FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO EFFICIENTAM. ENERGETICO

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca di Credito Cooperativo di Conversano società cooperativa
Via Mazzini, 52 - 70014 – Conversano (BA)
Tel.: 0804093111 - Fax: 0804952233
Email: direzione@bccconversano.it Sito internet: www.bccconversano.it
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.
NREA di Bari n. 110853 - Registro delle imprese di Bari C.F. 00334280724
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4582 - cod. ABI 08503
Iscritta all'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente n. A172734
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.
Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

CARATTERISTICHE:

Questo prodotto è destinato alle imprese per il finanziamento delle attività rientranti negli ambiti previsti dal POR Puglia 2014 – 2020 Titolo VI – Aiuti per la Tutela dell'Ambiente, finalizzato a promuovere l'efficientamento energetico delle PMI

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo chirografario è un contratto che impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

Con il contratto di mutuo chirografario 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 rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

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

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- Possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza;
- Impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso, qualora il prestito preveda un tasso minimo sotto il quale il tasso di rimborso del finanziamento non può scendere anche in caso di discesa dei tassi di riferimento (componente derivativa floor).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

TAEG TASSO VARIABILE RATA SEMESTRALE		
Importo totale del credito: € 400.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,87%

TAEG TASSO FISSO RATA MENSILE		
Importo totale del credito: € 400.000,00	Durata del finanziamento (anni): 8	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,68%

TAEG TASSO FISSO RATA MENSILE		
Importo totale del credito: € 400.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,63%

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

TAEG TASSO VARIABILE RATA SEMESTRALE		
Importo totale del credito: € 400.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito: 5,25%

TAEG TASSO FISSO RATA MENSILE		
Importo totale del credito: € 400.000,00	Durata del finanziamento (anni): 8	Indicatore del costo totale del credito: 7,19%

TAEG TASSO FISSO RATA MENSILE		
Importo totale del credito: € 400.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito: 7,04%

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per una persona fisica con ruolo rilevante di 30 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 6.632,00 euro.
In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori

aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.
Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

Importo massimo finanziabile	40% dell'investimento ammissibile per un importo massimo di € 1.600.000 per le medie imprese € 800.000 per le piccole e micro imprese
Durata	10 anni

TASSI

Tasso di interesse, indice di riferimento e spread	TASSO FISSO DURATA FINO A 10 ANNI: 5,7% Minimo: 3% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,779% TASSO FISSO DURATA FINO A 8 ANNI: 5,57% Minimo: 3% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,647% TASSO VARIABILE RATA SEM.: EURIBOR A 6 MESI ACT 360 (Attualmente pari a: 2,1%) + 2 punti perc. Minimo: 2,5% Massimo: 99,999% Valore effettivo attualmente pari a: 4,1% EURIBOR 6M/360, amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,157% FONDI DI TERZI IN AMM.NE: 0% Tasso effettivo in riferimento all'annocivile: 0% I valori esposti per il tasso fisso sono quelli attualmente vigenti in base al valore del par. di riferimento. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del par. di riferimento al momento della stipula

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

	Per la modalità di calcolo del tasso fisso vedere la sezione "Determinazione del tasso fisso di interesse nominale annuo di ammortamento/preammortamento.
Modalità di rilevazione dell'indice di riferimento Euribor per Mutui a tasso variabile	(Euro Interbank Offered Rate) a 6 mesi, calcolato su 360 giorni, rilevato sulla media mensile dei regolamenti aventi valuta il mese precedente.
Modalità di aggiornamento del tasso variabile	Il tasso applicato sul mutuo verrà adeguato al valore del parametro prescelto rilevato il penultimo giorno del mese precedente la scadenza di ciascuna rata e sarà applicato a partire dalla rata successiva a quella in corso.
Tasso di interesse di preammortamento	TASSO FISSO DURATA FINO A 10 ANNI: 5,7%

	Minimo: 3% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,779% TASSO FISSO DURATA FINO A 8 ANNI: 5,57% Minimo: 3% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,647% TASSO VARIABILE RATA SEM.: EURIBOR A 6 MESI ACT 360 (Attualmente pari a: 2,1%) + 2 punti perc. Minimo: 2,5% Massimo: 99,9999% Valore effettivo attualmente pari a: 4,1% EURIBOR 6M/360, amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,157% FONDI DI TERZI IN AMM.NE: 0% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 0% Ivalori esposti per il tasso fisso sono quelli attualmente vigenti in base al valore del par. di riferimento. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del par. di riferimento al momento della stipula
	Per la modalità di calcolo del tasso fisso vedere la sezione "Determinazione del tasso fisso di interesse nominale annuo di ammortamento/preammortamento.
Riduzione tasso di interesse applicata ai soci della Banca	0,25%
Tasso di mora	2 punti percentuali
Determinazione del Tasso fisso di interesse nominale annuo di ammortamento/preammortamento	Il tasso di interesse sarà pari alla quotazione dell'indice di riferimento IRS lettera dell'Euro (EurIrs) amministrato dall'European Banking Federation rilevato il 1° giorno lavorativo del mese maggiorato dello spread contrattualmente pattuito. Il tasso così determinato non potrà essere inferiore allo spread. Gli indici di riferimento sono i seguenti: EurIrs a 8 anni per i mutui di durata fino a 8 anni EurIrs a 10 anni per i mutui di durata oltre 8 anni e fino a 10 anni Il tasso applicato sul mutuo sarà determinato in base all'indice di riferimento vigente al momento dell'erogazione e resterà immutato per l'intera durata del mutuo.
Spread	per i mutui di durata fino a 8 anni: 3,00% per i mutui di durata oltre 8 anni e fino a 10 anni: 3,00%

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).
Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

SPESE

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria (indipendentemente dalla concessione del mutuo)	3%
Perizia tecnica	non richiesta
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	

Spese per la gestione del rapporto	
Recupero spese incasso rata per cassa o con bonifico	Cassa / Semestrale: € 15,50 Cassa / Trimestrale: € 8,00 Cassa / Mensile: € 8,00
Recupero spese incasso rata con SDD / SEMESTRALE	€ 15,50
Recupero spese incasso rata con addebito su c/c SEMESTRALE	€ 10,00
Accollo mutuo per ogni nuovo mutuo accollato o frazionato)	€ 190,00
Sospensione pagamento rate/rinegoziazione	TASSO FISSO DURATA FINO A 10 ANNI: € 90,00 TASSO FISSO DURATA FINO A 8 ANNI: € 90,00 TASSO VARIABILE RATA SEM.: € 90,00
IMPOSTA ISMEA (Ex SGFA)	€ 262,50 calcolato su base ipotetica di un capitale di € 35.000,00 alla più alta aliquota ISMEA (Ex SGFA) sottoriportata è applicata solo sui finanziamenti ai sensi dell'art. 43 del D.Lgs. 385/93
INFORMATIVA PRE-CONTRATTUALE	€ 0,00
IMPOSTA D.P.R. 601	€ 87,50 calcolato su base ipotetica di un capitale di € 35.000,00 all'aliquota DPR601 sottoriportata
ALIQUOTA ISMEA (Ex SGFA)	0,30% , 0,50% o 0,75% a seconda della durata è applicata solo sui finanziamenti ai sensi dell'art. 43 del D.Lgs. 385/93
ALIQUOTA D.P.R. 601	0,25%
Spese per avvisi / SEMESTRALE	€ 5,16
Spese per avvisi / MENSILE	€ 5,16
Spese per decurtazione	TASSO FISSO DURATA FINO A 10 ANNI: 3% TASSO FISSO DURATA FINO A 8 ANNI: 3% TASSO VARIABILE RATA SEM.: 3% FONDI DI TERZI IN AMM.NE: € 0,00
Spese est. ant. Mutuo (per i casi non previsti dal decreto Bersani)	TASSO FISSO DURATA FINO A 10 ANNI: 3% TASSO FISSO DURATA FINO A 8 ANNI: 3% TASSO VARIABILE RATA SEM.: 3% FONDI DI TERZI IN AMM.NE: € 0,00
PAGAM.RATA % SU DEB RESIDUO	
Spese aggiuntive rata in mora	
Spese per primo sollecito	€ 5,90
Spese per secondo sollecito	
Invio documenti Trasparenza periodica	In forma cartacea: € 0,57 In forma elettronica: € 0,00

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

Spese di istruttoria per recupero morosità	€ 155,00
Certificazione di sussistenza del debito	€ 15,00
Spese vive	

	recuperate nella misura effettivamente sostenuta
Imposte e tasse presenti e future	a carico del cliente

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COSTANTI POSTICIPATE
Tipologia di rata	RATA COSTANTE
Periodicità delle rate	MENSILE TRIMESTRALE SEMESTRALE

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO Euribor a 6 mesi ACT 360

Data	Valore
01.10.2025	2,1%
01.09.2025	2,085%
01.08.2025	2,052%

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO IRS A 8 ANNI

Data	Valore
08.10.2025	2,57%
02.09.2025	2,58%
04.08.2025	2,55%

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO IRS A 10 ANNI

Data	Valore
08.10.2025	2,7%
02.09.2025	2,7%
04.08.2025	2,67%

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula.

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA semestrale Euribor a 6 mesi

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Semestrale per un capitale di: € 400.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,1%	8	€ 29.583,88	€ 29.583,09	€ 29.583,09

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA mensile a tasso Fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 400.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,57%	8	€ 5.173,22	Non previsto	Non previsto

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA mensile a tasso Fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 400.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,7%	10	€ 4.379,69	Non previsto	Non previsto

Avvertenza
La presente tabella non tiene conto dell'eventuale previsione di un tasso minimo;
Qualora il tasso di interesse applicato sia pari o inferiore al 2 % la colonna relativa all'ipotesi di diminuzione è da non considerare.

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

SERVIZI ACCESSORI

Spesa assicurativa	

Assicurazione facoltativa
Tramite la Banca è possibile sottoscrivere con primaria Compagnia Assicurativa polizze di assicurazione contro i rischi di decesso, di invalidità totale temporanea o permanente dovuta a infortunio o malattia, di perdita involontaria dell'impiego, etc.

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

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia e presso le filiali della banca stessa.
In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.
Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Commissione di consolidamento di passività a breve termine su stessa banca o gruppo bancario	3%

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

VOCI	COSTI
Altro	

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Giorni massimi: 30 giorni lavorativi. I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne
Disponibilità dell'importo	Giorni massimi: 10 giorni lavorativi I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne

Altro

ALTRO

Modalità calcolo interessi	anno commerciale
Modalità di erogazione e rimborso delle rate	Esclusivamente su conto corrente acceso a nome dell'intestatario del mutuo
Garanzie	Fidejussione di altri soggetti

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente in ogni momento può esercitare, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo:

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

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso percentuale sul debito residuo, nella misura sopra indicata.

Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.
Il contratto potrà essere risolto, inoltre, anche nel caso in cui il cliente non destini le somme del presente finanziamento allo scopo per il quale è stato concesso

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a
Banca di Credito Cooperativo di Conversano
Ufficio Reclami
Via Mazzini n.52 – 70014 – Conversano (BA)
Fax: 0804952233
e-mail: reclami@bccconversanoweb.it
pec: segreteria@pec.bccconversanoweb.it
che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore

Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it

- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi,. sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	*Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.*
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati..
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5,

del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.
Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:
a) contratti di mutuo a **tasso variabile**
• 0,50 %;
• 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
• 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.
b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**
• 0,50 %;
• 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
• 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;
c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**
• 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
• 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
• 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
• 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;
d) per i contratti di mutuo **a tasso misto**
• d.l) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
• d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
• d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:
1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.