



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI MUTUO CHIROGRAFARIO

(DESTINATO AI CLIENTI CONSUMATORI PER I QUALI TROVA APPLICAZIONE LA DISCIPLINA DETTATA DAL DECRETO LEGISLATIVO N. 21 APRILE 2016, N. 72, IN MATERIA DI CONTRATTI DI CREDITO AI CONSUMATORI RELATIVI A BENI IMMOBILI RESIDENZIALI (C.D. "MORTGAGE CREDIT DIRECTIVE, MCD" O "DIRETTIVA MUTUI")).

Documento n. 10 decorrenza 22/03/2019

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCAFATI E CETARA - SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale e amministrativa: Via P. Melchiade, n. 37 - 84018 Scafati (Sa)

Tel.: 081 8570111 – Fax: 081 8502428 – N. Verde: 800778686 (Ufficio informazioni)

E-mail: protocollo@scafati.bcc.it - Sito internet: www.bccscafaticetara.it

Codice Fiscale e Partita IVA 00252880653

Iscritta al Registro delle Imprese dell+a CCIAA di Salerno al n. 00252880653

Iscritta all'Albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 2042 - Cod. ABI: 08855.9

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160753

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di garanzia

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

La Banca è soggetta ai controlli esercitati dalla Banca d'Italia, con sede in Via Nazionale, 91 - 00184 Roma

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine, con una durata massima di 10 anni.

Di solito è finalizzato all'acquisto o alla conservazione di un diritto di proprietà su un terreno o un immobile edificato o progettato.

La durata del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

Con il contratto di mutuo chirografario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il cliente rimborsa il mutuo mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette al cliente di avvalersi del regime fiscale agevolato.

La Banca concede mutui esclusivamente in Euro a soggetti anagraficamente residenti in Italia.

Il finanziamento può essere assistito da garanzie (es. Pagherò cambiario, fideiussione, pegno, ecc).

Può ricorrere, sotto forma di adesione o altra forma di stipula, una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento, a fronte dei rischi morte, perdita impiego, infortunio e invalidità.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del mutuo.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) e/o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto, inoltre, può prevedere che la banca, 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 può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente. Il mutuo si intende erogato in valuta estera anche se denominato in euro, quando tale valuta è diversa dalla *valuta nazionale del consumatore*, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il consumatore 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 consumatore 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 consumatore è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il consumatore può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale del medesimo secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al consumatore può essere richiesto di pagare alla banca, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che la banca può essere tenuta 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, presso tutte le filiali [e sul sito] della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO (e)

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

referito ad un mutuo fondiario di euro 30.000,00 della durata di 5 anni, con rata mensile, a tasso fisso del 12,00%

ESEMPIO RAPPRESENTATIVO

Importo totale del credito € 30.000,00
Costo totale del credito € 10.562,52
Importo totale dovuto dal cliente € 40.562,52
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 13,688%

riferito ad un mutuo fondiario di euro 30.000,00 della durata di 5 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del 12,00 %

ESEMPIO RAPPRESENTATIVO

Importo totale del credito € 30.000,00
Costo totale del credito € 10.562,52
Importo totale dovuto dal cliente € 40.562,52
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 13,688%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato alla luce delle informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: spese e commissioni: incasso rata € 3,00, spese per invio modulo trasparenza € 1,00, spese invio avviso scadenza rata € 1,00, spesa istruttoria € 150,00, spese visure ipo-catastali € 26,72, oneri di imposta € 75,00, spese annue per la gestione del conto corrente € 165,00.

I valori sopra indicati si riferiscono all'ipotesi che sia stato scelto come regime fiscale l'imposta sostitutiva, che il finanziamento sia regolato in c/c, e che le condizioni economiche applicate rimangano invariate per tutta la durata del finanziamento.

Nel caso in cui venga scelta l'applicazione del regime fiscale ordinario, in vece dell'imposta sostitutiva, il cliente dovrà corrispondere: l'imposta di registro sul contratto e sulle eventuali garanzie, l'imposta di bollo sulle quietanze ecc., nelle misure previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Ai sensi della L. 108/96, il tasso – al momento della stipula – non potrà, in tutti i casi, essere superiore al "tasso soglia" vigente per la tipologia di operazione.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	€ 75.000,00
	Durata massima	anni 10 (dieci)

TASSI MASSIMI	MUTUI A TASSO FISSO	
	Tasso di interesse nominale annuo	12,00%
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di ammortamento

Tasso di mora	3 (tre) punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR	
Tasso di interesse nominale annuo	12,00%
Parametro di indicizzazione	<p>EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi (divisore 365), media % mensile, con troncamento alla seconda cifra decimale arrotondata al punto decimale superiore in presenza di tre o più decimali.</p> <p>Qualora il suddetto parametro di indicizzazione dovesse scendere al di sotto dello zero, lo stesso si intenderà pari a zero.</p> <p>Media % mese di Novembre 2018: -0,261%.</p> <p>Il tasso di interesse varia, semestralmente, per tutta la durata del rapporto, con decorrenza primo gennaio e primo luglio di ciascun anno, sulla base dell'andamento del parametro riferito al penultimo mese del semestre solare precedente.</p>
Spread <i>(punti percentuali di maggiorazione da aggiungere al valore del parametro di riferimento per la definizione del tasso al momento della stipula contrattuale)</i>	12,00%
Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di ammortamento
Tasso di mora	3 (tre) punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
<p>Il valore del parametro di indicizzazione innanzi indicato del tasso di interesse viene rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" ovvero, nel caso detto quotidiano non fosse più pubblicato o ne omettesse la divulgazione, da altro primario foglio economico-finanziario ovvero ancora, in mancanza anche di quest'ultimo, sull'apposita pagina del circuito telematico "Reuters" o, in ulteriore subordine, del circuito telematico MID.</p> <p>Qualora non fosse più possibile fare riferimento al suddetto parametro o qualora intervenissero sostanziali variazioni dello stesso, nei termini indicati nel piano interno della banca redatto ai sensi della normativa di riferimento in materia, le parti convengono che quest'ultimo sarà sostituito dal parametro individuato dalla Banca secondo le modalità e i criteri contenuti nel predetto piano interno. In tal caso la Banca comunicherà al cliente il parametro sostitutivo prescelto secondo le modalità previste dal contratto allegando un piano di ammortamento aggiornato sulla base del nuovo parametro. Il predetto piano di ammortamento avrà comunque valore puramente indicativo in quanto sarà elaborato in base alla misura del nuovo parametro di riferimento rilevato al momento dell'adozione dello stesso e ipotizzandone la costanza nel tempo. Il predetto piano interno è reso noto dalla Banca nell'apposita sezione di trasparenza pubblicata sul sito internet della Banca.</p>	

SPESE MASSIME	Spese per la stipula del contratto	<p>Spesa istruttoria (spese collegate all'erogazione del credito, visure, accesso a base dati, ecc)</p>	<p>0,50% sull'importo dell'affidamento richiesto, con un minimo di euro 150,00, oltre recupero costo visure ipocatastali.</p> <p>La spesa istruttoria va corrisposta anche in caso di rinuncia al finanziamento.</p>
		<p>Informativa precontrattuale</p>	<p>Gratuita</p>

Spese per la gestione del rapporto	Oneri a favore di terzi	Eventuali costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi
	Incasso rata → con addebito automatico in conto corrente	€ 3,00 per rata mensile, € 6,00 per rata trimestrale, € 10 per rata semestrale
	→ con pagamento per cassa	€ 3,00 per rata mensile, € 6,00 per rata trimestrale, € 10 per rata semestrale
	Invio comunicazioni periodiche → in forma cartacea	euro 1,00
	→ on line	Gratuito
	Invio comunicazioni (quietanza, avviso scadenza, ecc) → in forma cartacea	euro 1,00
	→ on line	Gratuito
	Spese per invio altre comunicazioni mediante raccomandata	euro 5,00
	Sospensione pagamento rate	€ 0,00
	Accollo mutuo (laddove la banca vi aderisca)	€ 150,00
	Certificazione interessi passivi	€ 15,00
Sollecito pagamento rate scadute	€ 10,00	
Gestione rate insolute	€ 25,00	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Metodo progressivo c.d. “francese” con rate posticipate comprensive di capitale e interessi
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all’anno civile (365 giorni)
	Tipologia di rata	Rata costante
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, semestrale

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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE) (Fonte “Il sole 24 Ore”)

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi (divisore 365), media % mensile del penultimo mese del semestre solare precedente l’erogazione	MEDIA % MESE DI NOVEMBRE 2018	-0,261%
		Qualora il suddetto parametro di indicizzazione dovesse scendere al di sotto dello zero, lo stesso si intenderà pari a zero

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula. Ai sensi della Legge 108/96, il tasso applicato - al momento della stipula - non potrà, in tutti i casi, essere superiore al “Tasso soglia” vigente per la tipologia di operazione.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (mutuo a tasso variabile)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
12,00%	5	€ 667,33	€ 686,60	€ 684,22
12,00%	10	€ 430,41	€ 453,85	€ 396,44

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (mutuo a tasso fisso)

Tasso di interesse applicato (fisso)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 30.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
12,00%	5	€ 667,33	Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.	Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.
12,00%	10	€ 430,41	Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.	Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca www.bccsafati-cetara.it.

Ai sensi della L. 108/96, il tasso – al momento della stipula – non potrà, in tutti i casi, essere superiore al “tasso soglia” vigente per la suddetta tipologia di operazione.

SERVIZI ACCESSORI				
Polizze assicurative associate al finanziamento		<i>Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.</i>		
Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente (facoltativa) <i>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</i>		<i>secondo le tariffe applicate dalla compagnia di assicurazione</i>		
CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER IL PAGAMENTO DELLA SOLA ASSICURAZIONE:				
Tasso di interesse	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per un premio	Se il tasso di interesse aumenta del 2%	Se il tasso di interesse diminuisce

applicato	(anni)	lordo di € 2.100,00 capitale	dopo 2 anni	del 2% dopo 2 anni
12,00% (tasso variabile)	5	€ 46,71	€ 48,06	€ 45,38
12,00% (tasso fisso)	5	€ 46,71	Non previsto	Non previsto

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della Compagnia www.bccvita.it e www.bccassicurazioni.com e sul sito della Banca.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

ALTRI ONERI DA SOSTENERE	
Imposte e tasse presenti e future	a carico del cliente
Rimborso Imposta Per le operazioni con durata contrattuale a medio lungo termine ovvero per le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di 18 mesi, ai sensi dell'art. 12 del D.L.145/2013, con apposita dichiarazione in atto, è possibile optare per l'applicazione di uno dei seguenti regimi fiscali:	<ul style="list-style-type: none"> - Imposta sostitutiva: 0,25% sull'ammontare del fido concesso - D.p.r. 29/09/73 n. 601 artt. 15 e ss. - salvo l'applicazione della maggiore aliquota del 2,00% prevista dalla legge 257/04. - Imposta ordinaria: Imposte di registro su contratto, garanzie, quietanze ecc., nelle misure previste dalle vigenti disposizioni legislative.
Imposta di bollo sui contratti (ai sensi dell'art. 2, nota 2 bis della tariffa - parte prima – allegata al D.P.R. n. 642/72)	<p>Euro 16,00</p> <p>L'imposta di bollo non è dovuta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se il finanziamento è regolato in c/c, in quanto vige il principio sostitutivo dell'imposta di bollo già assolta sul c/c di regolamento (Art. 13, comma 2-bis, nota 3-ter, della tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n.642; - se il finanziamento è assoggettato all'imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e ss. Del D.P.R. 601/1973.
Imposta di bollo sulle cambiali (Art. 6 della Tariffa Parte I del DPR n.642/72)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Finanziamenti di durata a medio lungo termine con applicazione del regime fiscale sostitutivo – art. 15 e ss. del D.P.R. n.601/73: 0,10 per mille dell'importo della cambiale ➤ Finanziamenti di durata a medio lungo termine con applicazione del regime fiscale ordinario – art. 15 e ss. del D.P.R. n.601/73: 11,00 per mille dell'importo della cambiale ➤ Finanziamenti a breve termine: 11,00 per mille dell'importo della cambiale
Commissione di riesame (rinegoziazione delle condizioni e/o proroga dei termini di scadenza, proroga o dilazione della rata in scadenza, rinuncia o sostituzione di garanzie, implementazione o modifiche contratto su richiesta del cliente, ecc.)	0,50% sull'importo del debito residuo, con un minimo di euro 150,00.
Spese per richieste comportanti ricerche presso l'archivio centrale	Minimo Euro 30,00 Massimo Euro 160,00
Spese per copia documentazione	da quantificare al momento della richiesta con un minimo di € 5,00

Richieste per conto del cliente (Es. visure protesti, visure camerali, informazioni, ecc)	€ 15,00
---	---------

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'Istruttoria.

Durata dell'istruttoria: 30 giorni lavorativi. L'istruttoria è subordinata alla raccolta e all'esame della documentazione necessaria per la valutazione da parte della Banca di concedere al Cliente il mutuo richiesto.

Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate: appena dopo la completa formalizzazione del contratto e degli atti relativi alle garanzie eventualmente previste.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente e gli eventuali garanti non forniscono le informazioni ed i documenti richiesti.

Documento d'identità e tesserino di attribuzione del codice fiscale
Dichiarazione dei redditi (ultima disponibile)
Ultime 3 buste paga e attestato di servizio
Dichiarazione altri finanziamenti in corso (forma tecnica, durata, importo originario e residuo, tipo legame)
Dichiarazione consistenza immobiliare di proprietà ed eventuali gravami

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata.

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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.

Portabilità del mutuo.

Nel caso in cui per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/Intermediario, 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.

Per ulteriori informazioni si rinvia al foglio informativo "MUTUI destinati ad estinguere precedenti finanziamenti, CON SURROGAZIONE NELLE GARANZIE".

Tempi massimi di chiusura del rapporto.

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 15 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami e altri mezzi di risoluzione stragiudiziale delle controversie.

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, anche per lettera raccomandata A/R, in via P. Melchiade, 37 – 84018 SCAFATI (SA), ovvero per via telematica all'indirizzo di posta elettronica reclami@scafati.bcc.it, ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) reclami@pec.bccscafatiectara.it. L'Ufficio Reclami risponde entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può rivolgersi a:

- 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;
- b) Conciliatore Bancario Finanziario. 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'esistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (Organismo di mediazione 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).

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 Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

In ogni caso il cliente ha il diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia. Gli esposti alla Banca d'Italia possono essere inoltrati anche utilizzando l'apposito modulo disponibile on line sul sito www.bancaditalia.it/servizi-cittadino/servizi/esposti/index.html.

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 finanziatore è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.

Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata.
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.
BCE	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea.
I.R.S. (Interes Rate Swap)	Interest Rate Swap (IRS) viene utilizzato dalle banche per proporre i propri mutui a tasso fisso. Il valore di tale parametro di indicizzazione per la determinazione del tasso di interesse viene rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" o da altro primario foglio economico-finanziario ovvero ancora, sull'apposita pagina del circuito telematico "Reuters".
Anno civile	periodo temporale preso a base per il calcolo degli interessi coincidente con la durata dell'anno solare (365 giorni)
Anno commerciale	periodo temporale, della durata convenzionale di 360giorni (12 mesi, ciascuno di 30 giorni) preso a base per il calcolo degli interessi .
Comunicazioni ex artt. 118 e 119 d. lgs. 385/93	i) comunicazione delle eventuali modifiche unilaterali da parte della banca delle condizioni contrattuali (art. 118); ii) comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno, al fine di fornire informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate (art. 119).
Durata a breve termine	Durata inferiore o uguale a 18 mesi
Durata a medio lungo termine	Durata superiore a 18 mesi