

**INFORMAZIONI GENERALI
SUI MUTUI DI CHEBANCA!**

INFORMAZIONI GENERALI

Le informazioni che seguono sono fornite secondo quanto previsto dal Codice di Condotta Volontario per i mutui casa al quale CheBanca! ha aderito.

A - ISTITUTO EROGANTE IL MUTUO

1. Nome ed indirizzo dell'istituto

Denominazione Legale: CheBanca! S.p.A.
 Capitale Sociale: Euro 300.000.000 i.v.
 Sede legale: via A. Manuzio 7, 20124 Milano
 Indirizzo di corrispondenza: viale Luigi Bodio 37 - Palazzo 4, 20158 Milano
 Indirizzo internet: www.chebanca.it
 Codice ABI: 03058.5
 Socio unico: Compass S.p.A.
 Gruppo Bancario di appartenenza: Mediobanca
 Numero di iscrizione al Registro delle Imprese: 10359360152
 Numero di iscrizione all'Albo delle Banche: 5329
 Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Canali disponibili:

- Filiali
- Sito internet: www.chebanca.it
- Servizio Clienti: 848.44.44.88 dal lunedì alla domenica dalle 8.00 alle 24.00.

Per informazioni il cliente può recarsi in filiale, scrivere all'indirizzo di corrispondenza, inviare una e-mail all'indirizzo di posta elettronica info@chebanca.it ovvero telefonare al numero del Servizio Clienti.

B - CONTRATTI DI MUTUO DESTINATI ALL'ACQUISTO O ALLA TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

1. Finalità per le quali le somme possono essere utilizzate

CheBanca! eroga mutui a persone fisiche, per:

- acquisto di immobili residenziali (prima e seconda casa);
- rifinanziamenti di mutui ipotecari in essere (ovvero sostituzione di mutui in essere con erogazione di liquidità aggiuntiva).

2. Garanzie richieste da CheBanca!

CheBanca! chiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto del mutuo.
 CheBanca! potrebbe chiedere ulteriori garanzie reali e/o personali.

3. Che cosa è un mutuo e quali sono i mutui di CheBanca!

Che cosa è un mutuo

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine di norma finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile per uso abitativo. Sull'immobile viene iscritta ipoteca a favore della banca a garanzia del rimborso del finanziamento. Il debitore rimborsa il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto.

I mutui di CheBanca! (caratteristiche e rischi)

CheBanca! offre:

- Mutuo Fisso;
- Mutuo Variabile;
- Mutuo Risparmio (mutuo a tasso variabile).

Per tutti i mutui è possibile richiedere un importo massimo determinato in percentuale sul valore dell'immobile oggetto di garanzia, pari a:

- 80% in caso di mutuo per acquisto prima casa;
- 70% in caso di mutuo per acquisto seconda casa;
- 70% in caso di mutuo per rifinanziamento (importo massimo della liquidità aggiuntiva: 20% del capitale residuo del vecchio mutuo).

Mutuo Fisso garantisce il tasso e l'ammontare della rata che resteranno costanti per tutta la durata del contratto.

Tra i principali rischi va tenuto presente quello derivante dall'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso.

Mutuo Variabile offre una rata sempre allineata con l'andamento del mercato dei tassi.

Tra i principali rischi va tenuto presente quello derivante dalla variabilità del tasso che può causare un aumento o una diminuzione dell'importo della rata.

Mutuo Risparmio è un mutuo a tasso variabile che permette ai clienti di CheBanca!, titolari di almeno uno tra Conto corrente e/o Conto Tascabile a colori, di poter ottenere un risparmio sugli interessi. Gli interessi corrisposti mensilmente con la rata di mutuo, infatti, sono calcolati non sull'intero capitale residuo da rimborsare come avviene per i mutui tradizionali, ma su un importo, pari alla differenza tra il capitale residuo e la somma dei saldi contabili medi presenti su almeno uno dei rapporti indicati in precedenza.

La somma sarà calcolata con riferimento al mese precedente a quello di competenza della rata in scadenza (es. la quota interessi della rata in scadenza il 1° dicembre andrà calcolata sulla differenza tra il capitale residuo rilevato al 1° novembre e la somma dei saldi contabili medi di ottobre). Saranno presi in considerazione solo i saldi positivi.

Mutuo Risparmio è un mutuo a tasso variabile pertanto, tra i principali rischi, va tenuto presente quello derivante dalla variabilità del tasso che può causare un aumento o una diminuzione dell'importo della rata. Occorre tenere presente che, essendo il risparmio sugli interessi legato alla giacenza media presente su conti intestati anche a soggetti terzi, la rata potrebbe variare di mese in mese.

Si consiglia al cliente di mantenere sul conto di addebito un importo sufficiente a pagare le rate come da piano di ammortamento.

Per far fronte ai rischi di cui sopra il cliente può avvalersi dello strumento della portabilità che permette, senza penali od oneri di qualsiasi natura, di trasferire il proprio finanziamento ad un'altra banca alle condizioni stipulate con quest'ultima.

La nuova banca subentra nelle garanzie concesse al precedente istituto, senza che sia necessario cancellare l'ipoteca già iscritta od iscriverne una nuova.

Per la miglior comprensione dei termini contenuti in questa sezione si rimanda al Glossario che segue.

4. I tassi applicati ai mutui di CheBanca!

Mutuo Fisso

Il tasso applicato al mutuo (valido per tutta la durata del contratto) è determinato sulla base del valore del parametro EURIRS (10, 15, 20, 25, 30 anni) arrotondato al centesimo e maggiorato di una percentuale fissa (spread), secondo la seguente modalità:

- se durata mutuo 10 anni = EURIRS 10 anni + 1,35%;
- se durata mutuo da 11 a 15 anni = EURIRS 15 anni + 1,35%;
- se durata mutuo da 16 a 20 anni = EURIRS 20 anni + 1,35%;
- se durata mutuo da 21 a 25 anni = EURIRS 25 anni + 1,45%;
- se durata mutuo da 26 a 30 anni = EURIRS 30 anni + 1,55%.

Mutuo Variabile

Il tasso applicato al mutuo è determinato sulla base del valore del parametro Euribor 1 Mese/365 arrotondato al centesimo e maggiorato di una percentuale fissa (spread), secondo la seguente modalità:

$$\text{Euribor 1 mese/365} + 1,50\%$$

Mutuo Risparmio

Il tasso applicato al mutuo è determinato sulla base del valore del parametro Euribor 1 Mese/365 arrotondato al centesimo e maggiorato di una percentuale fissa (spread), secondo la seguente modalità:

$$\text{Euribor 1 mese/365} + 1,60\%$$

5. Come capire il costo effettivo di un mutuo (ISC)

Per conoscere il costo effettivo del mutuo che intende richiedere, il cliente può prendere visione della scheda ESIS che contiene l'indicazione dell'indicatore sintetico del costo del finanziamento (ISC). Il cliente può tranquillamente ottenere la scheda ESIS dal sito di CheBanca!, simulando senza impegno un preventivo.

6. Le spese per ottenere un mutuo

CheBanca! si fa totalmente carico delle spese bancarie legate alla concessione del mutuo:

- Istruttoria
- Perizia
- Assicurazione dell'immobile
- Incasso rata
- Gestione periodica
- Invio comunicazioni
- Spese amministrative

Il cliente dovrà farsi carico unicamente delle seguenti spese:

- onorario e spese notarili;
- oneri fiscali relativi alla concessione del mutuo: imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/1973 pari allo 0,25% o 2% del capitale erogato qualora, rispettivamente, il finanziamento si riferisca o non si riferisca all'acquisto della "prima casa" di abitazione ai sensi del DPR 131/1986.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche dei mutui di CheBanca! si rimanda alle relative schede prodotto.

7. Come rimborsare il mutuo

Il rimborso del mutuo avviene tramite RID bancario su conto corrente indicato dal cliente, con rate mensili posticipate composte da capitale ed interessi.

La durata del rimborso varia da un minimo di 120 ad un massimo di 480 rate.

8. Possibilità di rimborsare il mutuo prima della scadenza

È prevista la possibilità, senza penali od oneri di alcun genere, di rimborso anticipato totale o parziale alle seguenti condizioni:

- i singoli rimborsi parziali non possono essere inferiori a 1.000,00 (MILLE) Euro;
- fornendo un preavviso di 30 giorni;
- effettuando i rimborsi in coincidenza con la scadenza delle rate.

9. Perizia dell'immobile

Per la concessione del finanziamento CheBanca! richiede una valutazione dell'immobile oggetto di garanzia; la relativa perizia è redatta da un tecnico qualificato indicato dalla Banca stessa. Le spese di perizia sono a carico di CheBanca!.

10. Agevolazioni fiscali: dove è possibile informarsi

In merito agli interessi ed oneri pagati a fronte del finanziamento, i mutuatari possono ottenere sgravi fiscali in applicazione delle disposizioni in materia fiscale tempo per tempo vigenti. I mutuatari possono accedere a informazioni dettagliate consultando il sito internet www.finanze.it o recandosi presso gli Uffici del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Agenzie delle Entrate). I mutui possono usufruire anche di sussidi pubblici, di volta in volta previsti (es.: abbattimento in c/interessi in applicazione di Leggi regionali o contributi in conto capitale.)

11. Durata dei mutui ed eventuale periodo di riflessione (recesso)

Le durate previste per i mutui di CheBanca!

- Mutuo Fisso: da 10 a 30 anni (per prima casa); da 10 a 20 anni (per seconda casa).
- Mutuo Variabile: da 10 a 40 anni (per prima casa); da 10 a 20 anni (per seconda casa).
- Mutuo Risparmio: da 10 a 30 anni (per prima casa) da 10 a 20 anni (per seconda casa).

Ai sensi dell'art. 67-duodecies del D.Lgs. 206/2005, la Parte Mutuataria può recedere dall'atto di mutuo senza penali e senza dovere indicare il motivo, entro 14 giorni dalla conclusione del contratto, ossia dalla sottoscrizione dell'Atto di accettazione della proposta contrattuale di mutuo e di costituzione d'ipoteca. Il recesso dovrà essere esercitato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da inviarsi all'indirizzo di corrispondenza della Banca. L'efficacia del recesso è subordinata alla restituzione delle somme erogate da effettuarsi entro 15 giorni dall'invio della comunicazione di recesso.

12. Adesione al Codice di Condotta Volontario per i mutui

CheBanca! aderisce al CODICE DI CONDOTTA VOLONTARIO per i mutui casa. Una copia dello stesso è disponibile presso le nostre sedi oppure sul nostro sito; il codice di autoregolamentazione è ispirato allo schema di "Contratto di finanziamento fondiario" definito e raccomandato dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) con alcune Associazioni dei consumatori.

GLOSSARIO

Mutuo: contratto con il quale la Banca (mutuante) consegna ad un soggetto (mutuatario) una determinata quantità di denaro e quest'ultimo si impegna a restituire altrettanto denaro più gli interessi pattuiti in un determinato periodo di tempo.

Mutuo a tasso fisso: il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del contratto.

Mutuo a tasso variabile: il tasso di interesse varia in relazione all'andamento dei parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo.

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

Spese istruttoria: spese per l'analisi di concedibilità.

Spese di perizia: spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.

Indennità estinzione anticipata: commissione per la chiusura della pratica di mutuo.

Tasso iniziale: tasso applicato per il periodo iniziale espressamente indicato nel contratto.

Tasso fisso: tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.

Rata: pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze definite contrattualmente.

La rata è composta da:

- una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato);
- una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo).

Rata variabile: l'importo della rata varia in base all'andamento dei tassi.

Rata costante: l'importo della rata è costante, nonostante il mutuo sia a tasso variabile.

Rata crescente: le rate non sono costanti, ma aumentano nel tempo, pur essendo applicato al rimborso del mutuo un tasso fisso.

Rata decrescente: le rate non sono costanti, ma diminuiscono nel tempo, pur essendo applicato al rimborso del mutuo un tasso fisso.

Preammortamento: periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

Ammortamento: processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.

Parametro di indicizzazione: indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità all'uopo indicate.

ISC (T.A.E.G.): è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.

Nel calcolo dell'ISC sono ricompresi:

- il rimborso del capitale
- il pagamento degli interessi
- le spese di istruttoria
- di revisione del finanziamento
- di apertura e chiusura della pratica
- le spese di incasso rate
- le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito)
- il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo
- ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.

Interessi di mora: interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.

IMPLICAZIONI PER IL CONSUMATORE

Il **mutuo a tasso fisso** dà al consumatore la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

Il **mutuo a tasso variabile** consente al consumatore di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca rate di mutuo variabili nel corso della vita del mutuo, in relazione all'andamento dei tassi di interesse di mercato.

Il **mutuo a tasso misto** consente al consumatore di alternare a tempi prestabiliti contrattualmente gli effetti del tasso fisso e del tasso variabile. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca non prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Il **mutuo a due tipi di tasso** offre al consumatore una soluzione intermedia tra tasso fisso e tasso variabile.

SINTESI DELLE PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI DEI MUTUI DI CHEBANCA!

(comuni a tutti i prodotti se non diversamente precisato)

ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO E DI COSTITUZIONE DI IPOTECA

Art. 4, comma 6 - (Interessi)

Nel caso di ritardato o mancato pagamento anche di una sola rata e comunque su ogni somma contrattualmente dovuta dalla Parte finanziata, anche in conseguenza di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine, matureranno a carico della Parte finanziata stessa, gli interessi di mora, a decorrere dalla data di scadenza e fino al momento del pagamento. Gli interessi di mora sono stabiliti nella misura annua pari al tasso applicato al mutuo, maggiorato di 2 (due) punti percentuali, fermo restando che la misura di tali interessi non potrà essere superiore al limite fissato ai sensi dell'articolo 2, comma 4, della Legge 108/1996. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica (ossia sugli interessi di mora non possono essere calcolati altri interessi).

Art. 4, comma 7 - (Interessi) - MUTUO RISPARMIO

Qualora la Parte finanziata sia titolare di almeno uno tra "Conto Corrente" e "Conto Tascabile a colori" di CheBanca! (di seguito "rapporto principale"), gli interessi dovuti saranno calcolati, a partire dalla prima rata di ammortamento, applicando il tasso indicato ai precedenti comma 1 e 2 sull'importo risultante dalla differenza tra:

- il capitale residuo del mutuo rilevato alla data di inizio competenza di ciascuna rata, e
- la somma dei saldi contabili medi presenti sul rapporto principale e sugli eventuali altri rapporti indicati al successivo comma 8. La somma sarà calcolata con riferimento al mese precedente a quello di competenza della rata in scadenza (es.: la quota interessi della rata in scadenza il 1° dicembre andrà calcolata sulla differenza tra il capitale residuo rilevato al 1° novembre e la somma dei saldi contabili medi di ottobre). Per saldo contabile medio si intende la somma dei saldi giornalieri del mese di riferimento diviso il numero dei giorni dello stesso mese. Saranno presi in considerazione solo i saldi positivi.

Nel caso in cui la differenza tra il capitale residuo del mutuo e la somma dei saldi contabili medi sia minore o uguale a zero, la quota interessi della rata sarà pari a zero.

Art. 5, comma 1 - (Rimborsi anticipati del capitale)

I rimborsi anticipati del capitale (effettuati ai sensi dell'articolo 40, primo comma, del TUB e dell'articolo 8, parte I, del CAPITOLATO), potranno essere eseguiti per un ammontare minimo di 1.000,00 Euro. I rimborsi saranno contabilizzati contestualmente all'addebito della rata di competenza del mese successivo e comporteranno la riduzione dell'importo delle rate successive, fermo restando il numero e le scadenze delle stesse. La riduzione dell'importo della rata non comporterà novazione alcuna e pertanto avverrà con scambio di corrispondenza tra la Banca e la Parte finanziata.

Art. 5, comma 2 - (Rimborsi anticipati del capitale) - MUTUO RISPARMIO

In caso di estinzione totale anticipata, ai fini del calcolo degli interessi indicato all'art. 4 comma 7, verrà presa in considerazione la medesima somma dei saldi contabili medi presenti sui rapporti collegati utilizzata per la determinazione dell'ultima rata scaduta.

Art. 7, comma 2 - (Concessione di ipoteca)

L'ipoteca concessa a garanzia del mutuo comprende e garantisce: l'importo del capitale mutuato; gli interessi, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art. 4, fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui al medesimo articolo; l'ammontare di tutte le rate che dovessero rimanere insolute nonché gli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 4; quanto dovuto alla Banca, per le spese legali, di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al primo comma dell'art. 2855 codice civile) nonché spese stragiudiziali, tasse, imposte e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito della Banca in dipendenza del presente contratto, dell'allegato CAPITOLATO o di legge, anche per i casi di risoluzione, di decadenza dal beneficio del termine.

Art. 7, comma 2 - (Concessione di ipoteca) - MUTUO VARIABILE

La somma iscritta si intende aumentata di diritto, ai sensi dell'articolo 39, terzo comma, del TUB sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole d'indicizzazione.

Art.8, comma 1 - (Modifica delle Condizioni economiche e contrattuali)

La Banca si impegna a non modificare le Condizioni economiche e contrattuali pattuite in questo Atto, fatta eccezione per oneri e spese dovuti a eventuali modifiche normative (derivanti da successive e sopravvenute disposizioni di legge) e, pertanto, solo in presenza di un giustificato motivo.

Ad ogni buon modo, eventuali modifiche saranno, con un preavviso di 30 giorni, comunicate in forma scritta alla Parte finanziata, la quale potrà entro i successivi 60 giorni recedere dal contratto senza penalità e senza spese di chiusura ed ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Art.9, comma 1 - (Decadenza)

Fermo restando i casi di risoluzione previsti dall'articolo 10, Parte I, del CAPITOLATO, il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'articolo 1186 codice civile, ivi compreso il prodursi di eventi tali da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria o economica della Parte finanziata, costituisce decadenza dal beneficio del termine.

CAPITOLATO - PARTE I

Art.3, comma 1 - (Solidarietà ed indivisibilità degli obblighi)

Tutte le obbligazioni a carico della Parte finanziata e del Garante previste nel contratto di finanziamento e nei relativi allegati sono assunte con il vincolo della solidarietà e dell'indivisibilità nei riguardi dei loro successori o aventi causa, che sono pertanto obbligati con questi vincoli insieme alla Parte finanziata e al Garante stessi.

Vincolo di solidarietà significa che la Banca può chiedere il pagamento di tutto il suo credito a ciascuno dei debitori; vincolo di indivisibilità significa che gli obblighi non si dividono fra i successori (ad esempio gli eredi), quindi non è possibile adempiere per la propria parte (ad esempio, se gli eredi sono due, non è consentito che uno di essi rimborsi la sua metà di debito).

Art.5, comma 1 - (Adempimenti della Parte finanziata)

La Parte finanziata deve:

- comunicare subito alla Banca mediante lettera raccomandata:
 - ogni variazione del proprio codice e domicilio fiscali o della propria residenza;
 - ogni evento che possa determinare variazioni nella consistenza patrimoniale propria o dei garanti, rispetto al momento di concessione del finanziamento;
- consentire indagini tecniche e amministrative e controlli fatti dalla Banca (sia direttamente, sia tramite consulenti esterni), fino alla completa estinzione del finanziamento. La Parte finanziata si impegna inoltre a fornire alla Banca tutti i documenti, le situazioni contabili, le informazioni e i chiarimenti che le verranno richiesti;
- comunicare alla Banca l'assunzione di altri finanziamenti;
- comunicare alla Banca, insieme all'eventuale terzo datore di ipoteca, l'avvenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ipotecato o la costituzione sullo stesso dell'atto stesso;
- rilasciare o sgombrare da persone e da cose l'immobile ipotecato, e così pure l'eventuale Terzo datore d'ipoteca, anche se essi lo occupano o abitano personalmente, nel caso in cui venga immesso nel possesso il custode, l'amministratore giudiziario, o il curatore fallimentare o l'acquirente in sede di esecuzione forzata promossa dalla Banca;
- stipulare gli atti o i patti aggiunti o eseguire le formalità richieste dalla Banca se necessari o opportuni, in relazione al finanziamento, per la ricognizione, la migliore identificazione o l'accertamento dell'immobile ipotecato, sia per confermare le garanzie reali convenute, sia per rettificare errori od omissioni. La Parte finanziata autorizza fin d'ora gli annotamenti, le trascrizioni, le iscrizioni e le inserzioni conseguenti.

Art.6, comma 1, 2, 3, 4 - (Adempimenti relativi agli immobili oggetto di garanzia)

1. La Parte finanziata, l'eventuale datore di ipoteca e i loro eredi o aventi causa devono:

- mantenere in buono stato gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo, e fare tutte le riparazioni occorrenti alla loro conservazione e il loro miglioramento;
 - giustificare, a richiesta della Banca, il regolare soddisfacimento di ogni imposta o tassa che possa avere una relazione diretta o indiretta con il finanziamento o con l'atto di erogazione;
 - comunicare subito alla Banca ogni mutamento che, anche senza colpa o fatto proprio, avvenisse negli immobili, compresi i casi di demolizione, anche solo parziale, sia pure per ristrutturazione e/o ricostruzione.
2. La Parte finanziata, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro eredi o aventi causa sono obbligati a:
- non locare gli immobili ipotecati, in tutto o in parte, con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge in relazione alla loro destinazione, senza consenso scritto della Banca;
 - non cedere, vincolare o riscuotere anticipatamente, in tutto o in parte, i canoni provenienti dalla locazione degli immobili ipotecati;
 - non cambiare la destinazione e la consistenza degli immobili ipotecati senza autorizzazione della Banca;
 - non alterare la condizione giuridica degli immobili e non costituire servitù passive né modificare o aggravare quelle eventualmente preesistenti;
 - comunicare alla Banca entro 15 giorni ogni turbativa nel possesso o contestazione del diritto di proprietà degli immobili da parte di terzi e ogni mutamento che, per infortunio o per qualunque altra causa, avvenisse negli immobili stessi, compresi i casi di espropriazione per pubblica utilità.
3. La Banca potrà ispezionare gli immobili ipotecati tramite persona di sua fiducia. La Parte finanziata e l'eventuale datore di ipoteca dovranno prestare l'assistenza e i mezzi necessari.
4. Gli stessi obblighi si applicano ai beni oggetto di privilegio o pegno.

Art.7, comma 1 - (Diminuzione di garanzia)

Su richiesta della Banca la Parte finanziata dovrà dare una congrua integrazione della garanzia ipotecaria o un'altra idonea garanzia. In mancanza, dovrà restituire parzialmente il mutuo, in via anticipata. Ciò può avvenire se:

- a) diminuisce il valore degli immobili ipotecati, tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di concessione del mutuo, o la rendita netta degli immobili non è più sufficiente a far fronte al servizio delle rate del residuo mutuo. Ciò per effetto del generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare, come risultante da parametri obiettivi di mercato, o per qualsiasi altra causa;
- b) viene accertato che, prima di stipulare il contratto, la Parte finanziata aveva ricevuto canoni di locazione pluriennali non dichiarati alla Banca;
- c) viene accertato che la Parte finanziata aveva taciuto l'esistenza di debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi diritto di prelazione rispetto al credito della Banca;
- d) dopo l'imputazione delle indennità incassate in caso di espropriazione per pubblico interesse o di servitù coattiva, la Banca reputa che i restanti immobili ipotecati non sono sufficienti a garantire il residuo mutuo.

Art.8, comma 1 - (Rimborso anticipato del finanziamento)

I rimborsi ai sensi dell'art. 5 dell'Atto potranno essere effettuati, qualora la Parte finanziata:

- a) abbia ottenuto lo svincolo integrale del ricavo del finanziamento dall'eventuale deposito cauzionale, o l'integrale erogazione del finanziamento stesso;
- b) abbia rispettato gli obblighi che dipendono dal contratto e da questo Capitolato e, in particolare, ha pagato ogni somma dovuta alla Banca in dipendenza del finanziamento;
- c) ne faccia richiesta scritta con preavviso di almeno 30 giorni;
- d) corrisponda alla Banca nella data indicata, oltre al residuo capitale, anche la quota di interessi maturata, l'eventuale commissione prevista dal contratto di finanziamento e dalle tabelle allo stesso allegate.

Art.9, comma 1, 2, 3 - (Accollo)

1. La Parte finanziata è tenuta a comunicare alla Banca con lettera raccomandata l'avvenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del mutuo entro 15 giorni dalla data dell'atto. Alla comunicazione va unita una copia autentica dei titoli idonei a tutti gli effetti di legge. Senza questa comunicazione, l'invio degli avvisi di pagamento e il rilascio della quietanza potranno essere fatti solo all'intestatario del mutuo. (Accollo: accordo con il quale una persona si obbliga a pagare il debito di un'altra persona).
2. In ogni caso, la Banca ha la facoltà di aderire all'accollo che le è stato comunicato (articolo 1273, primo comma del codice civile). L'accollo produce liberazione dell'originaria Parte finanziata solo se la Banca rilascia specifica dichiarazione scritta (articolo 1273, secondo comma del codice civile).
3. L'invio degli avvisi di pagamento o di altra certificazione al soggetto che si è accollato il mutuo costituisce liberazione del debitore originario solo se la Banca ha rilasciato specifica dichiarazione scritta (articolo 1273, terzo comma del codice civile).

Art.10, comma 1, 2, 3 - (Risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine)

1. La Banca ha il diritto di risolvere il contratto (articolo 1456 del codice civile), se:
 - la Parte finanziata ritarda il pagamento per sette volte, anche non consecutive (articolo 40, secondo comma del TUB). Il pagamento si considera ritardato se avvienetra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata;
 - la Parte finanziata, salvo quanto previsto al precedente paragrafo, non esegue il pagamento anche di una sola rata del finanziamento. Questa clausola risolutiva opererà anche se la rata è stata pagata in parte e se è composta di soli interessi. La rata si considera non pagata quando il pagamento non viene fatto entro il centottantesimo giorno dalla sua scadenza;
 - i beni ipotecati risultano non di piena proprietà e nella completa disponibilità del datore d'ipoteca o non siano liberi da servitù non apparenti vincoli e oneri pregiudizievoli, o da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria, diversamente da quanto assicurato dalla Parte finanziata e dall'eventuale Terzo datore di ipoteca;
 - la Parte finanziata subisce protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale, finanziaria o economica o è sottoposta a procedure concorsuali;
 - i beni ipotecati sono sottoposti a procedimenti conservativi o esecutivi, o a ipoteche giudiziali;
 - la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca, sia in fase di istruttoria del finanziamento sia successivamente, risultano non veritiere;
 - la Parte finanziata o il Garante ha taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse che abbiano diritto di prelazione rispetto al credito della Banca, sanzioni per opere edilizie, installazione di impianti od altro eseguite senza le necessarie autorizzazioni o altri vincoli o pesi che diminuiscono le garanzie concesse;
 - la Parte finanziata non rimborsa puntualmente gli oneri tributari che derivano dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie (oneri che si intendono comunque a carico della Parte finanziata, anche se assolti dalla Banca);
 - la Parte finanziata o i terzi Garanti non adempiono con precisione anche a uno solo degli obblighi previsti dal CAPITOLATO Parte I, articoli 5, primo comma, lettera c) e 6, primo secondo, lettera c), terzo e quarto comma.
2. Nei casi di decadenza o di risoluzione del contratto, la Banca potrà esigere il rimborso immediato di ogni credito e agire sia nei confronti della Parte finanziata sia del Garante, senza alcuna preventiva formalità.
3. Sull'importo di tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica. In ogni caso, permangono tutte le garanzie prestate dalla Parte finanziata e dal Garante con l'Atto di finanziamento o acquisite successivamente e si conferma quanto previsto dall'articolo 6 Parte I, di questo CAPITOLATO.

Art.11, comma 1 - (Norme della fideiussione)

La fideiussione eventualmente prestata nel contratto di finanziamento è regolata dalle seguenti condizioni:

- a) la fideiussione garantisce ogni somma dovuta dalla Parte finanziata alla Banca per capitale, interessi anche se moratori ed ogni altro accessorio, nonché per ogni spesa anche se di carattere giudiziario ed ogni onere tributario che derivano dal finanziamento;
- b) il Fideiussore s'impegna a rimborsare alla Banca anche le somme - da essa incassate in pagamento di obbligazioni garantite - che dovessero essere restituite a seguito di annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti o per qualsiasi altro motivo;
- c) la fideiussione conserva la sua validità anche se la Banca ritenesse di aderire al concordato giudiziale o stragiudiziale od alla cessione dei beni proposta dalla Parte finanziata;
- d) le obbligazioni derivanti dalla fideiussione sono solidali ed indivisibili anche nei confronti dei successori o aventi causa;
- e) nel corso della durata del finanziamento il Fideiussore non può recedere dalla propria garanzia, che rimane efficace fino al completo adempimento delle obbligazioni garantite;
- f) la fideiussione garantirà anche le obbligazioni derivanti da eventuali rinnovi o proroghe totali o parziali del finanziamento, salvo che il Fideiussore non abbia comunicato per iscritto alla Banca, che non intende garantirle, almeno 15 giorni prima della scadenza originaria prorogata;
- g) i diritti derivanti alla Banca dalla fideiussione restano integri fino a totale estinzione di ogni suo credito verso la Parte finanziata, senza che la Banca stessa debba promuovere un'azione legale contro la Parte finanziata, il Fideiussore o qualsiasi altro coobbligato o Garante entro i termini previsti dall'articolo 1957 del codice civile, che si intende derogato;
- h) su semplice richiesta scritta della Banca, anche in caso di opposizione della Parte finanziata, il Fideiussore deve pagare subito alla Banca quanto dovuto per capitale,

- interessi, spese, tasse ed ogni altro accessorio. In caso di suo ritardato pagamento, il Fideiussore deve pagare alla Banca gli interessi moratori nella misura e alle condizioni previste a carico della Parte finanziata. L'eventuale decadenza della Parte finanziata dal beneficio del termine si intenderà automaticamente estesa al Fideiussore;
- i) se le obbligazioni garantite vengono dichiarate invalide, la fideiussione si intende estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate;
 - j) se ci sono più fideiussori, ciascuno risponde per l'intero ammontare del debito, anche se le garanzie sono state prestate con un unico atto e l'obbligazione di alcuno di essi è venuta a cessare o ha subito modificazioni per qualsiasi causa e anche per remissione o transazione da parte della Banca;
 - k) la Banca effettua al Fideiussore ogni dichiarazione, comunicazione o notifica all'indirizzo indicato al momento della costituzione del rapporto o in quello comunicato successivamente per iscritto;
 - l) il Fideiussore autorizza espressamente la Banca a segnalare la propria fideiussione, se richiesto, alla società di revisione incaricata dalla Parte finanziata del controllo contabile e della certificazione dei propri bilanci.

Art.12, comma 1, 2 - (Presenza di più garanzie)

1. La fideiussione e la garanzia ipotecaria hanno pieno effetto a prescindere da qualsiasi garanzia, personale o reale, o altro diritto esistente o che sorgesse in seguito a favore della Banca in assistenza ai debiti garantiti; in deroga agli articoli 1955 e 2869 del codice civile, esse conserveranno inoltre pieno effetto anche se le garanzie o i diritti sopra elencati diminuissero o cessassero a causa del creditore.
2. Se il Fideiussore ha in precedenza prestato un'altra fideiussione, da solo o con altri soggetti, nell'interesse della Parte finanziata, la presente fideiussione non sostituisce né annulla quella precedente, che conserva piena validità. La presente fideiussione viene dunque rilasciata in aumento e cumulo di quella precedente, senza pertanto alcun effetto novativo.

Art.13, comma 1, 2 - (Compensazione)

1. La Banca può compensare con il debito della Parte finanziata la somma non ancora svincolata dall'eventuale deposito cauzionale o le altre somme ancora dovute alla Parte finanziata, in relazione sia a questo finanziamento che ad altri finanziamenti a essa intestati, seguendo l'imputazione dei pagamenti come previsto dal successivo articolo 14. La compensazione potrà avvenire in questi casi:
 - se la Banca ha maturato il diritto di dichiarare la Parte finanziata decaduta dal beneficio del termine o di ritenere risolto il contratto di finanziamento (articolo 1456 del codice civile)
 - se la Parte finanziata è in arretrato con i pagamenti alla Banca.

La Banca darà prontamente comunicazione alla Parte finanziata dell'intervenuta compensazione.

2. Viene fatta salva la compensazione di legge ai sensi dell'articolo 1243, primo comma del codice civile.

Art.14, comma 1 - (Imputazione dei pagamenti)

1. In presenza di rate insolute o somme anticipate dalla Banca mutuante e non restituite, i successivi pagamenti della Parte finanziata potranno non essere imputati su tali debiti, bensì sulle rate in scadenza al momento del pagamento stesso.
2. Solo i pagamenti che eccedono la rata in scadenza potranno essere imputati alle rate insolute e alle somme anticipate non restituite, secondo l'ordine qui di seguito stabilito: interessi di mora, interessi di preammortamento, interessi scaduti e non ancora pagati, e infine capitale.

Art.15, comma 1, 2 - (Cessione del Credito e delegazioni di pagamento)

1. La Banca può sempre cedere a terzi il credito che deriva dal finanziamento, con le eventuali garanzie e privilegi; la semplice comunicazione al debitore del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'articolo 1264 codice civile.
2. Con il consenso della Banca, la Parte finanziata può fare cessioni o delegazioni del ricavo del finanziamento e delle somme depositate presso la Banca in conseguenza dello stesso.

Art.17, comma 1, 2 - (Legge applicabile e foro competente - Presentazione reclami)

1. Il contratto è disciplinato dalla legge italiana (in particolare, Codice civile, Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, Codice del consumo), e tutte le comunicazioni tra il cliente e CheBanca! avvengono in lingua italiana. Il foro competente è quello della località di residenza del cliente o del suo domicilio eletto.
2. Eventuali contestazioni possono essere rivolte all'Ufficio reclami di CheBanca! e, quando ne ricorrano i presupposti, al Conciliatore bancario, secondo le modalità indicate nel regolamento disponibile su www.conciliatorebancario.it. Il regolamento ed il modulo per presentare reclamo al Conciliatore possono essere anche chiesti al Servizio clienti o alle filiali di CheBanca!.

CAPITOLATO - PARTE II

Art.1, comma 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 - (Come il cliente può accedere ai servizi di CheBanca!)

1. il cliente può effettuare operazioni e interrogazioni attraverso diversi canali: le filiali presenti sul territorio italiano, il sito www.chebanca.it, il servizio telefonico di CheBanca! e i canali messi a disposizione grazie anche all'evoluzione tecnologica.
2. Per accedere ai servizi il cliente digita i codici forniti da CheBanca!: Codice Cliente, Codice di Accesso e Codici Dispositivi. Il Codice Cliente e i Codici Dispositivi sono stampati sulla Tessera Personale inviata al cliente separatamente dal Codice di Accesso.
3. Nelle filiali, per l'identificazione è sufficiente avvicinare la Tessera Personale all'apposito lettore e digitare il Codice di Accesso sulla tastiera numerica.
4. Il cliente può accedere ai servizi anche mostrando un documento di identità e la propria firma autografa corrispondente alla firma depositata nel modulo di apertura. Per motivi di sicurezza, la firma autografa può essere richiesta da CheBanca! anche se il cliente usa il canale internet o il servizio telefonico, in aggiunta ai codici di identificazione.
5. Ai fini dell'accesso ai servizi, l'uso dei codici di identificazione costituisce prova unica e sufficiente dell'avvenuta identificazione del cliente.
6. CheBanca! può modificare i sistemi di identificazione del cliente e quelli di sicurezza, dandone preventiva comunicazione al cliente stesso.
7. Mentre il Codice Cliente è conosciuto da CheBanca!, il Codice di Accesso e i Codici Dispositivi sono conosciuti solo dal cliente, che deve mantenerli segreti e custodirli senza consentirne l'accesso a nessuno: egli sarà infatti responsabile di ogni operazione effettuata usando i codici, indipendentemente dalla causa, anche per indebito uso o per furto.
8. In caso di smarrimento, sottrazione, furto o sospetto di uso indebito dei codici, il cliente deve informare subito il servizio clienti di CheBanca!, che provvederà a bloccarli; dovrà poi darne conferma scritta entro le successive 48 ore, allegando copia della denuncia presentata alle autorità.
9. CheBanca! provvederà a disattivare la Tessera Personale anche in caso di recesso dal contratto.
10. Per motivi di sicurezza, CheBanca! registra tutte le conversazioni telefoniche e i contatti tramite rete telematica, o strumenti informatici in genere, intrattenuti con il cliente.

Art.2, comma 1, 2, 3 - (Servizio di alimentazione - autorizzazione permanente di addebito in conto corrente bancario) - MUTUO VARIABILE - MUTUO FISSO

1. La Parte finanziata, con la sottoscrizione dell' "Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca", autorizza la Banca ad attivare il Servizio di Alimentazione mediante autorizzazione permanente di addebito (di seguito il "Servizio di Alimentazione") sul conto indicato nella Richiesta di mutuo e/o sui conti successivamente comunicati, anche tramite tecniche di comunicazione a distanza. Sulla base di tale autorizzazione la Banca attiva la procedura al fine di verificare presso la banca domiciliataria del conto gli estremi identificativi di tale conto (ABI, CAB, numero e intestazione del conto corrente) e consentire l'addebito sul predetto conto di tutti gli ordini d'incasso elettronici inviati da CheBanca! S.p.A., contrassegnati con il Codice SIA 41327, inerenti al presente rapporto di finanziamento, impartiti dal Cliente tramite tecniche di comunicazione a distanza. Tali ordini saranno eseguiti alla data e con la valuta comunicata dal Cliente e a condizione che sul conto vi siano disponibilità sufficienti.
2. La Parte finanziata ha facoltà di opporsi all'addebito entro 5 giorni lavorativi dalla data dallo stesso indicata per l'addebito ai sensi del precedente comma.
3. La Parte finanziata ha inoltre facoltà di recedere in ogni momento dal Servizio di Alimentazione dandone comunicazione scritta alla banca domiciliataria. Il Cliente prende atto che al Servizio sono applicabili le condizioni economiche e normative tempo per tempo vigenti del contratto di conto corrente stipulato con la banca domiciliataria del conto.

Art. 3, comma 1, 2, 3, 4, 5, 6 - (Comunicazioni) - MUTUO VARIABILE - MUTUO FISSO - Art. 2, comma 1, 2, 3, 4, 5, 6 - (Comunicazioni) - MUTUO RISPARMIO

1. Il cliente invia le proprie comunicazioni, che non siano legate all'operatività (ad esempio reclami e recesso), a CheBanca! all'indirizzo di Milano Viale Bodio 37, Palazzo 4, C.A.P. 20158.
2. Entro 30 giorni dalla chiusura periodica, il cliente riceve al suo indirizzo di corrispondenza da CheBanca! due documenti:
 - il rendiconto del rapporto in essere, che riporta informazioni di dettaglio per tutti i servizi;
 - il documento di sintesi aggiornato, che riporta tutte le condizioni in vigore ed evidenzia le eventuali modifiche intercorse dal momento della sottoscrizione del contratto.
3. Il Cliente ha 60 giorni per proporre reclamo scritto; in mancanza di reclamo, le comunicazioni periodiche si intendono approvate.

4. In caso di errori di scritturazione o di calcolo, il cliente può esigerne la rettifica e l'accreditamento con pari valuta degli importi erroneamente addebitati od omessi, entro il termine di dieci anni dalla ricezione dell'estratto conto. Anche CheBanca!, per le stesse ragioni ed entro lo stesso termine, può esigere quanto dovutole, compresi indebiti accreditamenti, e può effettuare l'addebito in conto.
5. Il cliente riceve le altre comunicazioni di CheBanca!:
 - all'indirizzo di corrispondenza, per tutte le comunicazioni che per contratto o legge devono essere inviate per iscritto. In caso di cointestazione, le comunicazioni sono inviate all'indirizzo del primo intestatario (salvo diverse istruzioni scritte) e sono efficaci anche nei confronti dell'altro intestatario;
 - all'indirizzo email di ciascuno degli intestatari, per tutte le altre comunicazioni.
6. In caso di cointestazione, i codici di identificazione saranno trasmessi all'indirizzo di corrispondenza di ciascun intestatario.

Art.4, comma 1 - (Diligenza)

Nei rapporti con il cliente, CheBanca! opera con la dovuta diligenza, ossia con il grado di attenzione e prudenza richiesto dalla professionalità di un buon banchiere.