



**Foglio Informativo**

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari  
(D.LGS. 385 del 1/9/93 – Delibera C.I.C.R. del 4/3/2003)

1.1.1 – Prodotti della Banca - Finanziamenti - Mutui Prima Casa

## "MUTUO DOMANI"

### CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL SERVIZIO

#### Descrizione

Mutuo d'importo massimo di € 200.000,00, concesso ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 1° settembre 1993 n° 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia).

Finanziamento a medio e lungo termine di natura fondiaria: la somma concessa a mutuo dovrà, pertanto, essere garantita da ipoteca di 1° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali) e non potrà eccedere l'80% del valore dell'immobile cauzionale. Se trattasi di mutuo suppletivo, l'ipoteca potrà essere di secondo grado ove la somma del capitale residuo del primo mutuo e quella richiesta a mutuo non superi l'80% del valore dell'immobile cauzionale. Il limite di finanziabilità dell'80% è elevato al 100% se il mutuo è assistito dalle seguenti garanzie integrative: fideiussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione, garanzia rilasciata da fondi pubblici di garanzia o da consorzi e cooperative di garanzia fidi, da cessioni di crediti verso lo Stato, nonché da cessioni di annualità o di contributi a carico dello Stato o di enti pubblici.

#### Garanzie

L'ipoteca e la fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.

Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi, la cessione del canone di affitto dell'immobile ipotecato: tali garanzie accessorie non modificano il limite di finanziabilità.

L'immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi in genere.

#### Durata

Durata dell'ammortamento: 15, 20, 25 o 30 anni. La scadenza del mutuo non può superare comunque il 75° anno di età del mutuatario.

#### Tassi d'interesse e rate di ammortamento

Il tasso di interesse ordinario e il tasso moratorio restano invariati per tutta la durata del finanziamento.

Il piano di ammortamento si compone di 5 diversi periodi. La rata è costante nel periodo ma complessivamente crescente.

L'importo delle rate sarà costituito nel primo periodo dalla sola quota interessi, nei restanti 4 periodi le rate saranno composte da una parte di capitale e da una di interessi.

#### Periodicità di rimborso e scadenza rate

Rimborso a rate mensili con scadenza l'ultimo giorno di ogni mese.

#### Modalità di pagamento

Mediante addebito sul conto corrente acceso presso le dipendenze della Banca mutuante.

#### Rischi

Trattandosi di finanziamento a Tasso Fisso per tutta la durata, il mutuatario non potrà beneficiare di eventuali riduzioni di tasso che potranno in futuro interessare questa tipologia di finanziamento

### CONDIZIONI ECONOMICHE DEL SERVIZIO

**N.B.:** le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.

#### TASSO

Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, resta fisso per tutta la durata del finanziamento, ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure:

- parametro I.R.S. (Interest Rate Swap pari durata del mutuo) euro lettera, rilevato il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto.
- misura fissa annua (denominata spread) diversificata in base alla durata del finanziamento:

Durata	Parametro	Spread
15 anni	I.R.S. euro lettera 15 anni	2,10 punti
20 anni	I.R.S. euro lettera 20 anni	2,20 punti
25 anni	I.R.S. euro lettera 25 anni	2,30 punti
30 anni	I.R.S. euro lettera 30 anni	2,40 punti

#### RATE DI AMMORTAMENTO

La durata dell'ammortamento del mutuo viene divisa in sottoperiodi:

- per la durata 15 anni: 5 sottoperiodi di 36 rate costanti;

- per la durata 20 anni: 5 sottoperiodi di 48 rate costanti;
- per la durata 25 anni: 5 sottoperiodi di 60 rate costanti;
- per la durata 30 anni: 1 sottoperiodo di 60 rate costanti  
4 sottoperiodi di 75 rate costanti.

Esempio di calcolo delle condizioni per un mutuo di € 100.000,00 - alla data del 01/09/09:

Durata	Rata mensile		
	TAN %	RATA €	ISC %
Anni 15	5,90	Per le prime 36 rate 838,46	6,02
Anni 20	6,14	Per le prime 48 rate 724,53	6,24

L'ammortamento è preceduto da una rata di *preammortamento* di soli interessi e calcolata allo stesso tasso applicato durante il periodo di ammortamento. Tale rata decorre dalla data nella quale è stato reso disponibile il retribuito del mutuo e l'inizio del piano di ammortamento (il primo giorno mese immediatamente successivo a quello nel quale è avvenuta l'erogazione).

#### **POLIZZA ASSICURATIVA "MUTUO SICURO PERSONA"**

Al mutuo può essere abbinata – a scelta del cliente – una AXA MPS Assicurazioni Danni denominata "Mutuo Sicuro Persona" - con addebito del premio sul conto corrente - con le seguenti caratteristiche:

- copertura rischio: morte del mutuatario/i assicurato/i; (cfr proposta di assicurazione)
- età del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 65 anni;
- massimale assicurato: fino ad un massimo di € 160.000,00 per persona assicurata con un max. di € 320.000,00 per mutuo
- massimale assicurato per contraenti sopra i 65 anni di età fino ad un max. di € 50.000,00
- Durata max. pari alla durata del mutuo (la copertura assicurativa scade al compimento del 80° anno di età del contraente).

#### **POLIZZA ASSICURATIVA "MUTUO SICURO PLUS"**

Al mutuo può essere abbinata – a scelta del cliente – una POLIZZA ASSICURATIVA della AXA MPS Assicurazione Danni complementare alla Mutuo Sicuro Persona denominata Mutuo Sicuro Plus - con addebito del premio sul conto corrente - con le seguenti caratteristiche:

- copertura rischio: estinzione del debito residuo in caso di invalidità, il pagamento delle rate in caso di malattia grave, inabilità dovuta ad infortunio o perdita di impiego;
- età del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;
- massimale assicurato: fino ad un massimo di € 500.000,00 per persona;
- massimale assicurato: fino ad un massimo di € 50.000,00 per i contraenti sopra i 65 anni di età;
- durata max. pari alla durata del mutuo fino ad un max. di 30 anni.

#### **COMMISSIONI E SPESE**

- Polizza "AXA MPS Assicurazioni Danni" contro il rischio incendio e scoppio, <u>con pagamento premio "una tantum" per ogni 1.000,00 € di valore dell'immobile ipotecato</u>	
- ammortamento anni 10:	€ 1,250
- ammortamento anni 15:	€ 1,573
- ammortamento anni 20:	€ 2,097
- ammortamento anni 25:	€ 2,500
- ammortamento anni 30:	€ 2,850
- <u>Compenso istruttoria:</u>	€ 250,00;
- <u>Atto di consenso con autentica notarile</u>	€ 104,00
- <u>Rinnovazione di ipoteca</u>	€ 130,00
- <u>Spese di restrizione di ipoteca con autentica notarile</u>	€ 207,00
- <u>Spese di riduzione di ipoteca</u>	€ 130,00
- <u>Divisione di ipoteca</u>	€ 78,00 a quota, minimo € 200,00
- <u>Subingresso</u>	€ 78,00
- <u>Proroghe e riduzioni di ammortamento</u>	€ 104,00

- Spese per conteggio debito residuo	€	26,00	(importo che verrà percepito solo se l'estinzione, parziale o totale, non avvenga entro la scadenza della rata in corso al momento)
- Spese per certificazione interessi	€	8,00	
- Duplicato di quietanza	€	8,00	
- Spese per certificato di sussistenza credito	€	52,00	
- Spese per copia piano di ammortamento	€	6,00	
- Spese amministrative invio rata	€	2,50	
- Spese per invio lettera di sollecito	€	5,00	
- Spese notarili: da regolare direttamente tra cliente e notaio;			
- Spese di perizia: a carico del cliente;			
- Imposta sostitutiva: da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata sull'importo mutuato nella misura prevista dalla Legge;			
- Interessi di mora: maggiorazione di massimo 3 punti del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto.			

### SINTESI DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE REGOLANO IL SERVIZIO

La somma mutuata verrà erogata contestualmente alla firma del contratto e dal mutuatario immediatamente costituita in deposito cauzionale infruttifero presso la Banca stessa, al netto dell'imposta sostitutiva e delle spese di istruttoria dell'operazione.

La somma come sopra costituita in deposito cauzionale verrà messa a disposizione del mutuatario (d'ora in poi denominato pure Parte mutuataria), anche mediante accredito sul suo conto corrente, non appena - e comunque non prima che siano trascorsi dieci giorni dall'iscrizione stessa - questi avrà dimostrato alla Banca mutuante, mediante la consegna della relazione notarile finale, che l'ipoteca concessa con il contratto di mutuo è stata regolarmente iscritta e non risulta preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali), che l'immobile ipotecato a garanzia del mutuo è stato, a sua cura e spese, assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e degli scoppi in genere con polizza vincolata a favore della Banca ai sensi e per gli effetti dell'art. 2742 del codice civile, ed abbia adempiuto alle altre eventuali particolari condizioni concordate preliminarmente tra le parti contraenti e indicate, poi, all'art. 2 del contratto.

Trascorsi n° 90 giorni dalla stipula del contratto di mutuo senza che la Parte mutuataria abbia fornito le suddette dimostrazioni e adempiuto alle condizioni di cui all'art. 2 del contratto stesso, la Banca mutuante avrà diritto di risolvere il contratto.

Gli interessi sulla somma in preammortamento saranno calcolati secondo la durata dell'anno civile (365 giorni) e decorreranno, a carico della Parte mutuataria nella misura contrattualmente prevista, dalla data in cui le sarà stata resa disponibile e, comunque, a partire dal 90° giorno dalla stipula del contratto di mutuo ove la Banca non abbia optato per la risoluzione del contratto.

Durante il periodo c.d. di preammortamento, compreso tra la data di messa a disposizione della somma mutuata e l'inizio dell'ammortamento, o, eventualmente, tra il novantesimo giorno dall'erogazione e l'inizio dell'ammortamento, sulla somma mutuata saranno dovuti interessi calcolati al tasso convenzionale indicato in contratto: tali interessi dovranno essere pagati dal mutuatario alle scadenze indicate nella sezione "caratteristiche del finanziamento" del presente Foglio Informativo.

Il periodo di ammortamento inizierà il primo giorno del mese immediatamente successivo a quello in cui avrà termine il periodo di preammortamento.

Gli interessi per il periodo di ammortamento saranno calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni) compreso l'anno bisestile, composto di 12 mesi d'identica durata, ciascun mese di 30,4166 giorni (30,4166 x 12 = 365).

Le rate comprenderanno la quota di capitale rimborsato secondo il piano di ammortamento c.d. "alla francese" allegato al contratto di mutuo, e la quota interessi, calcolata al tasso pattuito, sul capitale residuo.

Nel caso di mutuo intestato a più persone, fisiche o giuridiche, queste hanno l'obbligo, con vincolo di solidarietà verso la Banca mutuante, di pagare le rate di mutuo indicate nel piano di ammortamento, così come quelle costituite di soli interessi maturate nel periodo di preammortamento, senza ritardo rispetto alle scadenze previste.

Nel caso di ritardato pagamento il mutuatario o i mutuatari saranno tenuti solidalmente al pagamento degli interessi di mora nella misura indicata nelle condizioni economiche del presente Foglio Informativo. Sugli interessi di mora non è ammessa la capitalizzazione periodica.

Ogni anticipata restituzione parziale di capitale comporterà la riduzione dell'importo delle rate residue, fermi il numero di esse originariamente pattuito e tutti gli oneri contrattualmente previsti.

La Parte mutuataria si impegnerà, per sé e per i suoi successori e/o aventi causa, a comunicare alla Banca mutuante l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del mutuo entro 60 giorni dalla data dell'atto corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli.

La Parte mutuataria s'impegnerà a non apportare sostanziali modifiche nella consistenza e destinazione degli immobili ipotecati, a curarne la manutenzione con la diligenza del buon padre di famiglia, ad informare la Banca mutuante degli eventuali deterioramenti. La Banca mutuante avrà facoltà di risolvere il contratto di mutuo con conseguente decadenza della Parte mutuataria dal beneficio del termine quando si verificasse una diminuzione nel valore degli immobili ipotecati.

Il mancato pagamento delle rate di mutuo - o parti di esse - produrrà l'immediata decadenza dal beneficio del termine della Parte mutuataria e la Banca mutuante avrà diritto di agire in via esecutiva decorsi i termini di cui all'art. 40 del D.Lgs. 1.9.1993 n° 385.

Ove non in contrasto con altre disposizioni di legge la Banca mutuante avrà diritto di rifiutare pagamenti di capitale, di rate di ammortamento e di accessori, da parte di terzi, quando da tali pagamenti possa derivare, a favore di chi li effettua, surrogazione nel credito della Banca stessa e nelle garanzie che li assistono.

La Banca mutuante si riserverà di effettuare, in qualsiasi momento, cessione 'pro-soluto' del proprio credito e dei relativi diritti nei confronti della Parte mutuataria, suoi successori e/o aventi causa.

Le spese notarili dell'atto di mutuo e sue consequenziali saranno a carico alla Parte mutuataria che le regolerà direttamente con il Notaio rogante. Alla Parte mutuataria faranno altresì carico le spese di istruttoria tecnica e legale e di ogni servizio accessorio richiesto durante la vita dell'operazione nella misura

indicata nelle condizioni economiche di questo Foglio Informativo, salvo le eventuali successive variazioni pubblicate secondo la normativa sulla trasparenza o comunicate alla Parte mutuataria.

Per le controversie giudiziarie sarà competente il Foro previsto dalla legge.

### PROCEDURE DI RECLAMO E DI COMPOSIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE <sup>1)</sup>

Questa banca aderisce all'Accordo per la costituzione dell'Ufficio reclami della clientela e dell' Ombudsman - Giurì Bancario che prevede una procedura di risoluzione delle controversie alternativa rispetto al ricorso al giudice.

La procedura è gratuita per il Cliente, salve le spese relative alla corrispondenza inviata all'Ufficio reclami o all'Ombudsman - Giurì Bancario.

Ogni Cliente può rivolgersi all'Ufficio reclami della banca, entro due anni da quando l'operazione contestata è stata eseguita.

Il reclamo va presentato per iscritto, mediante lettera raccomandata A/R o in via informatica, ovvero consegnato allo sportello dove è intrattenuto il rapporto, previo rilascio di ricevuta. L'Ufficio reclami evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione del reclamo stesso. Per i reclami aventi ad oggetto i servizi di investimento il predetto termine è, invece, di 90 giorni. Se la banca dà ragione al Cliente, la stessa deve comunicare i tempi tecnici entro i quali si impegna a provvedere.

Il Cliente - qualora sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'Ufficio reclami (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla banca) - può presentare un ricorso all'Ombudsman - Giurì Bancario, Organo collegiale composto di 5 membri, con sede in Via IV Novembre, 114 - 00187 Roma.

Il ricorso all'Ombudsman - Giurì Bancario va presentato entro un anno dall'inizio della contestazione all'Ufficio reclami della banca, mediante una richiesta scritta, con indicazione specifica del contenuto della controversia, inviata preferibilmente con lettera raccomandata A/R oppure utilizzando strumenti informatici, allegando ogni altra notizia e documento utili. L'Ombudsman può richiedere ulteriore documentazione, ritenuta necessaria per la decisione, sia alla banca sia al Cliente.

Le controversie per cui è competente l'Ombudsman - Giurì Bancario sono quelle di valore fino a Euro 50.000,00. La decisione, motivata, viene adottata entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di intervento o dall'ultima comunicazione fatta dal richiedente ed è vincolante per la banca. I termini possono essere prolungati fino a 120 giorni, in caso di richiesta di integrazione della documentazione al ricorrente.

Una procedura analoga è prevista per i reclami in merito ai bonifici transfrontalieri <sup>2)</sup>: In questo caso però l'Ufficio reclami ha 30 giorni per evadere la richiesta del Cliente, e per quanto concerne i tempi non devono essere trascorsi 180 giorni dall'esecuzione o dalla messa a disposizione del bonifico.

Qualora il Cliente (consumatore e non) sia rimasto insoddisfatto del ricorso all'Ufficio reclami, può rivolgersi alla Sezione speciale dell'Ombudsman - Giurì Bancario, al medesimo indirizzo e con le stesse modalità, per controversie relative ai predetti bonifici, che abbiano un importo fino a Euro 50.000,00, maggiorato delle spese sostenute dal Cliente e degli eventuali interessi legali calcolati secondo i criteri indicati dal d.lgs. n. 253/2000. La Sezione deve decidere entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

Il ricorso all'Ufficio reclami o all'Ombudsman - Giurì Bancario non priva il Cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l'Autorità giudiziaria ovvero, un organismo conciliativo, ovvero, ove previsto, il collegio arbitrale.

<sup>1)</sup> Le procedure di reclamo riguardano sia le operazioni e servizi bancari che i servizi di investimento.

<sup>2)</sup> Per "bonifico transfrontaliero" si intende un'operazione effettuata da una banca di uno Stato membro dell'Unione europea, che su incarico di un Cliente mette una somma di denaro a disposizione di un soggetto beneficiario (indicato dallo stesso Cliente) presso una banca di un altro Stato membro; il Cliente che dà l'ordine ed il beneficiario (cioè colui che riceve la somma di denaro) possono coincidere.

### LEGENDA

**AMMORTAMENTO:** è il processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota di capitale e una quota di interessi.

**PREAMMORTAMENTO:** periodo intercorrente tra la data di erogazione del finanziamento e la data di inizio dell'ammortamento; nel periodo iniziale di preammortamento le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

**PIANO DI AMMORTAMENTO:** è il piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate.

**RATA:** pagamento che la parte finanziata effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento secondo scadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali annuali ecc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il finanziamento.

**GIORNO LAVORATIVO BANCARIO:** un qualunque giorno in cui le banche sono aperte per la normale operatività a Milano, Londra e Lussemburgo e in cui è operativo il Trans-European Automated Real Time Gross Transfer System – TARGET (o eventuale sistema sostitutivo).

**T.A.N.:** tasso annuo nominale, è il tasso che viene applicato per il calcolo degli interessi, con riferimento all'anno.

**PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE:** Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità all'uopo indicate.

**I.R.S.:** Interest Rate Swap - tasso di riferimento applicato in sede interbancaria sulle operazioni a medio lungo termine. Il valore è pubblicato giornalmente sui principali quotidiani finanziari.

**SPREAD:** maggiorazione espresso in punti percentuali (p.p.) o in basis points (b.p. o punti base) da sommare al tasso parametro variabile o fisso di riferimento per il calcolo del tasso del finanziamento.

**I.S.C.:** E' un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale annua 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 di credito; le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate (se stabilite dal creditore); 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 (se necessaria per l'ottenimento del credito); ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.

**VALUTA:** si intende la data di decorrenza della maturazione degli interessi; viene determinata aggiungendo giorni lavorativi bancari (L) o giorni di calendario (C) alla data dell'operazione.

<b>Da compilare per l'offerta fuori sede</b>	
NOME E COGNOME DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
QUALIFICA DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
NOME E COGNOME DEL CLIENTE CUI IL MODULO È STATO CONSEGNATO	
IL SOTTOSCRITTO DICHIARA DI AVERE RICEVUTO COPIA DEL PRESENTE MODULO DAL SOGGETTO SOPRA INDICATO:	
<b>Data</b>	<b>Firma</b>

LA CONSEGNA AL CLIENTE, SU SUA RICHIESTA, DELLA DOCUMENTAZIONE PRECONTRATTUALE, AVVIENE DIETRO CORRESPONSIONE DI €1,50 A TITOLO DI RIMBORSO SPESE