

Mutuo garantito da ipoteca (Fondionario - Ipotecario) (a tasso fisso o indicizzato) Foglio informativo

Sezione I: Informazioni sulla Banca

Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale – Società Cooperativa

Sede legale e amministrativa : Via Vittorio Emanuele II 15/17, Alcamo (TP)

Codice ABI : 8946

Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 3783.80

Registro delle imprese di Trapani n. 00071310817

Iscritta all'albo delle Cooperative al n. A160488

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Capitale sociale al 31/12/2008 : €uro 3.475.296

Riserve al 31/12/2008 : €uro 50.180.623

Telefono 0924 591111 Telefax 0924 502975

www.bancadonrizzo.it email direzione@donrizzo.bcc.it

Sezione II – Caratteristiche e rischi tipici dell'operazione

Struttura e funzione economica del mutuo ipotecario

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso; il prestito è garantito da ipoteca su immobili.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

Struttura e funzione economica del mutuo fondiario

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna al cliente una somma di denaro, con impegno del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi); il prestito è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili. 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 è disciplinato dalle disposizioni sul Credito Fondiario previste dagli artt.38 e seguenti del DPR 1 settembre 1993 n.385 e 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.

In caso di mutuo ipotecario a tasso variabile indicizzato per l'acquisto dell'abitazione principale, il mutuo è disponibile al tasso indicizzato Euribor/365 1 / 3 / 6 mesi media mese precedente, ovvero, a scelta del cliente, al tasso BCE (Banca Centrale Europea) ai sensi del D.L. 185/2008.

Quindi i Tipi di mutuo disponibili sono:

- **Mutui a tasso fisso:** il tasso rimane fisso per tutta la durata del mutuo. Dà la certezza al cliente della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale ed interessi) da restituire.
- **Mutui a tasso variabile:** il tasso di interesse varia automaticamente in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo (tasso "indicizzato") ovvero per effetto dell'esercizio, da parte della banca, della facoltà di adeguarlo alle oscillazioni del mercato creditizio e finanziario. Consente al cliente di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni di mercato. Per i mutui a tasso variabile "indicizzati", il parametro di riferimento utilizzato può essere:
 - a) *Euribor (Euro Interbank Offered Rate):* si tratta del tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee e viene determinato quotidianamente sul mercato interbancario in relazione al rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito;
 - b) *Tasso BCE (Tasso sulle Operazioni di Rifinanziamento Principale della Banca Centrale Europea):* è il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità presso la Banca Centrale Europea e, rispetto al precedente parametro di indicizzazione, offre maggiore stabilità in quanto tale tasso viene modificato solo sulla base di decisioni di politica monetaria, con una minor periodicità rispetto all'Euribor.

Informativa relativa alla Legge 2 aprile 2007, n. 40 (Bersani bis)

COMPENSO PER ESTINZIONE ANTICIPATA

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto, se previsto nel contratto, un compenso onnicomprensivo.

- a) nessun compenso è dovuto per l'estinzione anticipata di mutui destinati ad acquisto o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione.
- b) nessun compenso è dovuto per l'estinzione anticipata di mutui estinti per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7 – convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 della Legge 2 aprile 2007, n. 40 – qualora destinati alle finalità di cui al punto a).

RIMBORSO ANTICIPATO

Il mutuatario ha diritto di estinguere (parzialmente o totalmente) un mutuo stipulato o accollato 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 senza alcun onere. Con riguardo ai mutui rientranti nell'ambito di applicazione dell'Accordo ABI-Associazioni dei Consumatori del 2 maggio 2007, all'atto dell'estinzione (totale o parziale) verrà applicata la penale nella misura prevista da detto Accordo (si rimanda alla sezione III del presente foglio informativo – Importi massimi di commissioni e spese).

PORTABILITA' DEL MUTUO

La disposizione normativa consente al mutuatario il “trasferimento” del mutuo da una banca all’altra. La nuova banca, attraverso la concessione di un mutuo di scopo da stipularsi per atto pubblico o scrittura privata autenticata, si “surroga” nel credito e nelle garanzie acquisite dalla banca originaria, evitando una nuova iscrizione ipotecaria. Nessun onere o spesa può essere posto a carico del mutuatario da parte della banca “subentrante” e della banca “surrogata” per l’espletamento delle relative formalità.

CANCELLAZIONE DELL’IPOTECA

In caso di estinzione dell’obbligazione derivante dalla stipula o accollo a seguito di frazionamento di un contratto di mutuo ipotecario, il cliente ha diritto di ricevere, “senza spese”, quietanza attestante la data di estinzione dell’obbligazione dalla Banca la quale procederà, senza alcun onere, a trasmettere al conservatore la comunicazione prevista entro 30 giorni, attivando il procedimento semplificato di cancellazione dell’ipoteca. E’ fatta salva per il cliente, su base volontaria, la possibilità di ricorrere alla procedura ordinaria mediante autentica notarile sostenendo i costi relativi.

Principali rischi, di carattere generico o specifico, connessi con il mutuo garantito da ipoteca

RISCHIO DI TASSO

(in caso di tasso fisso) Il mutuo 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.

(in caso di tasso indicizzato) Il mutuo 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.

RISCHIO DI CAMBIO

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

Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche. La possibilità per la banca di variare, in senso sfavorevole al cliente, le condizioni economiche applicate, ove contrattualmente previsto e nel rispetto della normativa vigente.

Sezione III – Condizioni economiche dell'operazione

MUTUO GARANTITO DA IPOTECA (Fondario -Ipotecario)	Edilizi ed altri	Prima Casa
Tassi dare <i>(entro comunque i tassi di usura previsti)</i>		
Fisso	IRS+2,50	IRS+2,50
Variabile	RIB3+3,00	RIB3+2,50
Variabile BCE		BCE+3,50
di mora su mutui a tasso fisso	TopRateIp.fisso 6,50%	TopRateIp.fisso 6,50%
Di mora su mutui a tasso variabile (TopRate Ipotecario Variabile =4,80%)	Applicato + (TopRateIp.var – Applicato)	Applicato + (TopRateIp.var – Applicato)
Spese e Commissioni		
Sull'accordato erogato	0,50%	0,50%
con un minimo di	€ 100,00	€ 100,00
e un massimo di	€ 800,00	----
Spese per rinuncia dopo delibera	€ 100,00	€ 100,00
Imposta sostitutiva (1)	0,25%	0,25%
Spese rata in presenza di rapporto	gratis	gratis
Pagamento rata per cassa (compreso avviso)	€ 8,00	€ 8,00
Per ogni lettera di sollecito inviata	€ 10,00	€ 10,00
Spese decurtazione	gratis	gratis
Estinzione anticipata ¹ mutuo a tasso fisso (2)	3% deb.residuo	zero
Estinzione anticipata mutuo a tasso variabile (2)	1% deb.residuo	zero
Recupero spese assicurative per anno	€ 8,00	€ 8,00
Altre condizioni		
Imposte e tasse presenti e future Imposte e tasse (imposta di bollo e di registro, se dovute, e, in caso di durata superiore ai 18 mesi, imposta sostitutiva, nella misura dello 0,25% dell'importo erogato o nella misura del 2% dell'importo erogato in caso di mutui destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla "prima casa" di abitazione):	Legge vig.	Legge vig.
Recupero spese assicurative per anno	€ 8,00	€ 8,00
Invio documenti trasparenza e variazioni condizioni - recupero spese postali	€ 1,00	€ 1,00

¹ Regole sul compenso per estinzione anticipata dei mutui

La legge 40/2007 di conversione del decreto legge 7/2007, all'art. 7, prevede che non può essere richiesto alcun compenso per estinzione anticipata nel caso di mutuo per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione oppure allo svolgimento della propria attività economica o professionale, richiesto da parte di persone fisiche.

La legge prevedeva altresì che entro il 2/5/2007 l'ABI e le Associazioni dei Consumatori prescrivessero le linee guida per ridurre "ad equità" i compensi previsti/applicati dalle Banche prima dell'entrata in vigore della legge medesima.

Pertanto, il 2 maggio 2007 l'ABI e le Associazioni dei Consumatori hanno siglato l'Accordo sulla "riconduzione ad equità" dei compensi per estinzione anticipata totale o parziale dei mutui stipulati sia prima dell'entrata in vigore del Decreto legge (2/2/2007) sia prima dell'entrata in vigore della legge (3/4/2007) che l'ha convertito con modifiche. In sintesi, la situazione è la seguente:

1. mutui per l'acquisto prima casa:
 - a) stipulati prima del 2/2/2007: penali ridotte come da Accordo ABI/Consumatori;
 - b) stipulati dal 2 febbraio in poi: penale a zero;
2. mutui per l'acquisto e la ristrutturazione di qualunque unità immobiliare adibita ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche:
 - a) stipulati prima del 3/4/2007: penali ridotte come da Accordo ABI/Consumatori;
 - b) stipulati dal 3/4/2007 in poi: penale a zero.

I clienti che abbiano diritto di richiedere l'applicazione della penale ridotta, debbono farne richiesta alla Banca utilizzando il fac-simile di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà allegato all'Accordo Abi/Consumatori, nel quale va indicato in quale caso rientra il mutuo di cui il richiedente è intestatario o cointestatario.

Note

- I contratti di mutuo garantiti da ipoteca stipulati a tasso variabile possono prevedere l'applicazione di una soglia minima (Floor) al di sotto della quale il tasso applicato non può prescindere e di una soglia massima (Cap) che il tasso applicato non può superare.
- Per il calcolo degli interessi si fa riferimento all'anno civile (365 giorni o 366 se bisestile).
- Le spese di perizia dell'immobile vengono pagate dal richiedente direttamente alla banca.
- In presenza di conto corrente vige sempre l'obbligo di addebito automatico in conto di ogni singola rata.
- Nessuna commissione è dovuta per le rate mutuo addebitate in conto e senza invio di avviso.
- RIB3 = Euribor a tre mesi, media % del mese precedente arrotondato al decimale superiore.
- BCE tasso di rifinanziamento principale determinato dalla Banca Centrale Europea (desunto da Il Sole 24 ore)
- Il parametro di riferimento IRS (Interest Rate Swap-lettera) assunto è preso dal Sole 24 Ore della data di perfezionamento dell'atto di mutuo, con scadenza pari alla durata del mutuo, arrotondato al decimale superiore.

(1) Ai contratti che consentono la possibilità di estinzione inferiore a 18 mesi non viene applicata l'imposta sostitutiva ma l'imposta di bollo

(2) La commissione per estinzione anticipata non si applica in caso di acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art.7 D.Lg.7/2007 – L.40/2007)

Esempi di finanziamento prima casa (tassi al 9 settembre 2009)

- IRS a 20 anni = 4,02 %
- Euribor a 3 mesi = 0,90 %
- BCE = 1,00 %

- Mutuo di €uro 50.000 ; 240 rate da € 373,38; Tassofisso (IRS+2,00) 6,52%; spese di erogazione € 250,00; **ISC** (Indicatore sintetico di costo) 6,786%;
- Mutuo di €uro 50.000 ; 240 rate da € 287,42; Tassovariabile (RIB3+2,50) 3,40%; spese di erogazione € 250,00; **ISC** (Indicatore sintetico di costo) 3,512%;
- Mutuo di €uro 50.000 ; 240 rate da € 316,32; TassoBCE (1,00+2,75) 4,50%; spese di erogazione € 250,00; **ISC** (Indicatore sintetico di costo) 4,655%;

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)

Rilevato trimestralmente ai sensi della Legge 108/1996 (cd. Legge sull'usura) con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze: categoria di operazione "mutui con garanzia reale"; per i valori e per il periodo di applicazione si fa rinvio all'apposita tabella, a disposizione del pubblico ed esposta presso tutti gli sportelli negli spazi aperti alla clientela, contenente la classificazione delle operazioni e la rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura.

Sezione IV - Sintesi delle clausole contrattuali che regolano l'operazione relative ai principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il 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 ipotecario 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, 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 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.

Qualora si verifichi taluno degli eventi coperti dall'assicurazione, il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono informarne la banca entro tre giorni. La banca ha diritto di intervenire negli atti di accertamento dei danni o di promuoverli, se li giudica di suo interesse, a spese del cliente.

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, richieda al cliente di sostituirla ed egli non ottemperi 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 ipotecario e di richiedere l'immediato rimborso di quanto dovuto senza bisogno di formalità.

Rimborso parziale o estinzione anticipata (applicabile nel rispetto dell'art. 7 del D.L. 31/01/2007, n. 7.) - Previa richiesta scritta alla banca, il cliente nonché i suoi eventuali eredi o aventi causa possono rimborsare parzialmente o estinguere anticipatamente il mutuo ipotecario; in

questo secondo caso, essi corrispondono alla banca una commissione calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto. Nel caso di rimborso parziale, è in esclusiva facoltà della banca acconsentire alla riduzione dell'ipoteca; i rimborsi parziali del mutuo ipotecario hanno per effetto di diminuire l'importo delle rate successive, rimanendo fermo il numero di esse originariamente pattuito.

Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine – La Banca avrà diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. qualora il mutuatario non adempia agli obblighi posti a suo carico dal contratto e in particolare qualora il cliente non provveda al puntuale pagamento anche di una sola rata di rimborso. La Banca potrà altresì esigere tutto quanto dovuto nelle ipotesi previste dall'art. 1186 c.c. o al prodursi di eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria o economica del mutuatario o degli eventuali garanti in modo tale da porre in pericolo la restituzione delle somme dovute alla Banca. In questi casi, il cliente è tenuto a corrispondere alla banca, senza necessità di alcuna formalità, l'interesse di mora nella misura annua determinata in contratto, dal giorno della scadenza fino a quello dell'effettivo pagamento.

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 ipotecario 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.

Tempi di chiusura del Rapporto

Chiusura immediata all'avvenuta estinzione del debito.

Il rapporto di Mutuo Fondiario-Ipotecario è regolato non solo dalle norme dello specifico contratto ma anche da altre disposizioni contenute in un contratto quadro (Condizioni Generali) che ha lo scopo di disciplinare tutti i rapporti intercorrenti tra banca e cliente. Si richiama, pertanto, l'attenzione del cliente sui principali diritti, obblighi e limitazioni derivanti dal rapporto contrattuale il cui contenuto è qui di seguito sintetizzato.

Diligenza della banca nei rapporti con la clientela - La banca è tenuta ad osservare, nei rapporti con la clientela, la diligenza richiesta dalla natura dell'attività professionale svolta.

Pubblicità e Trasparenza delle condizioni - La banca osserva, nei rapporti con la clientela, le disposizioni di legge ed amministrative relative alla trasparenza dei rapporti contrattuali.

Esecuzione degli incarichi conferiti dalla clientela - La banca è tenuta ad eseguire gli incarichi conferiti dal cliente nei limiti e secondo le previsioni contenute nei singoli contratti dallo stesso conclusi; tuttavia, qualora ricorra un *giustificato motivo*, essa può rifiutarsi di assumere l'incarico richiesto, dandone tempestiva comunicazione al cliente. Il cliente ha la facoltà di revocare, ai sensi dell'art. 1373 del Codice Civile, l'incarico conferito alla banca finché lo stesso non abbia avuto un principio di esecuzione, compatibile con la modalità dell'esecuzione.

Invio della corrispondenza alla banca – Le comunicazioni, gli ordini e qualunque altra dichiarazione del Cliente diretti alla Banca vanno fatti pervenire alla filiale presso la quale è intrattenuto il rapporto. Il cliente curerà che le comunicazioni e gli ordini redatti per iscritto nonché

i documenti in genere diretti alla Banca, ivi compresi i titoli di credito, siano compilati in modo chiaro e leggibile.

Invio della corrispondenza alla clientela – L'invio al cliente di qualunque comunicazione si intende validamente effettuata all'indirizzo indicato all'atto della costituzione del rapporto o successivamente comunicato dal cliente per iscritto.

Se il rapporto è intestato a più persone, tali comunicazioni, salvo specifici accordi, possono essere effettuate dalla banca all'indirizzo di uno solo dei contestatari all'ultimo indirizzo da questi indicato per iscritto e si considerano efficaci anche nei confronti degli altri.

Identificazione della clientela – All'atto della costituzione del rapporto, il Cliente è tenuto a fornire alla banca i propri dati identificativi, in conformità alla normativa vigente in materia di antiriciclaggio, che prevede l'acquisizione dei medesimi dati anche per le persone eventualmente autorizzate a rappresentare il Cliente stesso.

Deposito di firme autorizzate e poteri di rappresentanza - Il cliente ha l'obbligo di depositare la propria firma e quella delle persone autorizzate a rappresentarlo nei suoi rapporti d'affari con la Banca, precisando per iscritto i limiti eventuali delle facoltà loro accordate. Queste ultime possono riguardare, ad. es., l'emissione di assegni bancari, il versamento di somme o titoli, il prelievo di somme, le disposizioni a favore di terzi, le deleghe di pagamento o riscossione, ecc.

Le revoche e le modifiche delle facoltà concesse ai soggetti autorizzati, nonché le rinunce da parte di quest'ultimi, hanno effetto trascorsi cinque giorni lavorativi dalla ricezione da parte della banca e ciò anche qualora dette revoche, modifiche e rinunce siano state depositate e pubblicate ai sensi di legge.

Se il rapporto è intestato a più persone, la nomina dei soggetti autorizzati a rappresentare i contestatari e la modifica delle loro facoltà devono essere effettuate da tutti i contestatari, mentre la revoca delle facoltà di rappresentanza può essere effettuata anche da uno solo.

Le altre cause di cessazione delle facoltà di rappresentanza non sono opponibili alla banca sino a quando essa non ne abbia avuto notizia legalmente certa e, se il rapporto è intestato a più persone, dette cause hanno effetto anche se relative soltanto ad uno dei contestatari.

Contestazione del rapporto – Se il rapporto è intestato a più persone, salvo diversa pattuizione, le disposizioni relative al rapporto possono essere effettuate separatamente da ciascuno degli intestatari, con possibilità altresì di estinguere il rapporto. La facoltà di operare disgiuntamente può essere revocata o modificata solo su conformi istruzioni impartite per iscritto alla banca da tutti i contestatari, mentre l'estinzione del rapporto può essere effettuata su richiesta anche di uno solo di essi, che avrà l'onere di darne comunicazione agli altri cointestatari.

In ogni caso, i cointestatari rispondono in solido fra loro nei confronti della banca per tutte le obbligazioni che si venissero a creare, per qualsiasi ragione, anche per atto o fatto di un solo cointestatario.

Diritto di garanzia - La Banca ha diritto di pegno sui beni del Cliente detenuti dalla banca stessa, o che pervengano ad essa successivamente, a garanzia di qualunque suo credito - anche se non liquido ed esigibile - già in essere o che dovesse sorgere verso il cliente.

Compensazione - Quando esistono tra la Banca ed il Cliente più rapporti o più conti di qualsiasi genere o natura, anche di deposito, ancorché intrattenuti presso filiali diverse, la Banca ha diritto di valersi della compensazione al verificarsi di una delle condizioni previste dalla legge (di cui all'art.1186 del Codice Civile) o al prodursi di eventi che possano incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria o economica del Cliente, in modo tale da porre in pericolo il recupero del credito vantato dalla Banca.

La compensazione avrà luogo in qualsiasi momento, sebbene i crediti, seppure in monete differenti, non siano liquidi ed esigibili, senza l'obbligo di preavviso anche se la banca dovrà comunque darne pronta comunicazione al cliente. Tale facoltà di compensazione è esclusa nei rapporti in cui il Cliente riveste la qualità di consumatore ai sensi dell'art.3 lett.a) del D.Lgs. n.206/2005 (Codice del Consumo), salvo diverso specifico accordo con il Cliente stesso.

Se il conto é intestato a più persone la Banca ha facoltà di valersi dei diritti di compensazione e di garanzia, sino a concorrenza dell'intero credito risultante dal saldo del conto, anche nei confronti di conti e di rapporti di pertinenza di alcuni soltanto dei cointestatari.

Modifica delle condizioni contrattuali – La Banca ha facoltà di modificare unilateralmente le condizioni contrattuali nel rispetto di quanto previsto dall'art.118 del Testo Unico Bancario (D.Lgs. n.385/93) così come modificato dall'art.10 D.L. n. 223 del 4/07/2006, convertito in legge con Legge n. 248 del 4/08/2006.

In conformità a quanto previsto da suddetta normativa, la Banca ha la facoltà di modificare unilateralmente, anche in senso sfavorevole al Cliente, i tassi, i prezzi e le altre condizioni dei singoli contratti di durata qualora sussista un “*giustificato motivo*”.

La Banca comunica espressamente le variazioni, in forma scritta o altro supporto durevole preventivamente accettato dal Cliente, con un preavviso minimo di 30 giorni riportando in modo evidenziato la formula “*Proposta di modifica unilaterale del contratto*”.

Entro 60 giorni dal ricevimento di tale comunicazione, il Cliente ha il diritto di recedere dal contratto senza penalità e senza spese di chiusura, e di ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate. Le variazioni delle condizioni per le quali non siano state osservate le prescrizioni del presente articolo sono inefficaci, se sfavorevoli per Cliente.

La banca si riserva altresì la facoltà di modificare il tasso, le condizioni economiche e quelle normative applicate ai singoli rapporti posti in essere con il cliente che riveste la qualità di consumatore ai sensi dell'art.3, lett. a) del D.Lgs. n. 206 del 2005 (Codice del Consumo), nel rispetto di quanto previsto all'art.33 del citato D. Lgs. n. 206 del 2005 e ferme restando le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 385/1993.

Reclami - Organi e procedure di composizione stragiudiziale delle controversie

Per qualunque controversia derivante dal rapporto, il Cliente ha diritto di rivolgere istanza scritta, indirizzata all'*Ufficio Reclami* della Banca, entro due anni da quando è stata eseguita l'operazione contestata.

L'Ufficio Reclami ha l'obbligo di evadere le richieste pervenute in un termine non superiore ai 60 giorni dalla data di ricezione delle stesse (30 giorni in caso di bonifici transfrontalieri, 90 giorni in caso di servizi di investimento).

Nel caso in cui il Cliente sia rimasto insoddisfatto del ricorso all'Ufficio reclami, per le controversie in materia bancaria, finanziaria e societaria, il Cliente potrà rivolgersi al “*Conciliatore Bancario – Associazione per la risoluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR*”, con sede legale in Via delle Botteghe Oscure, 54 – 00186 Roma. Il Conciliatore Bancario mette a disposizione i seguenti due strumenti di tutela:

1) Ombudsman – Giurì bancario, organo collegiale che *offre una procedura gratuita di risoluzione delle controversie alternativa rispetto al ricorso al giudice. Il danno economico di cui si chiede il risarcimento non deve essere superiore a 50.000 euro (prescindendo dall'importo dell'operazione) per ricorsi su operazioni successive al 1° gennaio 2006 e la controversia non deve essere già stata sottoposta all'esame dell'Autorità Giudiziaria, di un collegio arbitrale o di un organo conciliativo. Il ricorso all'Ombudsman - Giurì Bancario va presentato entro un anno dall'invio della contestazione all'Ufficio Reclami della Banca, mediante una richiesta scritta. L'Ombudsman è tenuto ad emettere giudizio entro 90 giorni dalla data di ricevimento del reclamo, ovvero entro 120 giorni dalla data di ricevimento, se la documentazione è carente ed è necessario richiedere una integrazione.*

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, ove previsto, un arbitro o un collegio arbitrale, o di proporre un tentativo di conciliazione. All'Ombudsman possono essere rivolti anche i ricorsi in materia di bonifici transfrontalieri.

2) **Conciliazione**, che *consiste in una* procedura che non si conclude con un giudizio, ma è volta al tentativo di raggiungere un accordo tra i soggetti coinvolti, che a tal fine sono assistiti da un conciliatore neutrale, ossia da un professionista che aiuta le parti a individuare un possibile accordo. La conciliazione può essere richiesta su qualsiasi controversia, qualunque sia il valore contestato, la natura dell'operazione, oppure il danno, nel rispetto delle norme vigenti, e deve concludersi entro 60 giorni lavorativi dalla prima riunione tra le parti. L'accordo raggiunto ha valore vincolante tra le parti, e può essere omologato dal Tribunale e divenire titolo esecutivo, salvo, altrimenti configurarsi come conciliazione atipica, valida come accordo tra le parti. Il conciliatore riceve per il suo incarico un corrispettivo pagato da entrambe le parti sulla base di tariffe approvate dal Ministero della Giustizia, rapportate al valore della controversia.

Il ricorso alla procedura di conciliazione non priva il Cliente, in caso di mancato accordo, del diritto di investire della controversia l'Autorità giudiziaria, ovvero, se ne ricorrono i presupposti, l'Ombudsman, o un arbitro (o un collegio arbitrale).

I Regolamenti delle rispettive procedure sono a disposizione del Cliente presso tutte le filiali della Banca e sono consultabili anche sul sito internet del Conciliatore BancarioFinanziario (www.conciliatorebancario.it).

Legge applicabile e Foro competente. - I rapporti con la clientela sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia concernente l'applicazione e l'interpretazione del contratto, il foro competente è determinato nel contratto medesimo ed è generalmente quello nella cui giurisdizione è ubicata la sede centrale della banca o la dipendenza filiale della banca stessa presso la quale è intrattenuto il rapporto.

Laddove il cliente stipuli il contratto in qualità di consumatore il foro competente è quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

LEGENDA:

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.

Interesse di mora: rappresenta il maggior tasso da applicare sulle somme pagate tardivamente.

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

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

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.

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.

Indicatore sintetico di costo (ISC) : è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.

Tasso indicizzato: tasso di interesse il cui valore varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione.

Tasso fisso: il tasso di interesse che rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

Tasso variabile: il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di mutuo.

Tasso misto: il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni specificatamente indicati nel contratto di mutuo

Euribor (Euro Interbank Offered Rate): è il tasso interbancario che da gennaio 1999 ha sostituito il Ribor e tutti i parametri dei paesi che hanno aderito all'euro.

L'Euribor è il tasso al quale avvengono gli *scambi* dei depositi a breve termine tra banche primarie. Per le operazioni di mutuo casa il tasso di interesse sarà sottoposto a revisione trimestrale con decorrenza 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di ogni anno sulla base della quotazione, aumentata di 0,10 punti e moltiplicata per il coefficiente 365/360, dell'“EURIBOR” (Euro InterBank Offered Rate) nominale annuo sull'“Euro tre mesi lettera” rilevata sul circuito Reuters (oppure pubblicata su "Il Sole - 24 Ore" in caso non fosse disponibile o rilevabile la quotazione del circuito Reuters) rispettivamente per valuta 15 dicembre, 15 marzo, 15 giugno e 15 settembre. Qualora la data valuta cada in un giorno festivo, si prenderà come riferimento quella del primo giorno lavorativo successivo. Nel caso in cui, per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non fosse più possibile determinare o rilevare la suddetta quotazione, la Banca individuerà in buona fede un parametro alternativo seguendo ragionevolmente le indicazioni desumibili dal mercato; in questo caso si conviene che il nuovo tasso indicizzato dovrà essere equivalente, dal punto di vista economico-finanziario, al parametro cessato. In ogni caso il tasso di interesse non subirà modifica alcuna qualora si verifichi una diminuzione dello stesso pari od inferiore a 0,10 punti rispetto a quello applicato nel periodo immediatamente precedente. Il suddetto tasso sarà arrotondato ai cinque centesimi superiori.

La rilevazione viene effettuata per valuta il giorno 15 del mese che precede ciascun trimestre solare

Comunicazione ex artt.118 e 119 d.lgs.385/93: 1) comunicazione delle eventuali modifiche unilaterali da parte della banca delle condizioni contrattuali (art.118); 2) comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno, al fine di fornire informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate (art.119).

TAEG: tasso annuo effettivo globale del finanziamento espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.

Tasso annuo effettivo globale MEDIO: è la media aritmetica dei tassi effettivi globali, comprensivi di commissioni, spese e remunerazioni a qualsiasi titolo connesse col finanziamento, praticati dal complesso delle banche e degli intermediari finanziari per operazioni della stessa natura. La rilevazione viene effettuata trimestralmente dalle Autorità Creditizie per ciascuna categoria omogenea di credito e per classi di importo. I tassi medi rilevati, corretti in relazione alla variazione del valore medio dei tassi BCE, vengono pubblicizzati nella Gazzetta Ufficiale della

Repubblica Italiana. Aumentando questi tassi della metà, si ottiene il limite oltre il quale gli interessi sono da considerarsi usuri.

Giustificato motivo: non deve essere generico, ma deve riguardare gli eventi di “*comprovabile effetto sul rapporto bancario*” (ad esempio: mutamento del grado di rischiosità del cliente; variazioni dei tassi di mercato che determinano un aumento dei costi operativi per gli intermediari).

Tasso indicizzato B.C.E. (Banca Centrale Europea): quando viene scelto questo parametro, nel periodo di ammortamento, il tasso di interesse sarà pari alla quotazione del Tasso Ufficiale di Riferimento comunicato dalla Banca Centrale Europea, rilevabile sul sito internet www.bancaditalia.it – Banca Centrale (tabella dei “Tassi Ufficiali delle operazioni dell’Eurosistema” – indicato quale tasso “Tasso di partecipazione alle operazioni di finanziamento principali”). Ogni variazione del parametro sopra indicato comporterà la variazione del tasso di interesse applicato al mutuo con pari decorrenza e nella stessa misura della variazione intervenuta.

Portabilità/Surroga: in sintesi: è un’operazione con la quale si sposta il mutuo presso una banca differente per accedere a migliori condizioni. In sostanza si accede al nuovo mutuo utilizzando l’ipoteca originaria di quello vecchio.

In dettaglio, in ossequio a quanto previsto dall’art. 8 del d.l. n. 7/2007 (conv. con mod. in l. 40/2007 e integr. dalla l. 244/2007) il cliente può chiedere la **portabilità del mutuo**: in concreto, contrae un mutuo presso una banca (cd. “banca subentrante”) per estinguere un precedente finanziamento in essere, ordinariamente, presso un’altra banca (cd. “banca originaria” o “banca passiva”), senza nuova iscrizione ipotecaria, ma “trasferendo” la garanzia reale (ed eventualmente personale) originaria a favore della banca subentrante attraverso il meccanismo della “surrogazione per volontà del debitore” di cui all’art. 1202 cod. civ..

Per effettuare la portabilità, in attesa dell’avvio della procedura di cui sotto, il cliente deve produrre alla banca subentrante la documentazione inerente il mutuo in essere, ivi compresa una stima di massima del debito residuo rilasciata dalla banca originaria, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per l’avvio dell’istruttoria.

Per dare attuazione alla portabilità è stata definita una procedura di collaborazione interbancaria volta a contribuire alla miglior realizzazione delle operazioni, improntata, in particolare, a criteri di massima riduzione dei tempi e degli adempimenti connessi. Tale procedura interviene nella fase esecutiva di un’operazione di portabilità e si articola in tre fasi che, per quanto di interesse del cliente, prevedono in sintesi:

- l’**avvio della procedura** con una richiesta scritta del cliente alla banca subentrante di acquisire dalla banca originaria l’esatto importo del proprio debito residuo, concordando anche una possibile data per la formalizzazione dell’operazione;

- la **comunicazione dalla banca originaria al cliente** - di norma entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione, tramite sistemi di colloquio elettronico interbancario, di apposita richiesta dalla banca subentrante - dell'importo del debito residuo con la conferma della data di formalizzazione dell'operazione;

- il **perfezionamento dell'operazione di portabilità** da parte della banca subentrante mediante stipula del contratto di mutuo e contestuale rilascio dalla banca originaria, contro pagamento di quanto ad essa dovuto, di apposita quietanza recante la dichiarazione del debitore (cliente) circa la provenienza della somma impiegata per il pagamento. La banca subentrante provvede a richiedere l'annotazione ai sensi dell'art. 2843 cod. civ. del trasferimento a suo favore della garanzia ipotecaria già iscritta, in conseguenza della stipula del nuovo contratto di mutuo, annotazione per la quale occorre soddisfare i requisiti di forma richiesti dalla legge. Anche in funzione di ciò, sono previste modalità alternative a seconda che vi sia la contestuale presenza dinanzi al Notaio della banca subentrante, della banca originaria e del cliente, oltre all'eventuale terzo garante (cd. atto trilaterale) oppure unicamente della banca subentrante e del cliente (cd. atto bilaterale).

Le operazioni di portabilità di cui sopra non prevedono oneri a carico del cliente; inoltre non comportano il venire meno dei benefici fiscali.

Quanto precede può interessare questa Banca - a seconda dei casi e per i rispettivi profili - sia in veste di banca subentrante (portabilità attiva) che in veste di banca originaria (portabilità passiva).

La Direzione