

**MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI
BPR MUTUO CASA “GIOVANI”**

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DI RAVENNA SPA (codice ABI 5640.8)

Sede legale in Ravenna, via A. Guerrini, 14

Telefono: 0544/540111 Fax: 0544/540460

Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese RA 00070300397

Iscrizione all’Albo delle Banche 1161 Gruppo bancario Banca popolare dell’Emilia Romagna - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Sito internet www.bpr.it, indirizzo e-mail bpr@bpr.it.

CHE COS’E’ IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 20 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

Caratteristiche specifiche del BPR MUTUO CASA

A chi è rivolto

Il **BPR Mutuo Casa “Giovani”** è rivolto a nuovi clienti **consumatori** (parte mutuataria) di età pari o inferiore ai 35 anni (per qualsiasi intestatario del mutuo al momento della stipula), ed è un finanziamento a medio o lungo termine destinato a finanziare l’acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili residenziali da adibire ad abitazione, del mutuatario, oppure trasferire, senza penali o oneri di qualsiasi natura, il finanziamento da un’altra banca.

Cosa fare per attivarlo

Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca

Altri aspetti importanti

Il **BPR Mutuo Casa “Giovani”** rappresenta un’offerta integrata composta da:

- un mutuo a tasso variabile con spreads differenziati nel corso dell’ammortamento
- una polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio unico anticipato denominata ARCA EMME GLOBALE o in alternativa MUTUO PROTETTO BASIC a premio annuo ricorrente o ARCA EMME 10 a premio unico anticipato con garanzie prestate solo per i primi 10 anni di durata del mutuo (a scelta del cliente).

La sottoscrizione del “pacchetto” di offerta come sopra riportato consente al cliente di accedere a condizioni economiche di favore come di seguito riportato.

Il BPR Mutuo Casa “Giovani” è stipulato sotto forma di “atto pubblico” ed è garantito da ipoteca su un bene immobile. Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti.

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile. Le rate sono, di norma, mensili e hanno scadenza fissa l’ultimo giorno di calendario del mese.

La Banca aderisce al “Codice europeo volontario di condotta” in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all’acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali

A chi rivolgersi per ulteriori informazioni

Filiali della Banca e/o all’apposita sezione del sito www.bpr.it dedicata a “BPR mutuo Casa”.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo Giovani (a tasso variabile)

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l’andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

Per i primi 5 anni il tasso di interesse è calcolato applicando uno spread ridotto rispetto a quello previsto negli anni successivi di ammortamento.

Il rischio principale è l’aumento imprevedibile e consistente dell’importo 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.

E’ inoltre prevista da contratto la possibilità di:

- decurtare il mutuo agendo o sull’importo della rata o sul numero delle rate residue;
- allungare il mutuo di ulteriori 10 anni e fino ad un massimo di 30 anni, previa delibera della Banca e a condizione che il singolo richiedente o entrambi non superino i 75 anni di età;
- sospendere il pagamento della quota capitale, a condizione che siano trascorsi almeno 2 anni dall’inizio dell’ammortamento del mutuo, per un massimo di 12 mesi a fronte di un comprovato giustificato motivo (perdita posto di lavoro, cassa integrazione, morte o infortunio grave)

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.bpr.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
 BPR CASA “GIOVANI”
 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

5,32% (*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l’iscrizione dell’ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell’immobile ipotecato.

(*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, per una durata di 20, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 2,875 punti per i primi 5 anni e di 4,00 punti per i restanti 15 anni e tenendo conto dell’adesione alla polizza assicurativa ARCA EMME GLOBALE da parte di un maschio di 35 anni

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	<ul style="list-style-type: none"> o 80% del valore commerciale dell’immobile risultante da perizia; o fino al 100% del valore commerciale dell’immobile risultante da perizia in caso di acquisto “prima casa” e 95% in caso di acquisto “seconda casa” in ogni caso la somma erogata non potrà superare il minore tra il prezzo di acquisto ed il valore commerciale risultante da perizia. 	
	Durata	Minima 24 mesi , massima 240 mesi , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e l’età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull’età del richiedente più anziano.	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all’ anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile. (e comunque fino ad un tasso complessivo non superiore, il giorno di stipula, al limite rilevato trimestralmente ai sensi della L.7/3/1996 n.108)	
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 o 6 mesi media mese precedente arrotondata al decimale superiore.	
	Spread massimo applicabile per importi fino all’80% del valore commerciale dell’immobile risultante da perizia		Spread
		Primi 60 mesi	+2,875
	Spread massimo applicabile per importi maggiori dell’80% del valore commerciale dell’immobile risultante da perizia		Spread
		Primi 60 mesi	+3,675
		Dal 61 mese e fino a 360 mesi	+4,80
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all’ anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.	
Tasso minimo	non previsto		
Tasso di mora	Maggiorazione di 3,000 punti percentuali in ragione d’anno (e comunque fino ad un tasso complessivo non superiore, il giorno di stipula, al limite rilevato trimestralmente ai sensi della L.7/3/1996 n.108) applicata sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.		

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

		VOCI	COSTI	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- 0,30% dell'importo del mutuo con un minimo di € 350,00 In caso di mutuo a S.A.L.-Stato Avanzamento Lavoro addebito di € 250,00 ad ogni erogazione parziale Per stipule fuori sede (anche per ogni rinvio di stipula qualora d'addetto si sia recato sul luogo) sarà dovuto il rimborso delle spese vive sostenute ed un compenso massimo fino a 50 chilometri di Euro 90,00 ed oltre a 50 chilometri di Euro 250,00.	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 200,00	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00	
		Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le indicazioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente	€ 0,00	
		Rimborso Spese Crif	€ 8,00 per ogni nominativo segnalato	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica (applicate solo a quei finanziamenti che necessitano di lavorazioni aggiuntive nel durante come: rendicontazioni e/o verifiche periodiche)	€ 50,00	
		Incasso rata	€ 1,00 cadauna, indipendentemente dalla periodicità	
		Invio comunicazioni (in forma cartacea)	Recupero spese per invio comunicazione periodica	€ 1,30
			Recupero spese per invio quietanza	€ 0,75
			Recupero spese per invio sollecito di pagamento	€ 1,50 cadauno
		Variazione/Restrizione ipoteca	Restrizione, riduzione o sostituzione di ipoteca (spesa amministrativa)	€ 300,00
			Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa perizia)	€ 250,00
			Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art.2882 c.c.	€ 230,00
			Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 40-bis del D.Lgs 385/93	€ 0,00
			Frazionamento ipoteca e mutuo ipotecario/fondiaro (spesa amministrativa) - commissione	0,10% dell'importo di ogni singola quota frazionata
			Frazionamento ipoteca e mutuo ipotecario/fondiaro (spesa amministrativa) – commissione minima e massima	minima € 200,00 massima € 350,00 per ogni singola quota
		Rinnovazione ipotecaria	€ 200,00	
		Accollo mutuo	0,10% dell'importo del mutuo con un minimo di €	

		110,00 ed un massimo di € 300,00	
	Sospensione pagamento rate (se previsto per legge)	€ 0,00	
	Sospensione pagamento rate (altri casi)	€ 20,00	
	Altre spese	Certificazione comptenze	€ 5,16
		Certificazione di debito estinto	€ 40,00
		Certificazione per sgravi fiscali	€ 15,00
		Certificazione di sussistenza di credito	€ 20,00
		Certificazioni – altre	€ 50,00
		Rilascio duplicati (costo unitario)	€ 100,00
		Rinegoziazione del tasso	€ 0,00
		Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria iniziale	€ 100,00
		Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria avanzata (a minuta contrattuale predisposta)	€ 150,00
		Spese pagamento da parte della Banca del premio insoluto assicurativo	€ 15,00
	Variazioni contrattuali di qualsiasi natura	€ 0,00	
Compenso omnicomprendivo per estinzione anticipata, totale o parziale	Non applicabile Ai sensi dell'art. 120 ter D.Lgs 385/93		
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese	
	Tipologia di rata	Rata costante	
	Periodicità delle rate	Di norma mensile, con scadenza l'ultimo giorno di calendario di ogni mese. Trimestrale al 31/03 – 30/06 – 30/09 – 31/12 Semestrale al 30/06 – 31/12	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

I valori dei parametri sono arrotondati allo 0,10 superiore

Euribor 3 mesi lettera
 Media mese precedente

Data	Valore
01/02/2012	1,300
01/01/2012	1,500
01/12/2011	1,600
01/11/2011	1,600

Euribor 6 mesi lettera
 Media mese precedente

Data	Valore
01/01/2012	1,600
01/01/2012	1,800
01/12/2011	1,800
01/11/2011	1,800

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi (solo per i mutui a tasso fisso).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100,00,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,175	5	€ 1.849,56	€ 1.905,76	€ 1.794,40
5,300	10	€ 1.020,79	€ 1.100,31	€ 944,90
5,300	15	€ 748,49	€ 840,47	€ 662,78
5,300	20	€ 615,24	€ 716,74	€ 522,50

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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.bpr.it/trasparenza.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Se acquistati attraverso la Banca

Perizia tecnica

Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo di € 208,33 + IVA 20%.

Negli altri casi il costo della perizia dovrà essere regolato direttamente al professionista incaricato.

Adempimenti notarili

Da regolarsi con il professionista incaricato.

Assicurazione immobile

Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria.

I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas.

Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima.

La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.

Imposta sostitutiva

- **0,25%** sull'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria **prima casa**, come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131, destinandola ad abitazione principale;

- **2,00%** sull'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria

30 giorni, compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento immobiliare del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del mutuo.

- Disponibilità dell'importo

Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

ALTRI SERVIZI ACCESSORI OBBLIGATORI DEL MUTUO

Polizza temporanea caso morte a capitale fisso a premio unico anticipato ARCA EMME GLOBALE (in alternativa alla polizza ARCA EMME 10 o alla polizza MUTUO PROTETTO BASIC)						
Compagnia assicuratrice	Arca Vita Spa					
Premio	<i>Unico ed Anticipato - Vedi tabella esemplificativa allegata</i>					
Descrizione	ARCA EMME GLOBALE - garantisce il pagamento del capitale assicurato, in caso di decesso dell'Assicurato. Il prodotto si rivolge ai clienti che intendono essere adeguatamente assicurati per garantire ai propri cari una buona tranquillità economica, in caso di morte di chi rappresenta l'unica o la principale fonte di reddito della famiglia.					
Garanzie	Morte da malattia o infortunio					
Durata	Polizza con durata a scelta del cliente da 2 a 35 anni con premio annuo per la durata del contratto.					
Beneficiari	La Banca					
Capitali assicurati	A scelta del cliente fra 25.000 e 500.000 euro					
Per saperne di più	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.					
TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI (esempio di premio annuo, considerando un capitale assicurato di 100.000€)						
<i>DURATA DEL MUTUO</i>	Maschio 20 anni	Femmina 20 anni	Maschio 25 anni	Femmina 25 anni	Maschio 35 anni	Femmina 35 anni
20 anni	1.683	581	1.901	761	2.904	1.483
25 anni	2.130	781	2.496	1.058	4.831	2.202
30 anni	2.666	1.044	3.295	1.461	6.495	3.184

Polizza temporanea caso morte a capitale fisso a premio unico anticipato ARCA EMME 10 (in alternativa alla polizza ARCA EMME GLOBALE o alla polizza MUTUO PROTETTO BASIC)	
Compagnia assicuratrice	Arca Vita Spa
Premio	<i>Unico ed Anticipato - Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
Descrizione	ARCA EMME 10 - garantisce il pagamento del capitale assicurato, in caso di decesso dell'Assicurato avvenuta nel corso dei primi 10 anni dell'accensione del mutuo. Il prodotto si rivolge ai clienti che intendono essere adeguatamente assicurati per garantire ai propri cari una buona tranquillità economica, in caso di morte di chi rappresenta l'unica o la principale fonte di reddito della famiglia.
Garanzie	Morte da malattia o infortunio
Durata	Durata Mutuo da 10 a 35 anni – Durata Polizza Fissa pari a 10 anni
Beneficiari	La Banca
Capitali assicurati	A scelta del cliente fra 25.000 e 500.000 euro
Per saperne di più	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

**TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI
(esempio di premio annuo, considerando un capitale assicurato di 100.000€)**

<i>DURATA DEL MUTUO</i>	Maschio 20 anni	Femmina 20 anni	Maschio 25 anni	Femmina 25 anni	Maschio 35 anni	Femmina 35 anni
20 anni	1.140	367	1.317	478	1.598	808
25 anni	1.198	385	1.382	502	1.685	853
30 anni	1.233	396	1.421	516	1.736	880

Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio annuo ricorrente MUTUO PROTETTO BASIC (in alternativa alla polizza ARCA EMME GLOBALE o alla polizza ARCA EMME 10)	
Compagnia assicuratrice	Arca Vita Spa
Premio	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
Descrizione	MUTUO PROTETTO BASIC garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio.
Garanzie	Morte da malattia o infortunio
Durata	Durata del mutuo
Beneficiari	La Banca
Capitali assicurati	Debito residuo
Per saperne di più	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI

(esempio di premio annuo ricorrente e costante, considerando un mutuo di 100.000€)

<i>DURATA DEL MUTUO</i>	Maschio, 20 anni	Femmina, 20 anni	Maschio, 25 anni	Femmina, 25 anni	Maschio, 35 anni	Femmina, 35 anni
20 anni	98	40	109	49	162	87
25 anni	105	45	122	57	209	109
30 anni	117	52	142	68	273	137

ALTRI SERVIZI ACCESSORI DEL MUTUO

Polizza incendio e scoppio "Riparacasa"	
Compagnia assicuratrice	Arca Assicurazioni Spa
Premio	Vedi tabella esemplificativa allegata
Descrizione	RiparaCasa di Arca Assicurazioni è una polizza "multirischi" che comprende diverse garanzie a protezione dell'abitazione. Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. E' prevista in via opzionale anche la garanzia "furto".
Garanzie	RiparaCasa è una polizza che offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e che prevede queste garanzie: <ul style="list-style-type: none"> - Incendio, guasti abitazione e contenuto, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto. - Responsabilità Civile della proprietà e della conduzione dell'abitazione che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio. - Tutela legale che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione. - Assistenza che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione. Furto (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato , prestata a primo rischio assoluto con sottolimiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati.. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.
Durata	Premio annuo con tacito rinnovo
Per saperne di più	www.arcassicura.it

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI

RIPARA CASA - I premi illustrati si riferiscono a un appartamento ubicato in prov. di Ravenna (formula standard)

MASSIMALI (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile)	PREMIO (comprensivo del massimale di 5.000 € per incendio del contenuto)
150.000	€ 195
200.000	€ 235
300.000	€ 315
400.000	€ 375
500.000	€ 400
600.000	€ 425
700.000	€ 450
800.000	€ 475
900.000	€ 500
1.000.000	€ 525
1.200.000	€ 575
1.400.000	€ 625
1.600.000	€ 675
1.800.000	€ 725
2.000.000	€ 775

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

La parte mutuataria ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla Banca il capitale e gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta senza l'applicazione di alcuna commissione, in quanto, il finanziamento "Bpr mutuo casa" è finalizzato all'acquisto/ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione (art. 120 ter D.Lgs. 1/9/1993 n.385).

Esempio di conteggio per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari a 0,000 per cento:
(ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000)

Formula matematica: Commissione = [(Quota rimborsata * commissione)/100]

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1000,00
Commissione 0,00%	0,00	0,00
Totale	1.000,00	1.000,00

Portabilità del mutuo

La portabilità del mutuo, permette alla Parte Mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Nel caso in cui la Parte Mutuataria decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non è necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalità e soprattutto di costi notarili. La Banca che subentra provvede a pagare il debito che residua e si sostituisce a quella precedente.

La Parte Mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni a far tempo dalla data di ricezione della richiesta scritta.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, **Via A. Guerrini 14, Ravenna**, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale in tre Collegi:

Milano decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna, Friuli-Venezia

Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, Telefono: 02 724241

Roma decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Sardegna,

Toscana, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, Telefono: 06 47921

Napoli decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Campania,

Molise, Puglia, Sicilia.

- Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, Telefono: 081 7975111

Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

Risoluzione e decadenza del contratto di mutuo

Fermo restando, ove ne ricorrano i presupposti, l'applicazione degli articoli 1186 (decadenza dal beneficio del termine) e/o 2743 (diminuzione della garanzia) cod.civ., la Banca potrà dichiarare risolto il mutuo, ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 (clausola risolutiva espressa) cod.civ. qualora:

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- la Banca risolva per inadempimenti altre operazioni stipulate con la parte mutuataria;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali é concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

LEGENDA (MUTUO)

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Commissione per estinzione anticipata	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali. L'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi dell'art. 120 TER del D.Lgs n. 385 del 01/09/1993, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Elaborazione di conteggi	Spese per l'elaborazione di conteggi richiesti dalla parte mutuataria a vario titolo (ad esempio, per il ricalcolo dell'importo della rata in caso di variazione del tasso o in caso di variazione della durata).
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Ipoteca	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Mutuo fondiario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
Mutuo ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Opzione	E' il diritto della Parte Mutuataria di richiedere l'applicazione di un tasso variabile, in luogo di quello fisso, a scadenze prestabilite ed al tasso previsto dal contratto. Il tasso è determinato nella misura del Parametro di riferimento stabilito per la durata del tasso fisso prescelto, maggiorato dello spread, come da contratto.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
Parametro "Euribor"	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, risultante dalla media aritmetica semplice mensile delle quotazioni giornaliere dell'Euro Interbank Offered Rate 3 o 6 mesi lettera, moltiplicato per il coefficiente 365/360 ed espresso con tre cifre decimali, pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e riferita al mese solare precedente quello di applicazione.
Parametro I.R.S.	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, delle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ORE".
Parametro BCE	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.

Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata Costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Sollecito di pagamento rata	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
Sospensione pagamento rate	La Banca può, su richiesta della parte mutuataria, sospendere il pagamento delle rate del mutuo, per un periodo di tempo determinato, secondo le modalità e alle condizioni convenute tra Banca e parte mutuataria, oppure disciplinate da Accordi, cui la Banca abbia aderito, conclusi tra L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori. Durante il periodo di sospensione, decorrono gli interessi contrattualmente pattuiti, che verranno rimborsati, in quote costanti, a far tempo dalla prima rata non sospesa e fino alla scadenza del finanziamento. In caso, invece, di sospensione consistente nella traslazione del capitale residuo, gli interessi maturati durante il periodo di sospensione, sono corrisposti dalla parte mutuataria alle scadenze contrattualmente pattuite.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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 inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.

Prima casa	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione non "di lusso" (decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969).</p> <p>Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale.</p> <p>Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.</p> <p>Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare;</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
-------------------	---