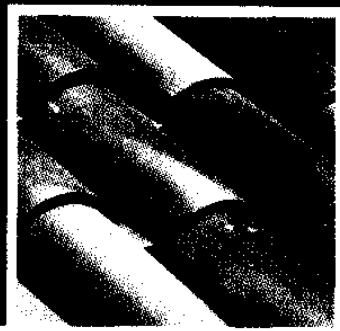


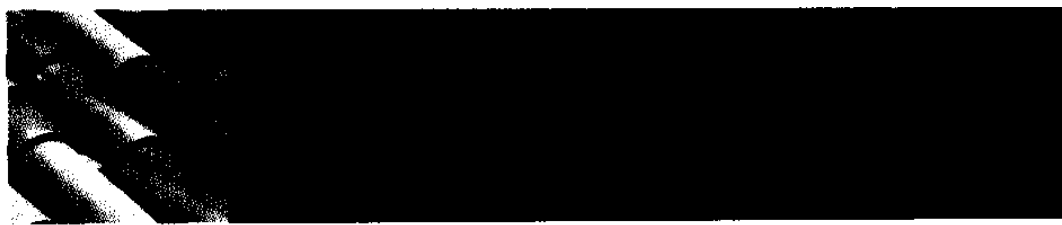
edizione
aggiornata



CODICE EUROPEO

PER I MUTUI CASA

*Guida alla scelta e alla sottoscrizione
del contratto di mutuo-casa*



INDICE

INTRODUZIONE	pag.	3
IL PERCHÉ DEL CODICE	pag.	4
Il Codice di Condotta	pag.	6
2		
INFORMATIVA GENERALE		
L'informativa ai sensi della sez. 1 del codice	pag.	17
GLOSSARIO E INFORMAZIONI GENERALI		
Termini tecnici	pag.	19
Le diverse tipologie di rate	pag.	19
Implicazioni per il consumatore	pag.	20
INFORMATIVA SPECIALE		
Il prospetto informativo standardizzato	pag.	23
EVENTUALI RECLAMI	pag.	29

INTRODUZIONE

Il Credito Cooperativo conosce il valore dei tuoi progetti e dei tuoi sogni. E conta di affiancarTi per realizzarli. L'acquisto della casa nella quale abitare, nella quale costruire il futuro, allevare bambini o coltivare interessi è un passaggio sempre impegnativo per ogni famiglia e ogni persona. Lo sappiamo. Siamo anche noi uomini e donne che progettano e sognano.

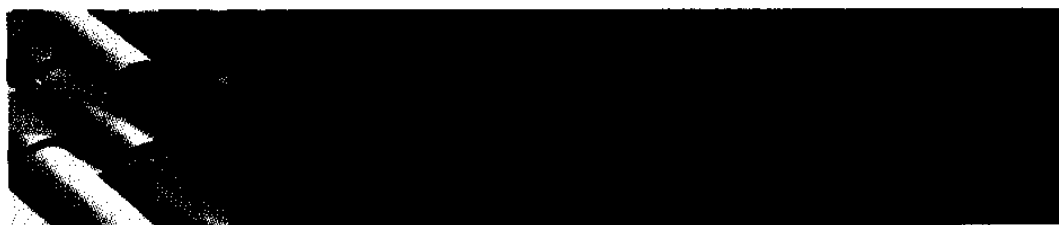
Non a caso, su dieci mutui erogati ogni anno dalle banche italiane, uno viene concesso dal Credito Cooperativo. Un altro segno concreto della vicinanza reale alle esigenze di chi vuole costruire, acquistare, cambiare il proprio alloggio.

Questa Banca di Credito Cooperativo ha quindi aderito con slancio e convinzione all'iniziativa dell'Unione Europea di rendere confrontabili le condizioni di erogazione del mutuo-casa tra offerte dalle banche. In questo opuscolo troverai *il Codice di Condotta, l'Informativa Generale, l'Informativa Specifica.*

Con l'augurio di poter diventare un partner apprezzato nella Tua decisione di accendere un mutuo-casa, Ti saluto cordialmente.

Il Presidente della BCC





IL PERCHÉ DEL CODICE

Il 5 marzo 2001 le rappresentanze bancarie e quelle dei consumatori, hanno firmato, a livello europeo, un Protocollo per un **Codice di comportamento riguardante l'informativa precontrattuale connessa ai contratti di mutuo per la casa di abitazione**, a seguito di una raccomandazione propria della Commissione Europea condivisa con le varie Associazioni Bancarie Europee.

La Commissione Europea attraverso tale raccomandazione ha inteso assicurare ai consumatori che le informazioni collegate a tale tipologia di contratti risultino in linea con le disposizioni in tema di trasparenza bancaria e soprattutto che siano comparabili a livello comunitario. A tal fine, si è convenuto che le banche forniscano tali informazioni attraverso un modello uniforme denominato prospetto informativo europeo standardizzato.

4

Il codice di condotta prescrive obblighi di informativa precontrattuale da fornire al consumatore che si appresta a richiedere un mutuo per l'acquisto ovvero la ristrutturazione della casa di abitazione.

In particolare, il codice prevede due tipologie d'informativa: una di carattere *generale* sulle caratteristiche dei prodotti offerti (sezione I) ed una *specificata* rispondente alle esigenze del cliente (rispondente alla puntuale richiesta del cliente) (sezione II).

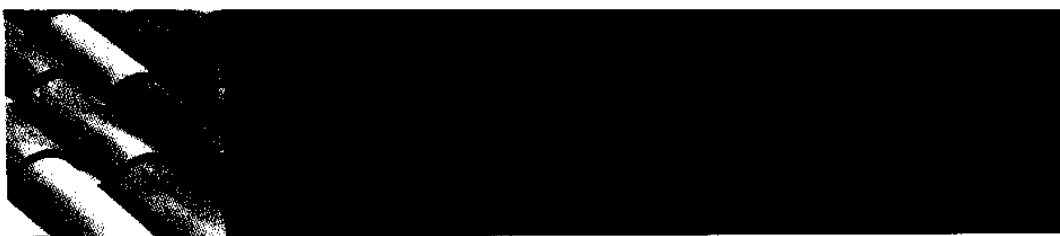


Le informazioni generali si rivolgono indistintamente a tutti i potenziali clienti della banca allo scopo di fornire loro alcune generiche informazioni rispetto ai diversi prodotti offerti e precisamente: l'indicazione delle diverse tipologie di mutuo proposte, accompagnata da una sintetica illustrazione delle differenze tra i mutui a tasso fisso e quelli a tasso variabile; le modalità di rimborso; le forme di garanzia; il tipo di tasso d'interesse; l'indicazione delle spese che il consumatore dovrà sostenere attinenti alla stipula del contratto quali le spese legali, amministrative e d'intermediazione, le informazioni di carattere generale sulla possibilità di acquisire agevolazioni fiscali rispetto agli interessi sui mutui casa ovvero l'indicazione su dove il consumatore può ottenere ulteriori indicazioni ed infine la conferma che l'istituto di credito aderisce al codice di condotta.

Fornite queste generiche indicazioni, le aziende di credito sono tenute a rappresentare al cliente, in via precontrattuale, **informazioni specifiche** circa i rischi, il contenuto economico e la tipologia di rapporto che si andrà ad instaurare permettendo, in tal modo, al consumatore di confrontare, secondo una griglia di parametri standard, le offerte formulate dalle diverse banche e scegliere quella ritenuta più soddisfacente alle proprie esigenze.

Circa il contenuto di tali *informazioni personalizzate*, collegate ad una specifica richiesta di mutuo, si fa presente che, in sede interbancaria, si è messo a punto uno schema di **Prospetto Informativo Standardizzato**.

Il *Prospetto Informativo standardizzato* consente, coerentemente con lo spirito del codice, di uniformare a livello comunitario l'informativa collegata ai contratti di mutuo per la casa di abitazione contratti quest'ultimi che, come noto, rappresentano sovente il più importante impegno finanziario per i consumatori.



ACCORDO EUROPEO SU UN "CODICE DEONTOLOGICO" RIGUARDANTE L'INFORMATIVA PRECONTRATTUALE RELATIVA AI CONTRATTI DI MUTUO PER LA CASA D'ABITAZIONE ("ACCORDO")

Il presente accordo è stato negoziato ed adottato dall'Associazione europea dei consumatori e dalle associazioni europee del settore creditizio che offrono mutui per la casa d'abitazione (vedasi *infra*). L'accordo costituisce il fondamento per l'attuazione del codice deontologico (il "codice") da parte di qualsiasi istituto che offra mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di immobili ai consumatori.

La lista dei sottoscrittori è allegata al presente accordo.

L'accordo è diviso in due parti:

- Parte I: condizioni di attuazione e di controllo del codice;
- Parte II: contenuti del codice in materia di informativa da fornire ai consumatori:



- a livello di informazioni generali riguardanti i mutui per la casa d'abitazione;
- a livello di informazioni personalizzate allo stadio precontrattuale da presentarsi sotto forma di "prospetto informativo europeo standardizzato".

L'obiettivo del codice è quello di garantire la trasparenza e la comparabilità dell'informazione.

CAMPO D'APPLICAZIONE DEL CODICE

Il codice si applica alle informazioni che i consumatori devono ricevere in relazione ai contratti di mutuo, nazionali e transfrontalieri, destinati alla casa d'abitazione.

DEFINIZIONE DI "MUTUO DESTINATO ALL'ACQUISTO O ALLA RISTRUTTURAZIONE PER LA CASA D'ABITAZIONE

Un mutuo per la casa d'abitazione è un credito concesso al consumatore per l'acquisto o la ristrutturazione d'un immobile privato di cui egli abbia o intenda acquisire la proprietà, garantito da ipoteca o altra garanzia comunemente usata al riguardo negli Stati membri.

I finanziamenti che rientrano nel campo d'applicazione della direttiva 87/102/CE sul credito al consumo sono esclusi dall'ambito del presente codice.





PARTE I: CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

Il codice è attuato attraverso la seguente procedura:
Le associazioni europee del settore creditizio che hanno sottoscritto l'accordo daranno pubblicamente annuncio del loro impegno a rispettare il codice.

Ognuna delle associazioni europee del settore creditizio invierà una raccomandazione ufficiale ai suoi membri nazionali per invitarli ad:

- annunciare pubblicamente la loro adesione al codice;
- adottare tutte le misure necessarie a dare effettiva applicazione al codice e, segnatamente, invitare tutti i singoli istituti che decidono di aderire al codice ad:
 - annunciare, entro 6 mesi dalla ratifica del codice, il loro impegno a rispettare il codice stesso;
 - rendere pubblica la loro adesione al codice e notificare al registro centrale (vedasi paragrafo 7.2) il loro impegno a rispettare il codice nonché la data di attuazione.

L'attuazione dovrebbe avvenire entro 12 mesi dalla data di notifica dell'impegno a rispettare il codice.

Il codice sarà reso pubblico e ve ne saranno degli esemplari disponibili presso tutte le filiali dei singoli istituti aderenti al codice.

Gli esemplari del codice messi a disposizione conterranno tutti il nome, l'indirizzo e il numero di telefono dell'organismo competente a cui i consumatori potranno rivolgersi in caso di difficoltà nell'applicazione del codice.



I consumatori saranno informati dell'esistenza e della disponibilità del codice a mezzo di un avviso contenuto nel "prospetto informativo europeo standardizzato".

Le associazioni europee del settore creditizio pubblicheranno un rapporto annuale sui progressi fatti nell'attuazione del codice.

La Commissione europea ha indicato che:

- seguirà l'attuazione del codice;
- farà in modo che sia istituito un registro centrale che indichi quali istituti offrono mutui casa e quali, tra questi, aderiscono al codice;
- emanerà una raccomandazione contenente il codice, così come previsto nel documento COM (1999) 232 del 11.05.99;
- farà, entro i due anni successivi a tale raccomandazione, il punto sul funzionamento del codice sulla base dei risultati della sua attività di monitoraggio, dei rapporti annuali sui progressi fatti delle associazioni europee del settore creditizio ed ogni altra informazione disponibile.

Immediatamente dopo, e sotto l'egida della Commissione europea, il codice sarà sottoposto, da parte di tutti i partecipanti alla discussione, ad una revisione sulla base dei risultati della valutazione della Commissione.

L'adesione al codice sarà aperta anche ad altri istituti che non facciano parte delle associazioni europee del settore creditizio che lo abbiano adottato.



PARTE II: CODICE DEONTOLOGICO RIGUARDANTE L'INFORMATIVA PRECONTRATTUALE RELATIVA AI CONTRATTI DI MUTUO PER LA CASA D'ABITAZIONE

Questo documento costituisce un codice deontologico (d'ora in poi "codice"), concernente l'informativa precontrattuale da fornire al consumatore in relazione ai mutui casa. Il codice costituisce il nucleo dell'accordo europeo su un codice per tali contratti di mutuo (come definiti nell'accordo), che è stato negoziato e concordato tra le associazioni europee dei consumatori e le associazioni europee del settore creditizio.

Gli istituti firmatari del codice s'impegnano a fornire al consumatore, conformemente alle condizioni di attuazione concordate e nella forma descritta qui appresso:

10



- informazioni generali a proposito dei mutui offerti;
- informazioni personalizzate nella fase precontrattuale da presentarsi sotto forma di "prospetto informativo europeo standardizzato".

La decisione definitiva se accettare o meno l'offerta di un credito da parte dell'ente offerente spetta al consumatore.

1. INFORMAZIONI GENERALI CHE DEVONO ESSERE FORNITE AL CONSUMATORE

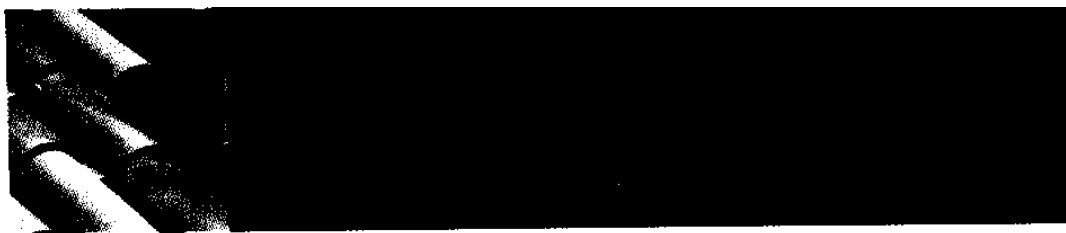
L'informativa iniziale relativa ai contratti di mutuo per la casa d'abitazione deve comprendere o essere accompagnata dalle seguenti informazioni presentate nello stesso formato utilizzato per presentare l'informativa iniziale:

A – Istituto erogante il mutuo:

1. Nome e indirizzo dell'istituto;
2. Nome e indirizzo dell'eventuale intermediario.

B – Contratti di mutuo per la casa d'abitazione:

1. Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata;
2. Forme di garanzia;
3. Descrizione dei tipi di mutuo disponibili con una breve descrizione delle differenze tra i prodotti a tasso fisso e quelli a tasso variabile, comprese le relative implicazioni per il consumatore;
4. Tipo di tassi d'interesse – fissi, variabili, e combinazioni degli stessi;
5. Indicazione del costo per il consumatore di un contratto tipo di mutuo;
6. Una lista delle spese attinenti alla stipula del contratto, quali le spese amministrative, di assicurazione, legali, d'intermediazione,...;
7. Le diverse opzioni di cui può avvalersi il mutuatario per restituire la somma all'istituto erogante (compresi numero, frequenza e importo delle eventuali rate);
8. L'eventuale possibilità di rimborso anticipato (e, in tal caso, a quali condizioni);



9. L'eventuale necessità di una perizia sul valore dell'immobile e, in tal caso, chi debba incaricarsi della sua esecuzione;
10. Informazioni generali su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su dove ottenere ulteriori indicazioni;
11. La durata dell'eventuale periodo di riflessione;
12. La conferma che l'istituto aderisce al codice, e l'indicazione della disponibilità presso l'istituto di esemplari dello stesso.

2. INFORMAZIONI CHE DEVONO ESSERE PRESENTATE SOTTO FORMA DI "PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO"

Il contenuto del "prospetto informativo europeo standardizzato" è il seguente.

PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO

Questo prospetto informativo è parte integrante del "codice deontologico riguardante l'informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo per la casa d'abitazione", di cui può ottenere copia presso il Suo istituto di credito.

VOCI

DESCRIZIONE

Testo introduttivo.

"Questo documento non costituisce un'offerta al pubblico. Le cifre sono riportate in buona fede e costituiscono un'esatta riproduzione dell'offerta che l'istituto di credito potrebbe proporre stanti le attuali condizioni di mercato e sulla base delle informazioni disponibili. Si tenga presente, tuttavia, che le cifre potrebbero variare in funzione delle condizioni del mercato.

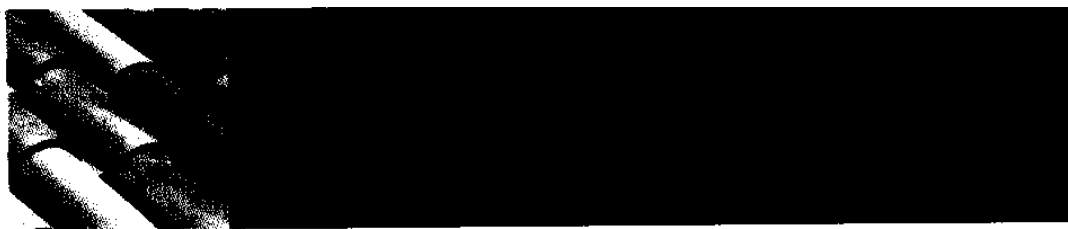
Il fatto di fornire le presenti informazioni non obbliga l'istituto ad accordare il prestito".

1 - Istituto di credito che eroga il mutuo.

2 - Descrizione del prodotto.

Questa sezione deve fornire una descrizione breve ma chiara del prodotto.

Si deve precisare se si richiede, come garanzia, un'ipoteca sull'immobile oppure un'altra garanzia comunemente usata. Si deve precisare se il prodotto offerto si configura come un mutuo di soli interessi (che, cioè, prevede il rimborso del capitale con la restituzione di una somma in unica soluzione



alla fine del contratto) oppure un mutuo a pagamento rateale (che, cioè, prevede la restituzione di capitale e interessi durante tutta la durata del contratto).

Si deve precisare se le condizioni del mutuo dipendono o meno dalla disponibilità, da parte del consumatore, di una parte del capitale (magari espressa in termini percentuali sul valore dell'immobile).

Qualora la concessione del mutuo dipenda dalla garanzia di un terzo, questo deve essere espressamente specificato.

3 – Tasso nominale d'interesse (indicare il tipo di tasso d'interesse e la durata del periodo in cui rimane fisso).

Questa sezione deve fornire informazioni sulla condizione principale del prestito – il tasso d'interesse. Se il tasso è variabile, la descrizione deve comprendere tutte le precisazioni relative alle modalità di variazione del tasso d'interesse, compresi, ad esempio, la periodicità delle revisioni, i periodi di blocco dei tassi e le relative penalità, i tetti massimi e minimi, ecc.

La descrizione deve:

- precisare se il tasso d'interesse variabile è indicizzato o meno; e
- in caso affermativo, fornire precisazioni sull'indicizzazione.

4 – Tasso annuo effettivo globale (TAEG) basato sulla regolamentazione nazionale o, ove applicabile, tasso effettivo.

Qualora l'importo del TAEG non sia stabilito dalla legislazione nazionale, deve essere usato il tasso effettivo equivalente.

5 – Ammontare del finanziamento concesso e valuta.

6 – Durata del contratto.

7 – Numero e frequenza dei pagamenti (può variare).

8 – Per i mutui rateali, ammontare di ogni rata (può variare).

9 – Per i mutui da estinguersi in unica soluzione:
– importo di ciascun pagamento periodico d'interessi;
– importo di ciascun pagamento periodico destinato al mezzo di rimborso.

10 – Eventuali spese accessorie non ricorrenti.

11 – Spese accessorie ricorrenti (escluse quelle di cui al punto 8).

L'istituto erogante deve fornire un'indicazione-reale o illustrativa:

- a) degli importi di ciascun pagamento periodico d'interessi in funzione della frequenza dei pagamenti (vedasi al punto 7);
- b) degli importi di ciascun pagamento periodico allo strumento finanziario previsto per l'ammortamento (vedasi al punto 7).

L'istituto erogante deve avvertire, se del caso, che lo strumento finanziario potrebbe non coprire l'importo integrale del prestito. Qualora lo stesso istituto erogante fornisca lo strumento finanziario e lo abbia ricompreso nell'offerta, si deve specificare se l'offerta sia o meno legata all'accettazione, da parte del consumatore, di tale strumento finanziario.

Si deve fornire una lista delle spese iniziali non ricorrenti che il consumatore deve affrontare all'atto della stipulazione del contratto di mutuo.

Qualora tali spese dipendano, direttamente o indirettamente, dall'istituto erogante, quest'ultimo deve fornire una stima di tali spese.

Qualora le spese siano dovute indipendentemente dall'esito della domanda di finanziamento, questo deve essere specificato.

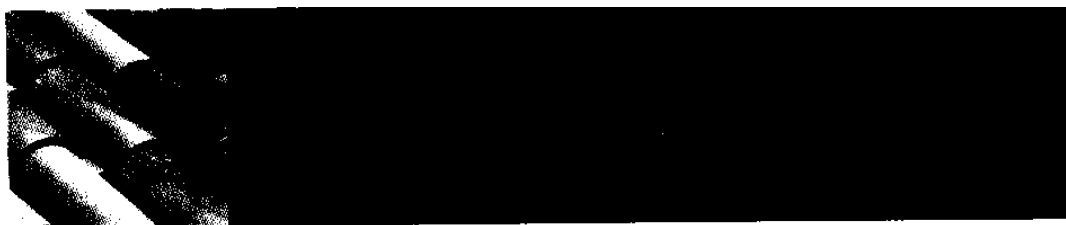
Tali spese possono, ad esempio, comprendere:

- spese amministrative
- spese legali
- spese per la perizia sul valore dell'immobile.

Qualora l'offerta sia condizionata a che il consumatore si avvalga per tali servizi dell'istituto erogante (ammesso che ciò sia permesso ai sensi della legislazione nazionale), deve essere specificato.

Questa lista deve comprendere, ad esempio:

- assicurazione in caso di mancato pagamento (in caso di disoccupazione/ premorienza);
- assicurazione contro gli incendi;



– assicurazione sulla casa e su quanto si trovi nella stessa. Qualora l'offerta sia condizionata a che il consumatore si avvalga per tali servizi dell'istituto erogante (ammesso che ciò sia permesso ai sensi della legislazione nazionale), deve essere specificato.

12 – Rimborso anticipato.

L'istituto erogante deve indicare:

- se vi è possibilità di rimborso anticipato e a quali condizioni;
- gli eventuali oneri imputabili.

Qualora non fosse possibile precisare tali oneri a questo stadio, l'istituto erogante deve indicare che sarà richiesto il pagamento di una somma sufficiente a recuperare i costi sostenuti dall'istituto erogante per la risoluzione del contratto.

13 – Meccanismo interno per reclami.

Nome, indirizzo e numero di telefono di un punto di contatto.

14 – Piano d'ammortamento illustrativo.

L'istituto erogante deve fornire uno schema indicativo e riassuntivo del piano d'ammortamento comprendente, almeno:

- l'importo dei pagamenti mensili o trimestrali (se del caso) per il primo anno;
- seguito dagli importi annuali complessivi per tutta la durata del contratto.

Lo schema deve contenere gli importi relativi:

- al capitale già restituito;
- agli interessi;
- al capitale che rimane da restituire;
- a ciascuna rata;
- alla somma di capitale ed interessi.

Si deve specificare che lo schema è puramente indicativo. Qualora il mutuo proposto abbia un tasso d'interesse variabile, lo schema deve contenere un avvertimento in tal senso.

15 – Obbligo di domiciliazione del conto bancario e della retribuzione presso l'istituto erogante.

INFORMATIVA GENERALE

(ai sensi dalla Sez. 1 del Codice di Condotta)

A – Istituto erogante il mutuo:

1. Nome e indirizzo dell'istituto:

Banca di Credito Cooperativo/Cassa Rurale

2. Nome e indirizzo dell'eventuale intermediario:

B – Contratti di mutuo per la casa d'abitazione:

1. Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata: *La somma mutuata potrà essere utilizzata per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti a casa di abitazione;*

2. Forme di garanzia: *Generalmente viene richiesta l'ipoteca sull'immobile acquistato o ristrutturato con le somme mutate;*

3. Descrizione dei tipi di mutuo disponibili con una breve descrizione delle differenze tra i prodotti a tasso fisso e quelli a tasso variabile, comprese le relative implicazioni per il consumatore: *per tali informazioni potrà fare riferimento al glossario dei termini (pag. 22);*

4. Tipo di tassi d'interesse – fissi, variabili, e combinazioni degli stessi: *per tali informazioni potrà fare riferimento al glossario dei termini (pag. 24);*

5. Indicazione del costo per il consumatore di un contratto tipo di mutuo: *chiedere alla banca il foglio informativo analitico relativo ai mutui;*

6. Una lista delle spese attinenti alla stipula del contratto, quali le spese amministrative, di assicurazione, legali, d'intermediazione: *chieda alla banca il foglio informativo analitico relativo ai mutui;*



7. Le diverse opzioni di cui può avvalersi il mutuatario per restituire la somma all'istituto erogante (compresi numero, frequenza e importo delle eventuali rate): *per tali informazioni potrà fare riferimento al glossario sotto il termine "rate" (pag. 22);*

8. L'eventuale possibilità di rimborso anticipato (e, in tal caso, a quali condizioni); *chieda alla banca il foglio informativo analitico relativo ai mutui;*

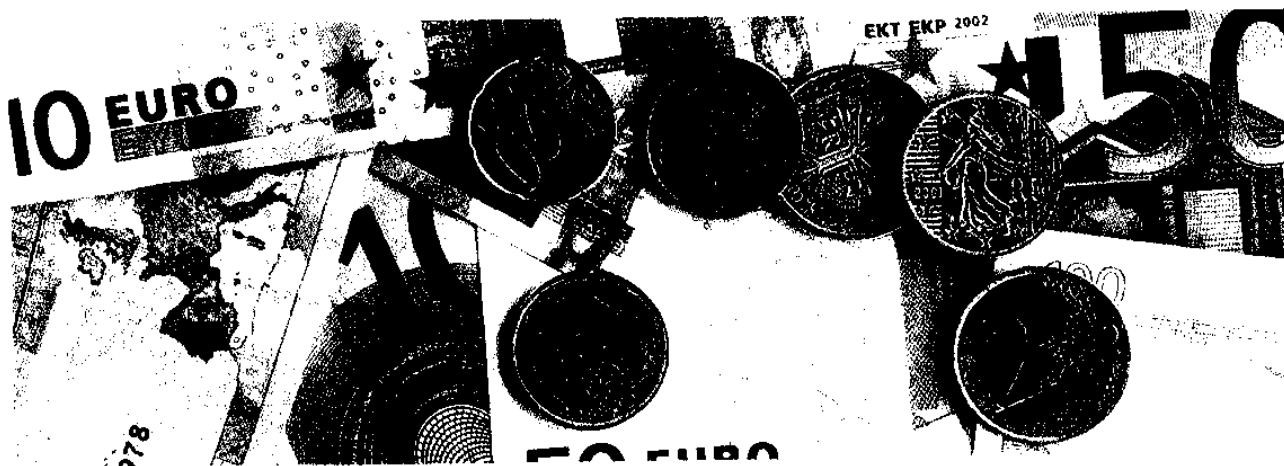
9. L'eventuale necessità di una perizia sul valore dell'immobile e, in tal caso, chi debba incaricarsi della sua esecuzione: *generalmente è richiesta una perizia sull'immobile svolta da un professionista di fiducia della banca;*

10. Informazioni generali su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su dove ottenere ulteriori indicazioni: *oltre alle delucidazioni dei nostri impiegati consulti il sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze www.finanze.it;*

11. La durata dell'eventuale periodo di riflessione: *nel nostro ordinamento non è previsto un periodo di riflessione dopo la conclusione del contratto.*

Il presente istituto aderisce al Codice di Condotta riguardante l'informativa pre-contrattuale relativa ai contratti di mutuo per la casa di abitazione.

Presso la nostra filiale sono disponibili ulteriori esemplari del Codice in oggetto.



GLOSSARIO E INFORMAZIONI GENERALI

TERMINI TECNICI UTILIZZATI NELL'INFORMATIVA ALLA CLIENTELA SUI MUTUI PER L'ACQUISTO O LA RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI

Mutui a tasso fisso: il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

Mutuo a tasso variabile: il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più 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.

Mutuo a due tipi di tasso: il capitale mutuato è diviso in due quote, di cui una a tasso di interesse fisso e una a tasso di interesse variabile.

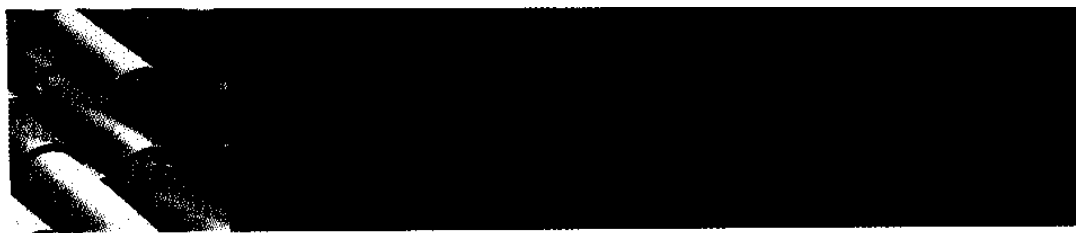
Ammortamento: è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

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

LE DIVERSE TIPOLOGIE DI RATE

Rata: pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). 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 mutuo.

- **Rata costante:** la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
- **Rata crescente:** la somma tra quota capitale e quota interessi cresce al crescere del numero delle rate pagate.
- **Rata decrescente:** la somma tra quota capitale e quota interessi decresce al crescere del numero delle rate pagate.
- **Rimborso in un'unica soluzione:** le rate, tranne l'ultima sono costituite dalla sola quota interessi. L'intero capitale viene restituito in un'unica soluzione alla scadenza del contratto di mutuo con l'ultima rata.



PIANO DI AMMORTAMENTO E SUE DIVERSE TIPOLOGIE

Piano di ammortamento: è il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.

Le tipologie di piani di ammortamento sono sostanzialmente riconducibili a tre.

- **Ammortamento francese** (quello più usato in Italia). Il piano prevede la restituzione di una quota capitale e una rata interessi. Nel caso di mutuo a tasso fisso le rate sono tutte uguali, nel caso di mutuo a tasso variabile, la rata può aumentare o diminuire, solo in funzione della modifica, per l'andamento del tasso, della rata interessi per l'andamento del tasso applicato. Le quote sono crescenti per il capitale e decrescenti per gli interessi, perciò inizialmente la rata è composta prevalentemente da interessi, mentre più si avvicina la scadenza, più aumenta la quota capitale rimborsata.
- **Ammortamento a rate crescenti.** Le rate di rimborso non sono fisse ma aumentano d'importo ad ogni rata o a scadenza fissata contrattualmente. In alcuni casi, le prime rate non prevedono alcun rimborso in linea capitale.
- **Ammortamento libero.** Il rimborso del mutuo deve avvenire entro la scadenza, senza vincoli, per il mutuatario, salvo che il contratto non preveda dei rimborsi parziali a scadenze predeterminate. Le rate sono composte esclusivamente della quota interessi e variano secondo il calcolo di questi sul capitale non ancora rimborsato. Tale formula può risultare molto conveniente in quanto consente di adattare l'importo delle rate alle proprie capacità ed esigenze finanziarie nel tempo (stipendio iniziale non elevato ma crescente negli anni, entrate finanziarie non costanti nell'anno, entrate finanziarie occasionali di notevole entità) e anche di risparmiare sugli interessi passivi totali rispetto a un mutuo con piano di ammortamento predefinito rimborsando quote maggiori di capitale.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLE CONSEGUENZE DERIVANTI DALLE DIVERSE TIPOLOGIE DI MUTUO

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 fisso significa che per tutta la durata, il tasso d'interesse rimane uguale. La previsione del tasso fisso, conoscendo, fin dall'accensione del finanziamento, l'impegno fi-

nanziario periodico e totale, è utile per chi vuole avere certezza dei propri impegni economici, senza dover sottostare al rischio delle oscillazioni dei tassi d'interesse. La scelta è vantaggiosa secondo il periodo in cui si ricorre al finanziamento (ad esempio, in previsione di un innalzamento dei tassi d'interesse, per la durata del prestito, è utile stipulare un contratto a tasso fisso). La certezza delle condizioni ha un costo e il tasso d'interesse è, normalmente, più alto di quello applicato ai mutui a tasso variabile. Non si pensi tuttavia che il tasso fisso protegga automaticamente da oneri eccessivi in caso di incremento dei tassi nel tempo. In realtà è solo nella prima metà della vita del mutuo che si realizzano i maggiori risparmi o incrementi sugli interessi passivi, dato che in genere il piano di ammortamento del mutuo prevede il pagamento di gran parte degli interessi passivi nei primi anni per poi passare a rate con quote di rimborso del capitale crescenti. Ora, dato che il tasso fisso parte più elevato di un tasso variabile, qualora durante la prima metà di vita del mutuo il tasso variabile dovesse rimanere inferiore al tasso fisso, la spesa per interessi passivi potrebbe risultare maggiore con un tasso fisso anche se nella seconda metà della vita del mutuo il tasso variabile lo superasse.

Il **mutuo a tasso variabile** consente al consumatore di corrispondere, tempo per tempo, una 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 variabile significa che il tasso d'interesse applicato al mutuo è modificato ad ogni scadenza delle rate d'ammortamento. Il tasso variabile, di norma più basso di quello fisso implica che all'accensione del finanziamento non si conosca il costo delle singole rate e quello complessivo. È una tipologia utile in periodi di tassi stabili o in discesa, valutando però quanto tempo si manterranno tali condizioni.

All'atto dell'accensione del contratto è noto solo il tasso applicato alla prima rata d'ammortamento, in quanto fissato nel contratto; per le rate successive, il tasso d'interesse si modifica secondo il parametro di riferimento fissato contrattualmente, come tipologia, metodo di calcolo, rilevazione. In altre parole, nel giorno (o periodo o attraverso una media) prevista dal contratto, si rileva il valore del parametro di riferimento cui si somma la commissione (spread) a favore della banca (in questo periodo compresa tra lo 0,5% e il 2,5%) e le altre eventuali maggiorazioni. Il risultato di tale somma determina il tasso d'interesse applicato alla rata in ammortamento successiva. Le eventuali differenze, dovute alla predisposizione della rata, che avviene, per motivi operativi, prima della rilevazione contrattualmente stabilita, tra il tasso applicato e quello effettivo, sono compensate nella rata successiva.



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.

* * *

Nel caso di scelta di un mutuo a tasso variabile, occorre, quindi, conoscere i parametri di riferimento. Quelli più usuali sono:

EURIBOR. È il tasso a breve termine, da 1 settimana a 12 mesi, quotato per l'Euro ed è il principale parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile. Le banche applicano il parametro in maniera diversa. In alcuni casi è uguale alla scadenza delle rate (ad esempio, Euribor ad 1 mese per rate con pagamento mensile), in altri è applicata una media (ad esempio tasso Euribor dei quindici giorni precedenti la scadenza della rata), in altri è un tasso più "datato" (ad esempio, Euribor della scadenza della rata precedente). Inoltre è utilizzato non solo il tasso Euribor ufficiale, ma alcune banche applicano un proprio tasso Euribor. Per tale motivo, due mutui indicizzati all'Euribor, perfettamente uguali, possono avere tassi e quindi costi diversi.

22

IRS (Interest Rate Swap). È il parametro di riferimento, fissato giornalmente per tutte le scadenze medio - lunghe (ad esempio, 5, 10, 15, 20 anni) per stabilire il costo di operazioni a medio lungo termine regolate a tasso fisso.

Le modalità di fissazione del tasso IRS sono legate ad un ipotetico scambio di flussi d'interesse (per un tempo definito, e per un ammontare nominale che non sarà scambiato né all'inizio né alla fine dell'operazione) a tasso fisso contro tasso variabile Euribor. Per l'IRS valgono le stesse considerazioni svolte per l'Euribor.

L'EURIRS. È il tasso IRS dell'area dell'Euro. Attualmente è il parametro di riferimento per i mutui fondiari a tasso fisso.

Prime rate A.B.I. Il tasso migliore applicato alla clientela rilevato dall'Associazione Bancaria Italiana, ogni 15 giorni.

Rendistato. È il rendimento oggettivo medio lordo dei titoli pubblici soggetti ad imposta, comunicato dalla Banca d'Italia (scarsamente utilizzato).

Rendiob. È il rendimento oggettivo medio lordo delle principali obbligazioni (scarsamente utilizzato).

Tutti i tassi citati sono rilevati giornalmente dai giornali finanziari.

INFORMATIVA SPECIALE

(ai sensi dalla Sez. 2 del Codice di Condotta)

PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO

Questo prospetto informativo è parte integrante del "Codice volontario di condotta in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali", di cui si può ottenere copia presso questa Banca.

Questo documento non costituisce un'offerta al pubblico. Le informazioni in esso contenute sono riportate in buona fede e costituiscono un'esatta riproduzione dell'offerta che la Banca potrebbe proporre stanti le attuali condizioni di mercato e sulla base delle informazioni disponibili. Le condizioni previste possono variare in funzione della congiuntura di mercato vigente al momento del perfezionamento del contratto.

Il presente prospetto non obbliga in alcun modo la Banca ad accordare il prestito.

VOCI

DESCRIZIONE

1 - Istituto che eroga il mutuo

Banca di Credito Cooperativo di...
Società Cooperativa

2 - Descrizione prodotto

- denominazione

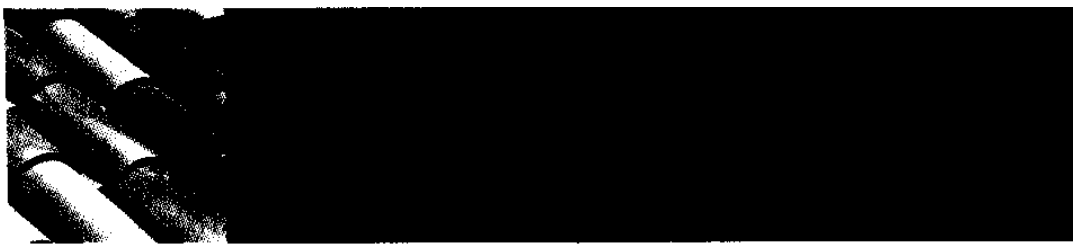
Mutuo ipotecario (o Mutuo fondiario) per l'acquisto o la ristrutturazione di Immobili residenziali.

- garanzia richiesta

Ipoteca su immobili.

- modalità di rimborso

Se Preammortamento... Pagamento periodico di Rate inizialmente costituite dalla sola quota interessi (periodo di preammortamento) e successivamente comprendenti una



– *percentuale massima di finanziabilità del valore dell'immobile o del costo delle opere da realizzare*

– *garanzia di un terzo*

quota capitale e una quota interessi.

Se non Preammortamento... Pagamento periodico di Rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

Se Fondiario...

Se Ipotecario...

Indicare se la Banca richiede la garanzia di un terzo riempiendo la casella con "si" o con "no".

È inoltre possibile completare la casella con una frase del tipo "di norma non richiesta, fatte salve le risultanze dell'istruttoria" al fine di poter richiedere la copertura di un terzo qualora se ne ravvisasse l'esigenza dopo la verifica del merito creditizio del cliente.

3 - Tasso annuo nominale

– *misura del tasso*

Se Tasso fisso... la formula di calcolo del tasso (ad es. Euribor a tre mesi + spread) e la relativa misura (*).

Se Variabile... 'parametro' + 'n' punti.

Se Misto... il tasso iniziale e la sua durata di vigenza (ad es. 4% per il primo biennio).

Il secondo tasso e la sua durata di vigenza (ad es. Euribor a tre mesi + spread).

– *definizione della tipologia di tasso*

Fisso, Variabile, Misto

– *modalità di variazione del tasso (per mutui a tasso variabile)*

Nel caso di mutui a tasso variabile o indicizzato indicare la periodicità di variazione del tasso (ad es. semestrale) e il parametro di riferimento in base al quale è prevista la variazione del tasso (ad es. Euribor a sei mesi).

– *durata del periodo in cui il tasso rimane fisso (per mutui a tasso misto)*

... 'periodo di tasso fisso' ...

**4 - Tasso annuo
effettivo globale
(TAEG)¹**

- misura del TAEG ...'valore del TAEG'...% (*)

**5 - Ammontare
del finanziamento
concesso e valuta**

- ammontare in euro ...'importo del finanziamento'...

- altra valuta ...'valuta'... ...'importo del finanziamento'...

**6 - Durata
del contratto**

- numero di mesi/anni
(comprensivi di pream-
mortamento e ammortamento)

 ...'mesi/anni'...

**7 - Numero e
frequenza dei
pagamenti**

- numero ...'numero'...Rate

- frequenza Mensile/trimestrale/semestrale/annuale/etc.

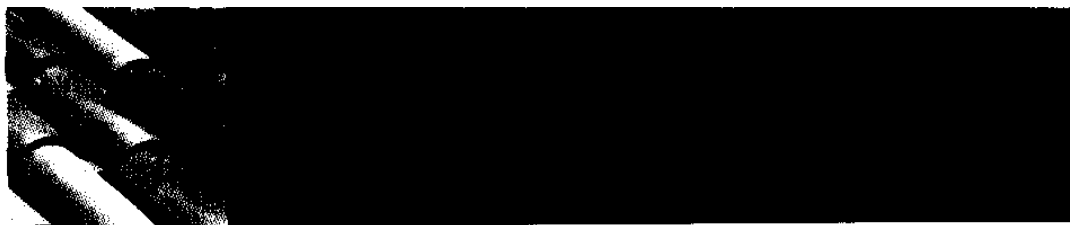
**8 - Mutui con
rimborso rateale**

- ammontare di ciascuna
rata² (comprensiva di
capitale e interessi)

 ...'importo della rata'...

¹ Il TAEG è un indicatore sintetico del costo totale del credito espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Nel calcolo sono comprese le seguenti componenti di costo per il cliente: spese di istruttoria e apertura della pratica di credito; spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate, se stabilite dal creditore; costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo, se necessaria per l'ottenimento del credito; spese per le assicurazioni a garanzie, imposte dalla banca; altre spese contemplate dal contratto; rimborso del capitale e pagamento degli interessi. Per i mutui a tasso variabile l'indicazione del TAEG viene dato sulla base del tasso calcolato secondo i parametri vigenti alla data di compilazione del prospetto (tasso a regime).

² Per le operazioni indicizzate viene fornito il valore calcolato sulla base dei parametri vigenti alla data di compilazione del prospetto (tasso a regime).



**9 - Mutui con
rimborso capitale
in un'unica
soluzione**

– importo di ciascun pagamento periodico di interessi

... 'importo della quota interessi' ... (*)

– importo di ciascun pagamento allo strumento finanziario previsto per l'ammortamento del capitale

... 'importo della quota capitale da ammortizzare' ... (*)

– quota capitale a carico del cliente non coperta dallo strumento finanziario

... 'quota capitale non coperta dallo strumento finanziario' ... (*)

26

– obbligo per il cliente dell'accettazione dello strumento finanziario proposto dalla Banca

SI o NO

**10 - Spese
accessorie non
ricorrenti**

– elenco delle spese previste all'atto della stipula del contratto (di origine bancaria e non)

- Spese di istruttoria della pratica
- Spese per la perizia sul valore dell'immobile
- Spese notarili
- Oneri fiscali

(Le spese verranno/ non verranno rimborsate dalla Banca in caso di esito negativo della domanda di finanziamento).

– stima dell'ammontare complessivo delle spese iniziali di pertinenza bancaria

€ ... 'importo' ... per spese di istruttoria.

– con riferimento alle spese di cui sopra, obbligo per il cliente di avvalersi dei servizi offerti dalla Banca

SI o NO

**11 - Spese
accessorie
ricorrenti**

(escluse quelle già incorporate nell'importo della rata di cui al punto 8)

– elenco delle altre spese accessorie ricorrenti non considerate al punto 8

- Spese di avviso scadenza rata;
- Commissione di incasso rata;
- Spese di assicurazione in caso di morte, invalidità o disoccupazione del mutuatario;
- Spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

– con riferimento alle spese di cui sopra, obbligo per il cliente di avvalersi dei servizi offerti dalla Banca

SI o NO

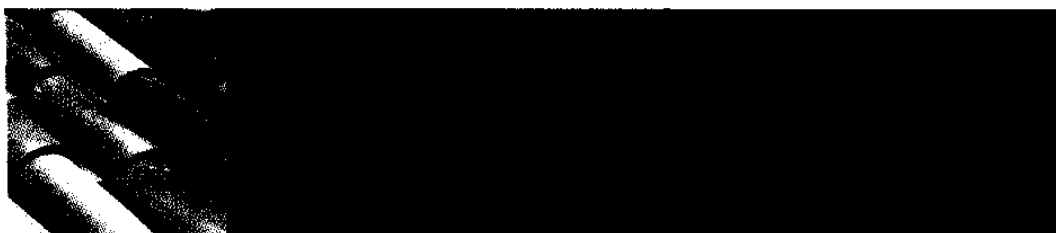
**12 - Rimborso
anticipato**

– condizioni per l'estinzione anticipata del mutuo

Il mutuatario ha la facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito in qualunque momento.

– importo del compenso onnicomprensivo a carico del mutuatario (in percentuale sull'ammontare del capitale rimborsato)

... 'valore della penale' ...%



**13 - Ufficio
reclami interno**

- nome dell'ufficio Ufficio Reclami
- indirizzo dell'ufficio
- numero di telefono
dell'ufficio

**14 - Piano di
ammortamento**

Si riporta in allegato il piano di ammortamento del mutuo costruito sulla base dei parametri previsti nel presente prospetto. Si sottolinea che per i mutui a tasso variabile e per altre particolari tipologie di prodotti il piano ha valore puramente indicativo.

**15 - Obblighi per
il mutuatario**

- obbligo di domicilia- SI o NO
zione del conto banca-
rio presso la Banca
- obbligo di domicilia- SI o NO
zione dello stipendio
presso la Banca

(*) Le condizioni previste possono variare in funzione della congiuntura di mercato vigente al momento del perfezionamento del contratto.

EVENTUALI RECLAMI

Come indicato nel prospetto, per qualsiasi problema relativo all'applicazione del Codice, il cliente può chiedere informazioni e chiarimenti al personale della banca che gli fornirà tutte le spiegazioni necessarie, nello spirito di quanto previsto dal Codice europeo per i mutui casa.



Qualora il problema non sia stato risolto positivamente dopo questo primo passo, il cliente, per risolvere un'eventuale controversia, può rivolgersi all'Ufficio reclami della banca inviando per raccomandata con avviso di ricevimento una lettera (o un modulo predisposto dalla banca) con l'indicazione dei propri dati e del motivo della controversia.

Se l'Ufficio reclami della banca non soddisfa le attese del cliente, questi può richiedere l'intervento dell'Ombudsman Giurì Bancario, un organismo collegiale voluto dalle banche per risolvere gratuitamente le controversie e offrire una maggiore tutela al cliente. Il ricorso all'Ombudsman Giurì Bancario può avvenire tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento spedita a:

Ombudsman - Giurì Bancario

Via IV Novembre, 114 - 00187 Roma

o inviando una comunicazione e-mail all'indirizzo di posta elettronica:

segreteria@ombudsmanbancario.it

o inviando un fax al seguente numero: **06 6767400**



Questa comunicazione dovrà contenere i dati del cliente, il motivo del ricorso, la documentazione relativa alla corrispondenza intercorsa con l'Ufficio reclami della banca e la dichiarazione della presenza dei presupposti per l'intervento dell'Ombudsman Giurì Bancario.

All'Ombudsman Giurì Bancario – *Sezione "generale"* – possono rivolgersi i clienti per controversie relative a rapporti aventi ad oggetto operazioni o servizi, da essi intrattenuti con la Banca, purché tali controversie:

- non siano state già portate all'esame dell'Autorità giudiziaria, di un collegio arbitrale o di un organismo conciliativo;
- riguardino questioni quantificabili in un valore non superiore a **50.000 euro**, purché riferite a operazioni o servizi posti in essere a far data dal **1° gennaio 2006**, fermi restando i limiti in precedenza vigenti. **In nessun caso è ammessa la riduzione della richiesta risarcitoria al fine di fare rientrare quest'ultima nella competenza per valore dell'Ombudsman;**
- siano già state sottoposte all'esame dell'Ufficio Reclami della Banca, ma:
 - la Banca non abbia fornito risposta entro 60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione;
 - la Banca non abbia fornito risposta nel termine di 60 giorni (o di 90 giorni per i reclami relativi ai servizi di investimento);
 - la risposta non sia stata favorevole, in tutto o in parte, per il cliente;
 - all'accoglimento del reclamo non sia stata data attuazione, nei termini indicati, dalla Banca.

Alla "*Sezione generale*" la clientela può ricorrere entro un anno, rispettivamente, dalla presentazione alla Banca del reclamo rimasto inevaso, dalla sua decisione in tutto o in parte non favorevole per il cliente, ovvero dall'accoglimento del reclamo, cui non sia stata data attuazione.

Qualora il cliente si sia rivolto all'Ombudsman senza aver preventivamente acquisito la decisione dell'Ufficio Reclami della Banca, la Segreteria dell'Ombudsman provvederà a sanare l'irregolarità procedurale trasmettendo a tale Ufficio la documentazione ricevuta.

L'Ombudsman Giurì Bancario (*"Sezione Generale"*) emetterà il suo giudizio entro 90 giorni dalla data di ricevimento del reclamo e ne darà comunicazione scritta sia al cliente che alla banca.

Nel caso in cui il ricorso risulti privo della documentazione necessaria per la decisione, l'Ombudsman Giurì Bancario richiederà al ricorrente di integrare la documentazione entro un breve termine.

In tale ipotesi, la decisione dell'Ombudsman Giurì Bancario dovrà essere presa entro 120 giorni dal ricevimento del ricorso.



Una volta assunta la decisione, questa dovrà essere motivata e comunicata alle parti per iscritto, anche utilizzando strumenti informatici.

Sia la procedura del ricorso all'Ufficio Reclami della banca sia quella dell'Ombudsman Giurì Bancario sono gratuite per il cliente, salvo le spese di corrispondenza.

Per maggiori dettagli richiedi alla Tua banca la Guida specifica sulle nuove procedure di reclamo.

