioni praticate in presenza di un giustificato motivo. In quest'ultimo caso, la Mutuante ha l'obbligo di inviare al Cliente/Mutuatario, con un preavviso di 30 giorni, la proposta scritta di modifica delle condizioni contrattuali. Il Cliente/Mutuatario, entro 60 giorni avrà la facoltà di recedere dal contratto senza penalità e di ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate.

*Facoltà di cessione del contratto da parte della Banca Mutuante:* la Mutuante ha facoltà, in qualsiasi momento, di cedere a terzi il contratto, ovvero in tutto o in parte i diritti che le derivano dal medesimo. Il Cliente/Mutuatario è obbligato ad accettare la cessione, a partire dal momento in cui la Mutuante gliela abbia a comunicare, secondo le forme previste dalla legge.

*Accollo:* il Cliente/Mutuatario (e/o il terzo datore di ipoteca) deve comunicare alla Banca Mutuante a mezzo raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del finanziamento entro cinque giorni dalla data dell'atto, fornendo i relativi titoli previsti per legge in copia autentica. L'accoglimento di detta documentazione da parte della Banca Mutuante non costituisce adesione al contratto di accollo, né il successivo invio di qualsiasi documento e/o avviso all'accollante non costituisce liberazione del debitore originario.

*Clausola risolutiva espressa e penale di risoluzione:* in caso di inadempimento del Cliente Mutuatario al pagamento anche di una sola rata o di uno degli obblighi indicati nel contratto ed espressamente richiamati nella clausola "decadenza dal beneficio del termine – risoluzione del contratto", la Mutuante ha facoltà di risolvere di diritto il contratto mediante il semplice invio di una raccomandata a.r..

A seguito della risoluzione del contratto per inadempimento del Cliente Mutuatario, la Banca Mutuante ha diritto di pretendere da questi, fatto salvo il maggior danno ed il pagamento delle rate scadute, una penale di risoluzione sull'importo residuo del finanziamento.

*Eventuali richieste di agevolazioni:* nel caso di richiesta da parte del Cliente Mutuatario, con apposita domanda, dell'ammissione a godere di agevolazioni, quali che ne siano la natura, la durata e l'ente erogante, questi riconosce che la validità e l'efficacia del contratto di mutuo non è in alcun modo subordinata alla richiesta o all'ottenimento di detti contributi agevolativi, né, parimenti, il regolare pagamento delle rate alla Mutuante.

*Obbligo di assicurazione:* per operazioni di mutuo ipotecario il Mutuatario, per tutta la durata del contratto, ha l'obbligo di assicurare l'immobile con apposita polizza assicurativa "All Risks", con clausola di vincolo a favore della Banca Mutuante contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed eventuali altri rischi accessori, per l'intero valore e con Compagnia di gradimento della Concedente.

*Modalità di recesso:* è facoltà della parte mutuataria estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito a condizione che siano stati saldati eventuali arretrati e quant'altro dovuto dalla parte Mutuataria. Tale richiesta dovrà essere inoltrata alla Banca mutuante 60 giorni prima della scadenza della rata di riferimento. In tal caso il mutuatario dovrà corrispondere alla Banca, contestualmente all'importo del debito anticipatamente estinto, un compenso omnnicomprensivo nella misura dell'1% su tale importo, salvo diverso accordo tra le parti.

*Foro competente:* in deroga alle disposizioni del Codice di Procedura Civile per ogni causa derivante dal contratto sarà sempre competente esclusivamente il Foro della Sede della Banca.

*Procedure di reclamo e di composizione stragiudiziale delle controversie:* **Questa banca aderisce all'Accordo per la costituzione dell'Ufficio reclami della clientela e dell' Ombudsman – Giurì bancario che prevede una procedura di risoluzione delle controversie alternativa rispetto al ricorso al giudice, il cui regolamento è a disposizione del cliente che ne faccia richiesta.**

La procedura è gratuita per il Cliente, salve le spese relative alla corrispondenza inviata all' Ufficio reclami o all' Ombudsman Bancario.

**OGNI CLIENTE** può rivolgersi all' **UFFICIO RECLAMI** della banca, **ENTRO DUE ANNI** da quando l'operazione contestata è stata eseguita.

Il reclamo va inviato con lettera raccomandata A/R o in via informatica, ovvero consegnato alla sede o alla succursale della banca ove è intrattenuto il rapporto. L'Ufficio reclami evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione del reclamo stesso.

Se la banca dà ragione al Cliente, la stessa deve comunicare i tempi tecnici entro i quali si impegna a provvedere.

Il Cliente – **QUALORA SIA RIMASTO INSODDISFATTO DAL RICORSO ALL' UFFICIO RECLAMI** (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla banca) – può presentare un ricorso all' **OMBUDSMAN – GIURÌ BANCARIO**, organo collegiale composto di 5 membri, costituito presso il *Conciliatore Bancario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie –ADR*, con sede in **VIA DELLE BOTTEGHE OSCURE, 54 - 00186 ROMA.**

**IL RICORSO ALL' OMBUDSMAN – GIURÌ BANCARIO** va presentato **ENTRO UN ANNO** dall' invio della contestazione all' Ufficio reclami della banca, o dalla decisione comunicata dalla banca, mediante una richiesta scritta, con indicazione specifica del contenuto della controversia, inviata preferibilmente con lettera raccomandata A/R oppure utilizzando strumenti informatici, allegando ogni altra notizia e documento utili.

L'Ombudsman può richiedere ulteriore documentazione, ritenuta necessaria per la decisione, sia alla banca sia al Cliente.

**LE CONTROVERSIE** per cui è competente l'Ombudsman Giurì Bancario sono quelle di valore fino a € 50.000 purché riferite a operazioni e servizi posti in essere a far data dal 1° gennaio 2006, fermi restando i limiti in precedenza vigenti di € 10.000. La decisione viene adottata entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di intervento ed è vincolante solo per la banca e non per il cliente; qualora nel corso dell'istruttoria emerga che il ricorso è privo della documentazione necessaria per la decisione, viene richiesta l'integrazione della documentazione, in modo da permettere all'Ombudsman Giurì Bancario di emanare la decisione entro 120 giorni complessivi dalla data del ricevimento del ricorso.

Il ricorso all' Ufficio reclami o all' Ombudsman Bancario non priva il Cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l'Autorità giudiziaria, un organismo conciliativo, ovvero, ove previsto, il collegio arbitrale. Peraltro il cliente non ha facoltà di rivolgersi all'Ombudsman qualora abbia adito l'Autorità Giudiziaria, il Collegio Arbitrale o un organismo conciliativo.

### *Ipoteca*

L'ipoteca garantisce, tra l'altro, il rimborso alla Banca delle somme che dalla Banca stessa fossero state incassate in pagamento di obbligazioni garantite e che dovessero essere restituite in seguito ad annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi, o per qualsiasi altro motivo. L'eventuale erronea od incompleta descrizione dell'immobile ipotecato non costituisce motivo d'eccezione per la validità dell'ipoteca. L'ipoteca si intende estesa tanto all'immobile quanto ai successivi ampliamenti ed alle altre accessioni dell'immobile ipotecando, ai sensi dell'art. 2811 del vigente codice civile.

Il Mutuatario e l'eventuale garante, esonerano espressamente il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari competente da qualunque personale responsabilità in ordine alle formalità che verranno richieste, consentendo che l'ipoteca venga iscritta a richiesta di chiunque e che nella nota di iscrizione vengano inseriti i patti e le condizioni del Capitolato.

Fermo quanto previsto dall'art. 39 quinto comma del D.Lgs. n. 385/1993, l'ipoteca iscritta a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo si estingue automaticamente decorsi trenta giorni dall'avvenuta estinzione, anche anticipata, della obbligazione garantita. A tal fine, la Banca si impegna a comunicare l'avvenuta estinzione, anche anticipata, del debito sorto in forza del contratto di mutuo in capo al Mutuatario, alla conservatoria dei registri immobiliari presso la quale l'ipoteca è stata iscritta e al Mutuatario medesimo, salvo che, ricorrendo giustificato motivo ostativo, nella medesima comunicazione la Banca non abbia presentato alla conservatoria apposita dichiarazione di permanenza dell'ipoteca. Entro il giorno successivo al ricevimento della predetta comunicazione, il conservatore provvederà ai sensi del Decreto Legge n. 7 del 31 gennaio 2007, convertito con modificazioni nella Legge n. 40/2007, alla sua annotazione a margine dell'ipoteca.

La riduzione, la restrizione dell'ipoteca sarà concessa soltanto posteriormente all'estinzione parziale su richiesta dei mutuatari, sempre che non ostino impedimenti e non siano intervenute procedure concorsuali a carico dei mutuatari.

I costi per le formalità di cui sopra sono a carico del Mutuatario.

In caso di portabilità, la Banca è surrogata nei diritti di garanzia originari, ivi compresa la garanzia ipotecaria, a seguito di annotazione della surrogazione eseguita dal Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2843 del vigente codice civile.

#### *Procedura della "portabilità"*

Il Mutuatario attraverso il modulo di "richiesta di avvio alla procedura di colloquio interbancario per la procedura di portabilità del mutuo", nel quale fornisce le informazioni necessarie per effettuare l'operazione di portabilità dell'ipoteca, autorizza la banca subentrante a richiedere, attraverso sistemi di colloquio elettronici interbancari, alla banca originaria l'importo del debito residuo alla data di formalizzazione dell'operazione già presente nel modulo di richiesta del servizio.

La banca originaria, avvalendosi dei sistemi di colloquio elettronici interbancari, entro 15 giorni lavorativi successivi alla data di sottoscrizione del modulo di richiesta del servizio invia alla banca subentrante il messaggio di "comunicazione del debito residuo", salvo il caso di informazioni formali errate o incomplete. Informazione analoga è fornita anche al Mutuatario.

Qualora il mutuo in essere abbia rate variabili in funzione di uno specifico tasso di riferimento, l'importo del debito residuo è calcolato prendendo a riferimento il tasso vigente alla data del calcolo di tale importo. Eventuali successive variazioni del tasso che si dovessero verificare nel periodo intercorrente tra la data del predetto calcolo e quella di formalizzazione dell'operazione comporteranno da parte della banca originaria la determinazione e la comunicazione dell'importo esatto del debito residuo in sede di formalizzazione dell'operazione.

La procedura, improntata a criteri di massima riduzione di tempi, adempimenti e costi, non permette di applicare alcuna spesa di qualsiasi natura al Mutuatario.

Successivamente la banca subentrante procede a perfezionare l'operazione mediante stipula del nuovo contratto di mutuo in cui è espressamente indicata la specifica destinazione della somma mutuata e contestualmente la banca originaria rilascia, dietro pagamento di quanto dovuto, apposita quietanza in cui il Mutuatario dichiara la provenienza della somma impiegata nel pagamento. Il Mutuatario attraverso il consenso alla surrogazione surroga la banca originaria nei diritti di garanzia della banca subentrante la quale provvede a richiedere l'annotazione del trasferimento della garanzia ipotecaria a suo favore eseguita dal Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2843 del vigente codice civile. L'annotamento di surrogazione può essere richiesto al Sig. Conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata. La legge, inoltre, vieta di addebitare al Mutuatario le spese relative alle operazioni in questione.

#### *Fidejussione*

La fidejussione eventualmente prestata nel contratto di mutuo è regolata dalle seguenti condizioni:

- a) le obbligazioni derivanti dalla fidejussione sono solidali ed indivisibili anche nei confronti di successori o aventi causa;
- b) la fidejussione garantisce tutto quanto dovuto dal Mutuatario per rate di mutuo non pagate, comprensive di capitale ed interessi, per interessi anche di mora, per spese, anche di carattere giudiziario, per rimborsi di somme anticipate dalla Banca, oneri tributari ed ogni altro accessorio;
- c) la Parte fidejussoria è tenuta a pagare immediatamente alla Banca, a semplice richiesta scritta, tutto quanto dovuto alla Banca stessa dal Mutuatario; l'eventuale decadenza del Mutuatario dal beneficio del termine si intenderà automaticamente estesa alla Parte fidejussoria;
- d) nessuna eccezione può essere opposta dalla Parte fidejussoria quanto all'esercizio da parte della Banca della facoltà di dichiarare il Mutuatario decaduto dal beneficio del termine o quanto al diritto di risolvere il contratto di mutuo o di recedere dai rapporti con il Mutuatario;
- e) la Parte fidejussoria si impegna a rimborsare alla Banca le somme che dalla Banca stessa fossero state incassate in pagamento del mutuo e che dovessero essere restituite per qualsiasi motivo, conservando la fidejussione piena efficacia anche nell'ipotesi in cui la Banca ritenesse di aderire a concordato preventivo o concordato stragiudiziale;
- f) la Parte fidejussoria riconosce alla Banca il diritto di stabilire come debbano imputarsi i pagamenti da lui fatti;
- g) la fidejussione rimarrà valida, senza bisogno di ulteriori interventi o dichiarazioni, anche nell'ipotesi in cui la Banca avesse a consentire al Mutuatario proroghe nei pagamenti e/o modifiche del piano di ammortamento del contratto di mutuo;
- h) la Parte fidejussoria avrà cura di tenersi al corrente delle condizioni patrimoniali del Mutuatario ed in particolare di informarsi presso la banca dei suoi rapporti con la stessa; in particolare la Banca non sarà tenuta ad effettuare di sua iniziativa alcuna comunicazione alla Parte fidejussoria, in ordine ai rapporti con il Mutuatario;
- i) la Banca provvederà, previa richiesta scritta della Parte fidejussoria, a comunicare il debito del Mutuatario entro il limite dell'importo garantito quale risultante al momento della richiesta, nonché, previo ottenimento a cura e onere della Parte fidejussoria di specifico consenso scritto del Mutuatario, ulteriori informazioni concernenti l'esposizione stessa;

- j) i diritti derivanti alla Banca dalla fidejussione sono fatti salvi sino a totale estinzione di ogni suo credito verso il Mutuatario senza che la Banca stessa sia tenuta a escutere il Mutuatario o la Parte fidejussoria o qualsiasi altro coobbligato o garante entro i termini previsti dall'art. 1957 codice civile che si intende espressamente derogato; la Parte fidejussoria riconosce perciò di rimanere obbligato nei confronti della Banca anche qualora questa non abbia proposto istanze contro il debitore e gli eventuali coobbligati o non le abbia continuate; la Banca non avrà quindi alcun obbligo di procedere esecutivamente sull'immobile ipotecato prima di escutere la garanzia;
- k) nell'ipotesi in cui l'obbligazione garantita sia dichiarata invalida, la fidejussione si intende fin d'ora estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate dalla Banca;
- l) In caso di ritardo nel pagamento di quanto dovuto per effetto dell'escussione della garanzia, il fideiussore è tenuto al pagamento degli interessi moratori nella stessa misura ed alle stesse condizioni previste a carico del Mutuatario nel contratto di mutuo;
- m) la fidejussione ha pieno effetto indipendentemente da qualsiasi garanzia personale o reale già esistente o che fosse in seguito prestata a favore della Banca nell'interesse del Mutuatario;
- n) quando vi sono più fidejussori ciascuno di essi risponde per l'intero ammontare del debito anche se le garanzie sono state prestate con un unico atto e l'obbligazione di alcuno dei garanti è venuta a cessare o ha subito modificazioni per qualsiasi causa ed anche per remissione o transazione da parte della Banca;
- o) ove la fidejussione sia prestata da coniugi la Banca è espressamente autorizzata, in deroga all'art. 190 codice civile, ad agire in via principale, anziché sussidiaria, e per l'intero suo credito sui beni personali di ciascuno dei coniugi;
- p) per la determinazione del debito garantito fanno prova in qualsiasi sede le scritture contabili della Banca;
- q) qualsiasi dichiarazione, comunicazione, notifica, è effettuata dalla Banca alla Parte fidejussoria con il pieno effetto all'indirizzo da lui indicato all'atto della costituzione del rapporto o fatto conoscere successivamente per iscritto.

## LEGENDA

**Ammortamento:** processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.

**Assicurazione:** è l'importo del premio assicurativo pagato dal cliente per le coperture assicurative richieste.

**Euribor:** tasso rilevato dalla Federazione Bancaria Europea e diffuso sui principali quotidiani economici e circuiti di informazione economica.

**Importo finanziato:** è l'importo per il calcolo della rata pagato dal cliente secondo il piano di ammortamento definito contrattualmente

**Imposta sostitutiva:** è la trattenuta di imposta che sostituisce una serie di altre imposte operata direttamente da una controparte in una transazione a sfavore dell'altra e per conto del fisco

**Ipoteca:** diritto reale di garanzia iscritto sull'immobile.

**Interessi di mora:** interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.

**ISC:** è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.

Nel calcolo dell'ISC sono ricompresi:

- il rimborso del capitale;
- il pagamento degli interessi;
- le spese di istruttoria;
- di revisione del finanziamento (ove applicate);
- di apertura e chiusura della pratica di credito (ove applicate);
- le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate;
- le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito);
- il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito);
- ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.

**Preammortamento:** periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

**Portabilità:** procedimento che attribuisce al Mutuatario la possibilità di trasferire il proprio mutuo originario e conseguentemente il proprio debito da una banca all'altra senza nuova iscrizione ipotecaria attraverso l'istituto della surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile (surrogazione per volontà del debitore).

Le condizioni saranno quelle stipulate tra Mutuatario e la banca subentrante (banca scelta dal Mutuatario per effettuare la nuova operazione di mutuo finalizzata all'estinzione del finanziamento in essere), con esclusione di penali ed oneri di qualsiasi natura. In particolare, non possono essere applicate al Mutuatario spese o commissioni per il nuovo finanziamento, istruttoria e accertamenti catastali.

**Rate:** Il corrispettivo di un'operazione di mutuo è espresso in rate (pagamenti che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente) il cui ammontare è funzione della struttura dell'operazione intesa in termini di restituzione di:

- una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato);
- una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo).
- le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito);
- il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito);
- ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.

**Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM):** valore medio rilevato trimestralmente, con riferimento al trimestre precedente, dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, sentiti la Banca d'Italia e l'Ufficio Italiano Cambi, comprensivo di commissioni, di remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse, per operazioni della stessa natura.