

FOGLIO INFORMATIVO

ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari

MUTUO IPOTECARIO/FONDIARIO PER COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI AGRARI

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banco BPM S.p.A.

Capogruppo del Gruppo Bancario BANCO BPM

Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano. Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 - 37121 Verona

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

Sito Internet: www.bancobpm.it. E-mail: contattaci@bancobpm.it

Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065 e all'Albo dei Gruppi Bancari

CHE COS'È 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 30 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 o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

TIPI DI MUTUO E LORO RISCHI

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.

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 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.

Caratteristiche specifiche del

MUTUO IPOTECARIO/FONDIARIO PER COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI AGRARI

E' rivolto esclusivamente alle **Imprese** classificate come "**non consumatori**".

Finalizzato a finanziare la costruzione/ristrutturazione immobili agrari a S.A.L. (es.: magazzini, stalle, laboratori, capannoni). **Finanziabilità** 80% delle spese sostenute (IVA esclusa).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) ¹

Calcolato su un capitale di 100.000,00 €, durata di 10 anni e spread pari a 6,500 %

Rate mensili	T.A.N.	TAEG
Mutuo a tasso fisso (parametrato all'EUROIRS a 10 anni)	6,340 %	7,599 %
Mutuo a tasso variabile (indicizzato all'Euribor 3 mesi – media percentuale mese precedente):	6,500 %	7,773 %

Rate trimestrali	T.A.N.	TAEG
Mutuo a tasso fisso (parametrato all'EUROIRS a 10 anni)	6,340 %	7,505 %
Mutuo a tasso variabile (indicizzato all'Euribor 3 mesi – media percentuale mese precedente):	6,500 %	7,677 %

Rate semestrali	T.A.N.	TAEG
Mutuo a tasso fisso (parametrato all'EUROIRS a 10 anni)	6,340 %	7,414 %
Mutuo a tasso variabile (indicizzato all'Euribor 6 mesi – media percentuale mese precedente):	6,500 %	7,584 %

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Nessun importo minimo e massimo.
	Durata	- minima: 24 mesi - massima: 20 anni preammortamento max 24, oltre l'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata

¹ Nel calcolo del TAEG sono inclusi, laddove previsti, i seguenti oneri: spese istruttoria, spese incasso rata, spese di perizia, imposta sostitutiva, compenso di mediazione (in caso di mediatori convenzionati), assicurazione immobile per incendio e scoppio stimata in 350,00 € (stima effettuata in base al costo medio della polizza incendio e scoppio distribuita dalla banca), 750,00 € per il costo della garanzia ISMEA. Non è incluso il compenso di mediazione relativo a mediatori non convenzionati in quanto non conosciuto.

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		<p>Tasso fisso: parametro di riferimento (EUROIRS correlato alla durata del finanziamento; per i valori, vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo a 10 anni con spread di 6.500 punti: 6.340 %;</p> <p>Tasso variabile: parametro di indicizzazione (Euribor; per i valori, vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo indicizzato all'Euribor 3 mesi – media percentuale mese precedente con spread di 6.500 punti: 6.500 %;</p> <p>Tasso variabile: parametro di indicizzazione (Euribor; per i valori, vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo indicizzato all'Euribor 6 mesi – media percentuale mese precedente con spread di 6.5 punti: 6.500 %;</p>
	Parametro di indicizzazione / riferimento		Vedi tabella dei " Parametri di indicizzazione / riferimento " sotto riportata. Qualora l' Euribor assuma un valore negativo, lo stesso Euribor (o il Libor 3 mesi riferito all'Euro, in caso di mancata rilevazione dell' Euribor) sarà convenzionalmente considerato pari a zero: per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread fino a quando l' Euribor (o il Libor 3 mesi riferito all'Euro, in caso di mancata rilevazione dell' Euribor) non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.
	Spread		6.500 % a tasso fisso 6.500 % a tasso variabile
	Tasso di interesse di preammortamento		pari al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora		pari al tasso applicato maggiorato di 1.900 punto
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2.000 % con importo minimo di 250,00 €
		Perizia tecnica	(La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca) <ul style="list-style-type: none"> • 500,00 € nel caso di finanziamenti a stato avanzamenti lavoro (SAL): <ul style="list-style-type: none"> • per la prima perizia 800,00 € • per ciascuna delle perizie successive 300,00 €
		Altro	vedi paragrafo "ALTRE SPESE DA SOSTENERE"
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicate
		Incasso rata	2,75 €
		Invio comunicazioni	cartaceo: 1,25 € elettronico: 0,00 €

	Variazione/restrizione ipoteca	<p>Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 250,00 € <p>(*) applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, per espressa richiesta del cliente o comunque per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non possa essere effettuata mediante la procedura di 'cancellazione delle ipoteche' prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni.</p> <p>Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,500 % calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria nel caso in cui il mutuo non sia rimborsato entro 20 anni dalla data dell'iscrizione dell'ipoteca originaria.</p>
	Atti integrativi	<p>Spese per accolti, sostituzioni di garanzie, atti di dilazione, proroghe nonché atti integrativi di qualsiasi natura 0,500 % sul debito residuo</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimo 200,00 € • massimo 350,00 € <p>oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.</p>
	Avvisatura rata (applicata solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
	Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali contabili, interessi	1,25 €
	Compenso omnicomprensivo per estinzione anticipata	<ul style="list-style-type: none"> • <u>commissione per operazioni a tasso variabile:</u> 2,000 % • <u>commissione per operazioni a tasso fisso:</u> 3,000 % <p>calcolato sul capitale rimborsato anticipatamente</p>
	Spese per variazioni delle condizioni economiche, richieste dal cliente, non in conformità con le pattuizioni contrattuali (concernenti, per esempio, <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di operazioni a tasso indicizzato: la riduzione dello spread; - nel caso di operazioni a tasso fisso: la riduzione del tasso) 	50,00 €
	Commissioni per mancata erogazione del mutuo	<p>calcolate sul capitale non erogato, applicate in caso di mutui con erogazioni differite, correlate allo stato di avanzamento dei lavori od alla realizzazione degli investimenti: 0,500 %</p>

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	progressivo ("francese") o a richiesta del Cliente, costante ("italiano")
	Tipologia di rata	<ul style="list-style-type: none"> • preammortamento: soli interessi • ammortamento : capitale ed interessi
	Periodicità delle rate	mensile trimestrale semestrale

PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

EURIRS : Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei **mutui a tasso fisso**. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.

A) IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)

QUOTAZIONE DELL'IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO AD OPERAZIONI IN EURO), QUOTAZIONE LETTERA DEL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI INIZIO APPLICAZIONE DEL TASSO, DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA

EURIBOR: Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. E' utilizzato come parametro di indicizzazione dei **mutui a tasso variabile**.

B) EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE)

QUOTAZIONE DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 360 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EMMI - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI, ES. [HTTP://IT.EURIBOR-RATES.EU](http://it.euribor-rates.eu), E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO D'INTERESSE COSÌ DETERMINATO VIENE DI VOLTA IN VOLTA AGGIORNATO CON DECORRENZA IN DATA PARI A QUELLA DI DECORRENZA DELLA RATA

C) EURIBOR 6M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE)

QUOTAZIONE DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 6 (SEI) MESI BASE 360 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EMMI - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI, ES. [HTTP://IT.EURIBOR-RATES.EU](http://it.euribor-rates.eu), E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO D'INTERESSE COSÌ DETERMINATO VIENE DI VOLTA IN VOLTA AGGIORNATO CON DECORRENZA IN DATA PARI A QUELLA DI DECORRENZA DELLA RATA

N.B. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 mesi, riferito all'Euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione di quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni a decorrere dall'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 successivo alla predetta variazione, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare.

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

Tipo di parametro		Data decorrenza	Valore
A) IRS - Interest rate swap	IRS a 5 anni	08/10/2019	-0,420 %
	IRS a 7 anni	08/10/2019	-0,340 %
	IRS a 10 anni	08/10/2019	-0,160 %
	IRS a 12 anni	08/10/2019	-0,040 %
	IRS a 15 anni	08/10/2019	0,090 %
	IRS a 20 anni	08/10/2019	0,190 %
B) EURIBOR 3M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE)		01/10/2019	-0,419 %
		01/09/2019	-0,403 %
		01/08/2019	-0,362 %
C) EURIBOR 6M BASE 360 (MEDIA MESE PRECEDENTE)		01/10/2019	-0,398 %
		01/09/2019	-0,399 %
		01/08/2019	-0,343 %

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Il calcolo degli interessi, di norma, nel periodo di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale e del numero di giorni effettivi che compongono i mesi.

Per Ammortamento Progressivo o "Ammortamento Francese" s'intende l'ammortamento con rate composte da quote crescenti di capitale da rimborsare (calcolate sulla base del calendario commerciale (360/360)) e da quote interessi calcolate, sul debito residuo, con riferimento al numero dei giorni effettivi trascorsi per ciascun periodo di interessi e divisore fisso 360. Fermo restando il calcolo della quota capitale come sotto indicato, l'importo complessivo (totale) delle singole rate si modifica per effetto del differente numero dei giorni di calendario compresi in ciascun periodo di interessi.

L'importo delle rate qui di seguito rappresentate è determinato con riferimento ad un mese di 30 giorni.

Tasso fisso – finanziamento 100.000 euro

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE
6,080 %	5	1.937,00 €
6,340 %	10	1.127,36 €
6,690 %	20	756,80 €

Tasso variabile – finanziamento 100.000 euro

Tasso di interesse applicato (euribor 3 mesi)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,500 %	5	1.956,61 €	2.002,88 €	1.956,61 €
6,500 %	10	1.135,48 €	1.202,63 €	1.135,48 €
6,500 %	20	745,57 €	834,02 €	745,57 €

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 qualsiasi filiale e sul sito internet della banca.

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
Adempimenti notarili	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio
Assicurazione immobile	L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia, presso primaria Compagnia di Assicurazione, scelta dal cliente, con vincolo della polizza a favore della Banca.
Imposta sostitutiva <i>(ove sia stata manifestata l'opzione per la sua applicazione - D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni)</i>	0,250 % sull'importo dell'erogato, applicata nel caso di finanziamento con durata superiore a 18 mesi perfezionato con impegno a fermo
Imposte per iscrizioni ipotecarie	AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie.

I giovani imprenditori agricoli di età massima inferiore a 40 anni (ai sensi della normativa CE) possono richiedere l'accesso al mutuo agrario ipotecario/fondario con garanzia diretta ISMEA usufruendo delle seguenti particolarità:

- durata massima ammortamento fino a 360 mesi, oltre il periodo obbligatorio di preammortamento "breve" per allineamento scadenza rate, compreso l'eventuale periodo di preammortamento
- innalzamento fino all'80% della garanzia diretta ISMEA.

▪ **Garanzia per il finanziamento garantito dall'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare:**

Garanzia diretta, a fronte del rilascio della garanzia, l'impresa finanziata deve versare a ISMEA, per il tramite della Banca:

- una **commissione** commisurata al rischio rilevato per l'operazione da garantire il cui costo viene determinato da ISMEA in sede di delibera di ammissione alla garanzia.

Il costo della garanzia è determinato in funzione del numero degli anni di ammortamento, della percentuale di garanzia, della tipologia operazione, nonché delle garanzie fornite: indicativamente si può considerare un costo medio corrispondente ad uno 0,80% per anno dell'importo garantito a decrescere, pagabile in **un'unica soluzione al momento della prima erogazione del finanziamento;**

- un **ulteriore onere pari ad € 100,00** per ciascuna richiesta di garanzia presentata (a copertura dei costi di istruttoria sostenuti da ISMEA).

Tale onere sarà calcolato - a prescindere dall'esito finale della richiesta (e pertanto anche per operazioni non ammesse alla garanzia) - per ogni nuova richiesta presentata a ISMEA (a far tempo

dall'1/1/2013) e deve essere liquidato, su richiesta della stessa, a consuntivo per ciascun trimestre solare.

Garanzia sussidiaria, calcolata sulla quota residua di finanziamento esclusa dalla garanzia diretta, pari allo 0,75 % (una tantum).

Informazioni generali su sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti

Per informazioni concernenti gli sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti potranno essere contattati gli uffici centrali o periferici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (anche tramite il sito internet: www.finanze.it).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

Disponibilità dell'importo

L'erogazione, di norma, è contestuale alla stipula; il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque i 45 giorni.

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno 45 giorni, e in ogni caso, in coincidenza con le date di scadenza delle rate.

Sono previsti degli oneri di estinzione anticipata. Nel caso di mutui ipotecari fondiari, la commissione di estinzione anticipata è unica e onnicomprensiva.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Impegno a fermo

Previo accordo tra il cliente e la Banca, il contratto prevede alternativamente:

Clausola: con impegno a fermo

- l'impegno della Banca a non recedere dal contratto per tutta la sua durata, salvo che ricorrano ipotesi di giusta causa o giustificato motivo; in tal caso troverà applicazione la clausola di cui all. art. 6, comma 3, delle "Condizioni Generali di Contratto";

Clausola: senza impegno a fermo

- la facoltà della Banca di risolvere il rapporto in qualsiasi momento mediante richiesta di anticipata restituzione di tutto quanto dovuto dal cliente per capitale, interessi ed accessori, con obbligo da parte dello stesso cliente di provvedere entro 20 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione. Analogamente sarà in facoltà del cliente di risolvere il rapporto in qualsiasi momento mediante pagamento di quanto dovuto per capitale ed interessi.

Qualora il contratto di finanziamento abbia una durata contrattuale superiore a 18 mesi e sia stipulato con la clausola di impegno a fermo, troverà applicazione il regime di imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 601/73 (e successive modifiche ed integrazioni).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- a mezzo lettera con consegna a mano a fronte del rilascio di ricevuta presso una qualsiasi delle Filiali della Banca;
- a mezzo lettera con invio tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo:
Banco BPM S.p.A.
Gestione Reclami - Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi
- a mezzo web, attraverso la sezione "Contattaci" – "Reclami" del sito internet:
www.bancobpm.it
- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:
reclami@pec.bancobpm.it

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro 30 giorni dalla data di ricevimento del reclamo.

Nel caso in cui il reclamo sia relativo a servizi di pagamento, la Banca è tenuta a rispondere entro 15 giornate operative dalla data di ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, il cliente otterrà una risposta definitiva entro 35 giornate operative dalla data di ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o se non l'ha ricevuta entro i termini previsti, potrà:

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) istituito in attuazione dell'art. 128-bis del D.Lgs. n. 385/1993; per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria; oppure, in alternativa;
- attivare, anche senza previo esperimento della procedura di reclamo, la procedura di mediazione presso l'Organismo di conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (informazioni sul sito www.conciliatorebancario.it). Analoga facoltà è riconosciuta alla Banca.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui lo svolgimento dell'attività di mediazione finalizzata alla conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Il procedimento avanti l'Arbitro Bancario Finanziario e il ricorso all'Arbitro per le Controversie Finanziarie assolvono, al pari del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010 avanti al Conciliatore bancario e Finanziario, alla condizione di procedibilità per chi intende esercitare in giudizio una azione relativa a una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari.

In relazione alla sopra citata previsione (di cui all'art. 5, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 28/2010 e in attuazione del comma 5 del medesimo articolo) si propone di sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal futuro contratto all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale e sempreché **il predetto Organismo sia presente nel luogo di residenza o domicilio elettivo del consumatore**. Fermo restando che è comunque in facoltà del Cliente che **rivesta la qualità di "consumatore" presentare la domanda di mediazione presso altro organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la**

controversia oppure rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario o all'Arbitro per le Controversie Finanziarie qualora la controversia abbia ad oggetto servizi di investimento.

LEGENDA

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.
Cliente consumatore	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta (Sez.I, Cap.3, Provvedimento Banca d'Italia del 29 luglio 2009).
Clientela al dettaglio	Oltre ai consumatori, le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale; gli enti senza finalità di lucro; le micro imprese, cioè le imprese che occupano meno di dieci addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiore a due milioni di euro (Sez. I, Cap. 3, Provvedimento Banca d'Italia del 29 luglio 2009).
Clientela non consumatori	I soggetti che non rientrano nelle categorie di cui sopra.
Imposta sostitutiva	Importo trattenuto in sede di erogazione ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi).
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento 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 finanziamento 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 costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 dell'ammortamento.
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.