

## Foglio informativo relativo al MUTUO FONDIARIO "PRIMAVERA"

### Sezione I – Informazioni sulla Banca

Denominazione: **BANCA MONTERIGGIONI Credito Cooperativo Soc.Coop.**  
 Sede legale: **via Cassia Nord 2/4/6, 53035 Monteriggioni (SI)**  
 E-Mail: **info@bancamonteriggioni.it** - Web: **www.bancamonteriggioni.it**  
 Codice ABI: **8673** - Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 933.2.0  
 Iscritta all'albo delle Cooperative al n. A155668 - Registro delle imprese di SIENA n. 362 Vol. 1016  
 Aderente al Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo  
 Capitale sociale: **1.222.370 €** al 31.12.2007 Riserve: **80.591.457 €** al 31.12.2007

### Sezione II – Caratteristiche e rischi tipici dell'operazione

#### **STRUTTURA E FUNZIONE ECONOMICA DEL MUTUO FONDIARIO**

Con il contratto di mutuo fondiario la banca, una volta espletate tutte le formalità previste dal relativo contratto (ad esempio: acquisizione garanzia), consegna al cliente una somma di denaro.

Il cliente/mutuatario si impegna contestualmente a rimborsare il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi determinati secondo un tasso fisso, variabile o misto e previste in apposito piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi);

Il prestito è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili concessa dal cliente/mutuatario o da un terzo soggetto su immobile di proprietà. L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione etc.). Nel caso in cui preesistano garanzie ipotecarie il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti alla metà; la durata medio-lunga del prestito, poi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato.

#### **STRUTTURA E REQUISITI SPECIFICI DEL MUTUO FONDIARIO "PRIMAVERA"**

I mutui "primavera" sono destinati al sostegno delle giovani generazioni, sia per iniziative imprenditoriali che per l'acquisto dell'abitazione principale. A tal proposito è stato stilato uno specifico regolamento che definisce i requisiti di accesso a questo tipo di finanziamenti:

1) *Oggetto* - Il Consiglio di Amministrazione della Banca Monteriggioni Credito Cooperativo al fine di sostenere l'economia del territorio e favorire l'inserimento nel mondo del lavoro da parte delle giovani generazioni, ha deliberato l'erogazione di finanziamenti ad interessi agevolati per tre anni aventi le seguenti destinazioni:

a) *iniziative economiche, che non costituiscano la mera prosecuzione di precedenti esperienze imprenditoriali individuali od associate, effettuate da persone con età compresa tra i 18 ed i 35 anni che danno vita ad un'attività imprenditoriale o professionale. Per le iniziative svolte in forma associata, il capitale delle società dovrà essere costituito almeno per 2/3 (due terzi) da soggetti con età compresa nella fascia di età summenzionata. Le iniziative imprenditoriali e le sedi delle imprese devono risultare nel territorio di competenza della banca. Per nuove iniziative si intendono quelle che sono iniziate effettivamente da non più di quattro mesi dall'inizio dell'anno in corso (2009);*

b) *acquisto e/o ristrutturazione di fabbricati destinati ad abitazione principale da parte di Soci della banca di età compresa fra 18 - 35 anni.*

2) *Tipologia finanziamento* - I finanziamenti di cui al punto 1-a) possono essere erogati, tenuto conto delle finalità, attraverso le seguenti forme tecniche:

- mutui chirografari o ipotecari per l'acquisto/ristrutturazione di immobili destinati all'esercizio delle attività;
- mutui chirografari per l'acquisto di macchine/attrezzature;
- finanziamenti cambiari destinati all'acquisto di merci/attrezzature.

I finanziamenti di cui al punto 1-b) possono avere le seguenti caratteristiche:

- mutui fondiari destinati all'acquisto e/o ristrutturazione di immobili destinati ad abitazione principale (ad eccezione delle categorie catastali "di lusso")
- mutui chirografi per interventi di ristrutturazione.

3) *Importi finanziabili* - I finanziamenti di cui al punto 1-a) non possono superare, complessivamente in una o più forme tecniche, l'importo di € 300.000 ed avere una durata superiore a 15 anni.

I finanziamenti di cui al punto 1-b) non possono superare l'importo di € 200.000, né possono

superare la durata di 30 anni per le operazioni ipotecarie; non possono superare l'importo di € 50.000, né possono superare la durata di 10 anni per quelle chirografarie.

Per tutte le tipologie 1-a) ed 1-b), il finanziamento non eccederà l'80% dell'investimento. La agevolazioni di cui ai precedenti punti 1-e) ed 1-b) non sono cumulabili tra loro.

4) *Plafond* - La Banca destina un plafond di € 20.000.000 (venti milioni) che potrà essere utilizzato, nel totale, nell'ambito di tre esercizi (2009-2010-2011).

5) *Inoltre delle istanze* - I finanziamenti agevolati si rivolgono:

- ai Soci della Banca Monteriggioni Credito Cooperativo;
- ad imprenditori che sono residenti (e a società che hanno sede legale) nei Comuni di competenza territoriale della Banca;
- soggetti che non hanno precedenti iscrizioni in centrali di allarme interbancaria.

Relativamente alle richieste di cui al punto 1-a), occorre presentare un progetto aziendale che sarà corredato dalla seguente documentazione:

- la descrizione e finalità dell'investimento; modalità di copertura finanziaria; gli obiettivi occupazionali;
- la situazione patrimoniale ed il conto economico previsionale di tre esercizi;
- preventivi di spesa;
- autorizzazioni richieste per l'avvio alla nuova iniziativa imprenditoriale.

Per le richieste di finanziamento di cui al punto 1-a), la Banca si riserva la facoltà di richiedere l'intervento da parte di un Consorzio Fidi.

Relativamente alle richieste di cui al punto 1-b) occorre presentare:

idonea documentazione fiscale che attesta il possesso di redditi necessari all'assolvimento degli impegni contrattuali.

6) *Approvazione dei finanziamenti* - I progetti e le richieste di finanziamento saranno presentati per l'esame del Consiglio di Amministrazione che ha facoltà di approvarli secondo quanto stabilito dalla normativa vigente e dallo Statuto sociale della Banca Monteriggioni Credito Cooperativo.

7) *Agevolazione* - La Banca Monteriggioni erogherà i finanziamenti agevolati secondo le seguenti modalità:

mutui ipotecari, sia della tipologia 1-a) che 1-b): Euribor f1at oppure Irs di periodo flat;

mutui chirografi, sia della tipologia 1-a) che 1-b): Euribor + 0,50% oppure Irs di periodo + 0,50%;  
 Si precisa che l'agevolazione sul tasso di interesse sarà riconosciuta per i primi tre anni dall'erogazione del singolo finanziamento, mentre per il restante periodo di ammortamento, questo, sarà regolato alle condizioni reciprocamente pattuite tra le parti in sede di domanda/approvazione.

**PRINCIPALI RISCHI, DI CARATTERE GENERICO O SPECIFICO, CONNESSI CON IL MUTUO FONDIARIO**

**RISCHIO DI TASSO**

**TASSO FISSO** - Il mutuo fondiario a tasso fisso presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l'impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

**TASSO INDICIZZATO** - Il mutuo fondiario 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.

**LA PORTABILITÀ DEI FINANZIAMENTI**

La cd. **portabilità dei finanziamenti**, introdotta dall'articolo 8 del Decreto Legge 7/2007, convertito con modificazioni con legge 40/2007, è volta ad agevolare il trasferimento di un finanziamento da un intermediario (bancario o finanziario) ad un altro, permettendo così al debitore, con la stipula di un mutuo con il nuovo intermediario, l'**accesso a condizioni** (ad esempio: tasso, durata, ecc.) **migliori rispetto a quelle originariamente pattuite** con il precedente finanziatore.

Ciò trova realizzazione attraverso l'istituto della surrogazione per volontà del debitore di cui all'art. 1202 c.c., che si attua con il concorso di due atti aventi data certa:

- un mutuo di scopo, finalizzato a fornire la provvista necessaria al mutuatario per l'estinzione del precedente finanziamento ed in cui sia specificamente indicata tale finalità;

- una quietanza, che attesti l'avvenuto pagamento e che menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento, che il creditore non può rifiutarsi di inserire, ove ciò sia richiesto espressamente dallo stesso debitore.

Inoltre, al fine di agevolare il ricorso a tale istituto, la normativa pone agli intermediari il **divieto di addebitare spese** (ad esempio spese per istruttoria e per gli accertamenti catastali), **commissioni o penali** che, in qualsiasi modo, possano penalizzare l'attività del debitore, dovendosi considerare nulle tutte le eventuali clausole che prevedessero tali oneri.

Infine la portabilità **non comporta il venir meno dei benefici fiscali**; tutti gli atti necessari per la sua esecuzione sono esenti dall'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 601/1973 e dalle altre imposte ordinarie.

La nostra Banca pone grande riguardo e attenzione alla portabilità e, al fine di favorire il ricorso della propria clientela a tale istituto, aderisce alla Procedura di portabilità dei contratti di mutuo prevista dall'Associazione Bancaria Italiana, che permette di standardizzare le procedure di trasferimento e di ridurre i tempi di tutti gli adempimenti necessari per la sua esecuzione.

**ESTINZIONE ANTICIPATA DEI CD. MUTUI IMMOBILIARI**

Secondo quanto disposto dall'art. 7 del Decreto Legge 7/2007, convertito con modificazioni con legge 40/2007, in caso di **contratti di mutuo stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, stipulati dal 02 Febbraio 2007**, il mutuatario ha la facoltà di rimborsare, in tutto o in parte, il finanziamento prima della scadenza contrattuale, senza sostenere alcuna penale (ossia il pagamento di una somma di denaro aggiuntiva rispetto a quanto dovuto alla Banca al momento dell'estinzione anticipata).

Per i mutui aventi le medesime caratteristiche e già in essere alla data del 02 Febbraio 2007, le eventuali penali di estinzione già previste contrattualmente sono ridotte secondo quanto previsto dall'accordo tra l'Associazione Bancaria Italiana e le organizzazioni dei consumatori siglato il 2 maggio 2007. L'accordo contiene anche l'introduzione di una clausola di salvaguardia per quei mutui che già prevedono commissioni di estinzione di importo pari o inferiori a quelle stabilite dall'accordo stesso, introducendo in questo caso ulteriori riduzioni.

**Sezione III – Condizioni economiche dell'operazione**

Le condizioni economiche qui di seguito riportate sono indicate :

- nella misura massima (se a carico del cliente) o nella misura minima (se a favore del cliente)
- sono valide fino a nuovo avviso
- non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, né da imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; restando inteso che tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte

**Importo massimo finanziabile**

- finanziamenti a privati..... **200.000,00 Euro**
- finanziamenti a imprese ..... **300.000,00 Euro**

**Durata massima**

- finanziamenti a privati..... **30 ANNI**
- finanziamenti a imprese ..... **15 ANNI**

**Tasso di interesse annuo applicato al mutuo:**

**Tasso FISSO:**

- periodo di agevolazione: ..... **IRS**, attualmente pari a **3,64%** (per mutui a 10 anni)
- restante periodo di ammortamento:..... max **IRS+3**, attualmente pari a **6,64%** (per mutui a 10 anni)

*TASSO FISSO: il tasso, valido per l'intera durata del mutuo, è determinato inizialmente sulla base del parametro IRS relativo alla durata del finanziamento con l'aggiunta di uno spread nella misura massima di 5 punti; la rilevazione di tale parametro avviene su "Il Sole 24 ore" nell'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula del mutuo.*

**Tasso INDICIZZATO EURIBOR:**

- periodo di agevolazione: ..... **Euribor 6 mesi**, attualmente pari a **1,970%**
- restante periodo di ammortamento:..... max **Euribor 6 mesi + 3**, attualmente pari a **4,470%**

*INDICIZZAZIONE ALL'EURIBOR: per la determinazione del tasso iniziale viene presa la media del parametro citato rilevata nel mese precedente la stipula. La variazione del parametro è prevista semestralmente, decorrenza 1/1 e 1/7, con riferimento alla media del parametro rilevata nel mese antecedente l'inizio di validità della condizione: media di giugno per la validità 1/7 e media di dicembre per la validità 1/1.*

**Tasso annuo per il calcolo degli interessi di mora:**

- punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora ..... **3**

**Spese di istruttoria:** ..... **1,50%**, massimo € 5.000,00

**Commissione di incasso rata:**..... **€ 1,50**

**Maggiorazione pag.per cassa su commissione di incasso rata:**..... **€ 2,00**

**Recupero spese per invio sollecito pagamento rata:**..... **€ 3,00**

**Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata (totale e parziale)** da applicare sul capitale sul capitale rimborsato prima della scadenza : ..... **1,00%**

*IL CALCOLO DEL COMPENSO PER ESTINZIONE ANTICIPATA AVVIENE MOLTIPLICANDO IL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE ALLA DATA DI ESTINZIONE PER IL TASSO DELLA PENALE. AD ES. IN CASO DI DEBITO RESIDUO PER EURO 10.000 E TASSO PENALE 1,00% AVREMO : 10.000 x 1/100 = € 100*

**N.B.: Qualora si verifichi una delle fattispecie previste dall'art. 7 della Legge 40/2007, non sarà dovuto alcun compenso né potrà essere subordinata ad una determinata prestazione l'estinzione, in tutto o in parte, del debito.**

**Spese di Perizia** .....recuperate nella misura effettivamente sostenuta

**Spese per stato avanzamento lavori** ..... **€ 400,00**

**Spese per cancellazione/restrizione Ipoteca**..... **€ 200,00**

**Spese per rinnovazione Ipoteca** ..... **€ 200,00**

**Spese per frazionamento mutuo** ..... **€ 400,00**

**Spese per accollo mutuo** ..... **€ 250,00**

**Rimborso delle imposte di registro e di bollo nella misura tempo per tempo legislativamente prevista**

*In caso di durata superiore ai 18 mesi:*

**Rimborso dell'imposta sostitutiva ex art. 15 dpr 601/73:** ..... **0,25%(2%) dell'importo erogato**

**Indicatore sintetico di costo (ISC):** calcolato per tutta la durata del rimborso su capitale figurativo di € 100.000, durata 10 anni, rata semestrale, tenuto conto del periodo di agevolazione:

Tasso FISSO: ..... **5,509%**

Tasso indicizzato Euribor: ..... **3,310%**

**Per il CALCOLO DEGLI INTERESSI si fa riferimento all'anno CIVILE**

**SPESE LEGATE ALLA TRASPARENZA SUI CONTRATTI:**

- Spese per consegna informativa precontrattuale ..... **€ 10,00**

- Spese per invio documenti periodici trasparenza ..... **€ 1,50**

- Spese per invio documenti su variazione condizioni ..... **€ 1,50**

- Spese per invio rendiconto periodico (ex art.119 dlgs 385/93)..... **€ 1,50**

## **Sezione IV – Sintesi delle clausole contrattuali che regolano l'operazione relative ai principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti col cliente**

**Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate** - Le somme erogate sono temporaneamente poste a garanzia dell'adempimento degli oneri di iscrizione ipotecaria e, ove previsto, della produzione di polizza assicurativa per danni che dovesse subire l'immobile ipotecato. Cessato il vincolo le somme entrano nella piena disponibilità del cliente.

**Rimborso** - Il mutuo fondiario deve essere rimborsato - nel corso della durata convenuta - ratealmente, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della banca, secondo il piano di ammortamento concordato tra la banca medesima ed il cliente.

Il cliente è tenuto a corrispondere alla banca, sull'importo non pagato alle relative scadenze, l'interesse di mora nella misura annua determinata in contratto, dal giorno della scadenza fino a quello dell'effettivo pagamento.

**Ipoteca** - A garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla banca in dipendenza del mutuo, viene concessa ipoteca, da parte del cliente o di un terzo, con le caratteristiche previste dal testo unico bancario per il credito fondiario, su immobili liberi da vincoli o pesi pregiudizievoli.

Verificandosi una diminuzione della capacità cauzionale degli immobili a causa del generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per qualsiasi altra causa, può essere richiesto dalla banca lo scioglimento del contratto oppure, se del caso, una integrazione della garanzia ipotecaria, o altra idonea garanzia.

**Assicurazione** - Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati, per tutta la durata del mutuo fondiario, 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. Le somme che la compagnia di assicurazione è tenuta a versare alla banca per indennità di perdita o di deterioramento sono vincolate a garanzia di tutto quanto dovuto dal cliente in dipendenza del mutuo. Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono pagare i premi di assicurazione e comprovare, senza indugio, detto pagamento.

In difetto di ciò, la banca può provvedere direttamente con diritto di rivalsa nei confronti dei debitori per capitale, interessi e spese. Inoltre, qualora la banca non si ritenga adeguatamente garantita dalla società assicuratrice, richiede al cliente di sostituirla ed egli non ottempererà all'invito, essa può provvedervi direttamente in nome proprio e a spese del cliente. Lo scioglimento del contratto di assicurazione e l'impossibilità per qualsiasi causa di stipularlo con altra compagnia di gradimento della banca comportano il diritto di questa di sciogliere il contratto di mutuo fondiario e di richiedere l'immediato rimborso di quanto dovuto senza bisogno di formalità.

**Rimborso parziale o estinzione anticipata** - Previa richiesta scritta alla banca, il cliente può rimborsare parzialmente o estinguere anticipatamente il mutuo ipotecario. Sia nel caso di rimborso parziale sia nel caso di estinzione anticipata il cliente dovrà corrispondere alla banca l'importo del debito in linea capitale (nel caso di rimborso parziale: quello concordato; nel caso di estinzione anticipata: quello residuo), l'importo degli interessi calcolati fino alla data del pagamento, l'importo delle eventuali rate scadute e degli eventuali interessi di mora, nonché una commissione onnicomprensiva calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto: tale commissione non sarà dovuta qualora si verifichi una delle fattispecie previste dall'art. 7 della Legge 40/2007.

Ogni volta che il cliente restituisce un quinto del capitale mutuato può richiedere, accollandosi le relative spese, una proporzionale riduzione dell'ipoteca iscritta.

**Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine** - In determinate ipotesi (ad es. inadempimento delle formalità ipotecarie nei termini previsti, alterazione della condizione giuridica dell'immobile concesso in garanzia, verificarsi delle fattispecie di cui all'art. 1186 Codice Civile, ecc), la banca ha la facoltà di risolvere il contratto e, conseguentemente, di pretendere l'immediato pagamento di quanto dovuto, senza necessità di alcuna formalità.

Oltre che nelle ipotesi suindicate, nel mutuo fondiario, detta facoltà le è riconosciuta laddove si verifichi un ritardato pagamento (definito come pagamento effettuato tra il 30° e il 180° giorno dalla scadenza della rata) per almeno sette volte consecutive; parimenti può fare se il cliente non provveda al pagamento anche di una sola rata trascorsi 180 giorni dalla scadenza della stessa.

**Suddivisione del mutuo e frazionamento dell'ipoteca - alienazione** - Il cliente o i terzi acquirenti del bene ipotecato possono richiedere alla banca la suddivisione del mutuo fondiario in quote con correlativo frazionamento dell'ipoteca. Tuttavia, ogni alienazione del bene o di parti di esso e così pure ogni costituzione di diritti reali di godimento sull'immobile ipotecato o su porzioni di esso devono essere accompagnati dall'accollo della relativa quota di mutuo a carico dei terzi acquirenti; in caso contrario, la banca - che è comunque libera di non aderire all'accollo - può sciogliere il contratto e pretendere il rimborso dell'intero debito residuo in linea capitale ovvero della residua somma mutuata dovuta in conseguenza della suddivisione del mutuo in quote, oltre alle eventuali rate scadute ed agli eventuali interessi di mora dovuti.

**Foro competente** - Per ogni controversia che dovesse sorgere tra la Banca ed il Cliente in merito all'applicazione e/o all'interpretazione del presente rapporto, il foro competente è generalmente quello nella cui giurisdizione è ubicata la sede centrale della Banca o la dipendenza della banca stessa presso la quale è intrattenuto il rapporto medesimo. Laddove il Cliente stipuli il contratto in qualità di consumatore, il foro competente è quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge nella residenza o nel domicilio elettivo dello stesso.

### **Procedure di Reclamo e di composizione stragiudiziale delle controversie riguardanti le operazioni ed i servizi bancari nonché i servizi di investimento**

Questa banca aderisce al Conciliatore Bancario Associazione per la soluzione delle controversie bancarie finanziarie e societarie ADR, che consente al Cliente di attivare una procedura alternativa rispetto al ricorso al Giudice.

La procedura è gratuita per il Cliente, salve le spese relative alla corrispondenza inviata all'Ufficio reclami o all'Ombudsman - Giurì Bancario. Ogni Cliente può rivolgersi all'Ufficio Reclami della banca, entro due anni da quando l'operazione contestata è stata eseguita.

Il reclamo va presentato per iscritto, mediante lettera raccomandata A/R o in via informatica, ovvero consegnato allo sportello dove è intrattenuto il rapporto, previo rilascio di ricevuta. L'Ufficio reclami evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione del reclamo stesso. Per i reclami aventi ad oggetto i servizi di investimento il predetto termine è invece di 90 giorni. Se viene riconosciuta la fondatezza del reclamo presentato dal Cliente, la banca deve comunicare per scritto i tempi tecnici entro i quali si impegna a provvedere agli adempimenti necessari per l'accoglimento del reclamo.

Il Cliente - qualora si ritenga insoddisfatto del 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 ulteriore ricorso all'Ombudsman - Giurì Bancario, Organo collegiale composto di 5 membri, attivo presso il Conciliatore Bancario, inoltrandolo al seguente indirizzo: 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, 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 che al Cliente.

Le controversie per cui è competente l'Ombudsman - Giurì Bancario sono quelle di valore fino a Euro 50.000. La decisione, motivata, viene adottata entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di intervento o dall'ultima comunicazione fatta dal richiedente ed è vincolante per la banca. I termini possono essere prolungati fino a 120 giorni, in caso di richiesta di integrazione della documentazione al ricorrente.

Una procedura analoga è prevista per i reclami in merito ad un bonifico transfrontaliero, cioè ad un'operazione effettuata da una banca di uno Stato membro dell'Unione Europea che su incarico di un cliente mette una somma di denaro a disposizione di un soggetto beneficiario (indicato dallo stesso cliente) presso una Banca di un altro Stato membro.

In questo caso però l'Ufficio reclami ha 30 giorni per evadere la richiesta del Cliente, e per quanto concerne i tempi non devono essere trascorsi 180 giorni dall'esecuzione o dalla messa a disposizione del bonifico.

Qualora il Cliente (consumatore e non) sia rimasto insoddisfatto del ricorso all'Ufficio reclami, può rivolgersi alla Sezione speciale dell'Ombudsman - Giurì Bancario attivo presso il Conciliatore Bancario, al medesimo indirizzo e con le stesse modalità sopra indicate, per controversie relative ai predetti bonifici, che abbiano un importo fino a Euro 50.000, maggiorato delle spese sostenute dal Cliente e degli eventuali interessi legali calcolati secondo i criteri indicati dal d.lgs. n. 253/2000. La Sezione deve decidere entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

Il ricorso all'Ufficio reclami o all'Ombudsman - Giurì Bancario non priva il Cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l'Autorità giudiziaria ovvero, un organismo conciliativo, ovvero, ove previsto, il collegio arbitrale.

### **LEGENDA:**

**Finanziamento a tasso fisso** - il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del finanziamento.

**Finanziamento a tasso variabile** - il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.

**Operatività a medio termine** - finanziamenti con durata superiore a 18 mesi e pari o inferiore a 5 anni.

**Operatività a lungo termine** - finanziamenti con durata superiore a 5 anni.

**Ammortamento:** è 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.

**Preammortamento:** è 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.

**Piano di ammortamento:** è il piano del rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.

**Rata:** pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

**Terzo datore di ipoteca:** soggetto diverso dal cliente che consente all'iscrizione dell'ipoteca su un proprio immobile a garanzia del mutuo.

**Informazione precontrattuale:** copia del testo contrattuale che il cliente può richiedere alla banca prima della conclusione del contratto; non impegna la banca e il cliente alla stipula del contratto medesimo.

**Comunicazione periodica:** comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno; dà informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate.

**Parametro di indicizzazione:** rappresenta il valore preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse applicato al rapporto.

**Tasso Euribor** - Euro Interbank Offered Rate, rappresenta il costo medio dei depositi interbancari del pool delle banche europee componenti l'Euribor Panel Steering Committee (Comitato di Gestione dell'EURIBOR). Il tasso viene determinato secondo il criterio di calcolo dei giorni effettivi/365, rilevato giornalmente alle ore 11 dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR. In funzione della durata dei depositi bancari presi a riferimento vengono espresse varie quotazioni che coprono periodi da 1 settimana a 12 mesi (EURIBOR 1,2 3 mesi, ecc.)

**Tasso IRS** - media giornaliera dei prezzi relativi a scambi con operatori istituzionali sugli "Interest Rate Swap", contratti derivati in base ai quali due controparti si accordano per scambiarsi due serie di pagamenti periodici di interessi diversi per modalità di calcolo, ma riferiti ad un medesimo capitale di riferimento. Lo scambio può avvenire negoziando un tasso fisso contro un tasso variabile e viceversa oppure due tassi variabili legati a parametri diversi. Nella determinazione della quotazione occorre fare riferimento al valore "lettera".

**Tasso di ingresso** Tasso sul periodo di preammortamento, cioè per il periodo che va dal momento di erogazione del mutuo all'inizio dell'ammortamento dello stesso

**ISC** e' un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Nel calcolo dell'ISC sono compresi: - il rimborso del capitale; - il pagamento degli interessi; - le spese di istruttoria, di revisione del finanziamento, di apertura e chiusura della pratica di credito; - le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate (se stabilite dal creditore); - 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 Misto:** Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze determinate e a condizioni specificamente indicate nel contratto

**Interessi di mora** Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate

**Spese di perizia** Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia



**Spese di istruttoria:** spese per le indagini e l'analisi espletate dalla banca volte a determinare la capacità di indebitamento del cliente e la forma di finanziamento più opportuna.