LA BCC RAVENNATE FORLIVESE E IMOLESE

GRUPPO BCC ICCREA

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# sotto forma di Mutuo Fondiario Innova Acquisto ESG Tasso Fisso

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

## Informazioni sul finanziatore

Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Soc. coop.
Piazza della Liberta', 14 - 48018 - Faenza (RA)
Tel. : 0546 604781 - Fax: 0546 660212
Sito web: www.labcc.it - Email: segreteria@labcc.it - PEC: labcc@legalmail.it
Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Ferrara e Ravenna n. 01445030396 e P. IVA Gruppo IVA GBCI n. 15240741007
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.
Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 5387, Cod. ABI: 08542.3
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A105340
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

## Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza

.

(Cognome e Nome/Ragione Sociale)

(Indirizzo)

(Recapito telefonico e indirizzo e-mail)

(Iscrizione ad Albo o Elenco)

(Numero di iscrizione all'Albo o Elenco)

(Qualifica)

## Che cos'è il credito immobiliare

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).
Il capitale viene erogato in un'unica soluzione o in più tranches e il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. La periodicità delle rate è mensile.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione).
Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.
Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

Il Mutuo Innova ESG - Privati rientra tra le iniziative della BCC dedicate alla sostenibilità ambientale, con l'obiettivo di agevolare la diffusione dell'utilizzo delle energie rinnovabili, di case ad alto risparmio energetico e di vetture a basso impatto ambientale.
In particolare il Mutuo Innova ESG - Privati è rivolto a consumatori che intendano acquistare un immobile con elevata efficienza energetica, costruito con materiali sostenibili.
L'erogazione del finanziamento è subordinata alla presentazione, in fase di istruttoria e ai fini dell'erogazione delle eventuali tranches successive, della seguente documentazione: Attestato di Prestazione Energetica (APE); preliminare d'acquisto; ogni altra ulteriore documentazione necessaria ad attestare l'allineamento alla Tassonomia Europea (Reg. UE 2020/852).

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

#### Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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 stato di avanzamento lavori (s.a.l.)

Il mutuo è destinato per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e non abitativo che, di norma, è garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile oggetto dell'intervento. Nel limite dell'importo concesso sono previste delle erogazioni successive alla prima correlate allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca. Il cliente rimborsa rate di

soli interessi per il periodo di completamento dei lavori e rate di capitale e interessi nel periodo di ammortamento ordinario. La durata massima entro la quale devono essere completati i lavori è prevista contrattualmente.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo fondiario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito del finanziatore www.labcc.it.

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 170.000,00 euro
Costo totale del credito: 104.110,06 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 274.110,06 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 3,56030%

*riferito ad un mutuo fondiario di euro 170.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 3,30000%*

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: importo totale del credito 170.000 euro, durata 30 anni. Polizza assicurativa obbligatoria con premio annuo anticipato di BCC Assicurazioni SpA - CASA PROTETTA: il calcolo considera un appartamento di 120 mq in classe energetica B, con destinazione d'uso abitazione principale, copertura Incendio abitazione, danni a terzi e assistenza.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 0,30000% dell'importo finanziato

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: massimo 320,00 euro ciascuna

Imposta sostitutiva: 425,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 3,90 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 150,00 euro

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 2,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 1,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria ASS.OBBL.INC/SCOPPIO FULM.PR.PERIOD: 65,43 euro corrisposto in modalità annuale anticipato

Indicatore del Costo Totale del Credito: 5,48440%
Indicatore finanziario, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e illustrate nel presente Documento

*riferito ad un mutuo fondiario di euro 170.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 3,30000%*

Oltre all'Indicatore del Costo Totale del Credito possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

L'Indicatore del Costo Totale del Credito è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: importo totale del credito 170.000 euro, durata 30 anni. Polizza assicurativa facoltativa con premio unico anticipato (non finanziato) di BCC Assicurazioni SpA - MUTUO AL SICURO 3.0: il calcolo considera un uomo - età 40 anni - dipendente privato; coperture previste: Rischio Morte da infortunio o malattia; Invalidità Totale Permanente da Infortunio o da Malattia (ITP >= 60%); Perdita Involontaria di Impiego (PII).

Sono stati inclusi nel calcolo dell'Indicatore del Costo Totale del Credito i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 0,30000% dell'importo finanziato

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: massimo 320,00 euro ciascuna

Imposta sostitutiva: 425,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro
Spese incasso rata: 3,90 euro
Commissioni incasso rata: 0,00000%
Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 150,00 euro
Spese invio quietanza: 0,00 euro
Spese per avviso scadenza rata: 2,50 euro
Spese per comunicazioni periodiche: 1,00 euro
Polizza assicurativa obbligatoria ASS.OBBL.INC/SCOPPIO FULM.PR.PERIOD: 65,43 euro corrisposto in modalità annuale anticipato
Polizza assicurativa facoltativa ASS. CPI FACOLTATIVA PREMIO UNICO: 32.993,69 euro corrisposto in modalità una tantum all'erogazione del mutuo

| Voci | Costi |
|---|---|
| Importo massimo finanziabile | fino al 80% del valore dell'immobile. |
| Durata minima | 19 mesi |
| Durata massima | TRENTA anni |
| Garanzie accettate | Garanzia ipotecaria con necessità di valutazione del bene immobile da parte di un perito accreditato dalla Banca con sostenimento del costo a carico del cliente come determinato alla voce Perizia tecnica. Eventuale intervento del Fondo Garanzia Prima Casa in presenza dei requisiti. |
| Valute disponibili | Euro<br><br>Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto". |
| Modalità di calcolo degli interessi | Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale |

| Tassi disponibili | |
|---|---|
| Tasso di interesse nominale annuo fisso | 3,30000% |
| Tasso di preammortamento nominale annuo fisso | 3,30000% |

## Spese

| Spese per la stipula del contratto | |
|---|---|
| Istruttoria | 0,30000% dell'importo finanziato |
| Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive | massimo 320,00 euro ciascuna<br><br>per ogni singola perizia immobiliare relativa a immobili residenziali; 600,00 euro per ogni singola perizia immobiliare relativa a immobili NON residenziali; 200,00 euro perizia per aggiornamento S.A.L. |
| Imposta sostitutiva | 0,25% oppure 2% della somma erogata |
| Spese per stipula atto fuori dai locali della banca | 250,00 euro |

| Spese per la gestione del rapporto | |
|---|---|
| Spese incasso rata | |
| - con addebito in c/c | 3,90 euro |
| - mediante SDD | 6,80 euro |
| - per cassa | 3,90 euro |
| Commissioni incasso rata | 0,00000% |
| Commissione per ogni stato di avanzamento lavori | 150,00 euro |
| Spese invio quietanza*: | |
| - cartaceo | 0,00 euro |
| - in formato elettronico | gratuito |
| Spese per avviso scadenza rata*: | |
| - cartaceo | 2,50 euro |
| - in formato elettronico | gratuito |

| | |
|---|---|
| Spese per comunicazioni periodiche*: | |
| - cartaceo | 1,00 euro |
| - in formato elettronico | gratuito |
| Periodicità di invio | Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto |
| * La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale. | |

| Piano di ammortamento | |
|---|---|
| Tipo di ammortamento | Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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. |
| Tipologia di rata | Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. |
| Periodicità delle rate | mensile |

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto.

## Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale |
|---|---|---|
| 3,30000% | 10 | 979,52 euro |
| 3,30000% | 15 | 705,10 euro |
| 3,30000% | 20 | 569,74 euro |
| 3,30000% | 25 | 489,96 euro |

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.labcc.it).

## Servizi accessori

| | |
|---|---|
| Polizza assicurativa obbligatoria<br>Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: copertura dell'immobile dal rischio di incendio e da altri eventi che possano comprometterne l'integrita' (per esempio fulmine, esplosione e scoppio); vincolo a favore del Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Soc. coop.; premio annuo o unico, purche' venga fornita una continuita' di copertura fino al termine del finanziamento. Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati, per tutta la durata del finanziamento ipotecario, ad assicurare e mantenere assicurato l'immobile concesso in garanzia contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine.<br>Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.<br>Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative. | BCC Assicurazioni SpA - Polizza Casa Protetta: Sezione Incendio e AdB con copertura Incendio abitazione; nessuna franchigia/scoperto; bene assicurabile: fabbricato con destinazione d'uso abitazione; soggetto assicurabile: mutuatario; set informativo disponibile su www.bccassicurazioni.com |
| Polizza assicurativa obbligatoria ASS.OBBL.INC/SCOPPIO FULM.PR.PERIOD | Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG 65,43 euro; Modalità di pagamento: annuale anticipato |
| Polizza assicurativa facoltativa<br>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte.<br>Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.<br>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. | BCC Assicurazioni SpA - Polizza Mutuo al Sicuro 3.0. La polizza copre: rimborso del debito residuo in linea capitale al momento del sinistro in caso di decesso da infortunio o malattia e invalidità totale permanente da infortunio e malattia (con ITP >= 60%). E' possibile aggiungere il rimborso delle rate del mutuo con garanzia specifica legata allo status lavorativo. Set informativo disponibile su www.bccassicurazioni.com |
| Polizza assicurativa facoltativa ASS. CPI FACOLTATIVA PREMIO UNICO | Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo dell'ICTC 32.993,69 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo |

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Il cliente può recedere dalla polizza assicurativa acquistata per coprire il finanziamento entro 60 giorni dalla sottoscrizione senza dover recedere dal mutuo stesso, che resta valido ed efficace, ed ha il diritto di ottenere dalla Compagnia il rimborso del premio corrisposto diminuito delle spese di emissione e della parte relativa al rischio corso per il periodo durante il quale il contratto ha avuto effetto. Se il premio assicurativo era stato originariamente finanziato, il cliente ha diritto ad ottenere una corrispondente riduzione del finanziamento.

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo.

## Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

| | |
|---|---|
| Tasso di mora | 1,80000 in piu' rispetto al tasso del mutuo |
| Adempimenti notarili | Secondo la tariffa del notaio incaricato |
| Assicurazione immobile facoltativa | Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori |
| Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente |
| Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente |
| Rinegoziazione mutuo | 150,00 euro |
| Spese per sollecito di pagamento | 5,16 euro |
| Spese per altre comunicazioni | 0,00 euro |
| Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata | 5,00 euro |
| Spese per richiesta documentazione | Massimo 10,00 euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo |
| Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca | 150,00 euro |
| Rinnovazione ipoteca | 210,00 euro |
| Accollo mutuo | 150,00 euro |
| Frazionamento e ripartizione mutuo | 150,00 euro |
| Compenso per estinzione anticipata | 0,00000% |

### Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.

- Disponibilità dell'importo: entro un giorno dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste per la prima erogazione e, per le erogazioni successive, in base allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca secondo quanto stabilito nel contratto.

## Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

| | |
|---|---|
| Documenti necessari | Documento di identificazione, Codice fiscale, Certificato stato di famiglia, Busta paga, Dichiarazione redditi, Visura catastale / Certificazione delle proprietà immobiliari, Compromesso / Proposta di acquisto / Atto di provenienza, Planimetria immobile. |

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

## Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di Il cliente può ricevere un servizio di consulenza attraverso il personale di Filiale.

| Informazioni sul servizio di consulenza | |
|---|---|
| Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza | Tutti i finanziamenti offerti da La Bcc destinati ai consumatori |
| Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza | Nessun compenso previsto |

## Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 10 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO
Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO
Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 10 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

RECLAMI
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Soc. coop. - Piazza della Liberta', 14 - 48018 - Faenza (RA), mail segreteria@labcc.it e PEC labcc@legalmail.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca
- Conciliatore BancarioFinanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

## Conseguenze dell'inadempimento per il cliente

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## Glossario

| | |
|---|---|
| Accollo | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. |
| Imposta sostitutiva | Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisito/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata. |
| 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 alla erogazione del mutuo. |
| Indice di riferimento | Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. |
| Perizia | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. |
| Piano di ammortamento "francese" | Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta. |
| Quota capitale | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito. |
| Quota interessi | Quota della rata costituita dagli interessi maturati. |
| Rata costante | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. |
| Rimborso in un'unica soluzione | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi. |
| Rinegoziazione | Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo. |
| Stato avanzamento lavori (SAL) | L'erogazione del finanziamento concesso avviene in più tranches sulla base dello stato di avanzamento dei lavori effettuati secondo criteri pattuiti tra le parti. |
| Tasso annuo effettivo globale (TAEG) | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. |
| Tasso di interesse di preammortamento | Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata. |
| Tasso di interesse nominale annuo | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. |
| Tasso di mora | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate. |
| Tasso effettivo globale medio (TEGM) | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. |