

FOGLIO INFORMATIVO
PER OPERAZIONI DI MUTUO RESIDENZIALE A PRIVATI
DI BANCA ITALEASE S.p.A.

LE CONDIZIONI DI SEGUITO PUBBLICIZZATE
 NON COSTITUISCONO OFFERTA AL PUBBLICO

MUTUO A TASSO VARIABILE

Sezione 1 - Informazioni su Banca Italease S.p.A.

La Banca Italease S.p.A. è un intermediario finanziario costituito nel 1968 con sede legale in Milano, Via Cino del Duca n. 12; capitale sociale di Euro 472.276.693,56 i.v.; Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 00846180156, iscritto nell'Albo delle Banche con il n. 3026.2; Codice ABI 3026.2, appartenente al Gruppo Bancario Banca Italease; Codice Gruppo 3026.2; indirizzo di posta elettronica: info@italease.it. Aderente al Fondo Interbancario Tutela dei Depositi

Sezione 1-bis - Informazioni ulteriori in caso di offerta fuori sede
(indicare i dati e la qualifica del soggetto convenzionato)

timbro del soggetto convenzionato

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

Sezione 2 - Caratteristiche e rischi tipici del contratto di mutuo

Il Mutuo Residenziale di Banca Italease è un finanziamento a medio lungo termine concesso dalla Banca a persone fisiche e finalizzato all'acquisto, alla ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo, o alla sostituzione di altro mutuo precedentemente stipulato con altro Ente erogante.

Tali interventi prevedono, a garanzia del rimborso del finanziamento stesso, iscrizione ipotecaria di primo grado sugli immobili a favore della banca finanziatrice. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto.

La durata del finanziamento dovrà essere compresa tra un minimo di 10 anni e un massimo di 35 anni.

Il finanziamento non potrà eccedere:

- In caso di acquisto, il 100% del valore dell'immobile finanziato se prima casa, il 95% del valore dell'immobile finanziato se seconda casa;
- In caso di sostituzione, l'ammontare del debito residuo maggiorato degli oneri necessari all'estinzione del mutuo in sostituzione purché non superiore all'80% del valore dell'immobile;
- In caso di ristrutturazione, il 100% del costo delle spese di ristrutturazione da eseguire indicate in preventivo, purché non superino il 50% del valore dell'immobile.

Se prevista l'erogazione in più tranches, il finanziamento non potrà eccedere:

- in caso di costruzione, l'80% del valore dell'immobile finito;
- in caso di ristrutturazione, l'80% del valore dell'immobile finito.

Tipo di mutuo e di tasso disponibili:

- Mutuo a **tasso variabile** offre al Cliente per il periodo di ammortamento e per la prima rata un tasso di ingresso e successivamente continua in regime di tasso variabile legato all'andamento del costo del denaro. Il Mutuo a tasso variabile offre una rata sempre allineata con l'andamento del mercato dei capitali, in quanto il tasso è legato ad un parametro che segue le oscillazioni del costo del denaro.

I rischi tipici dell'operazione di mutuo, fatti salvi quelli conseguenti ad eventuali inadempimenti del cliente, sono di natura economico-finanziaria.

Nei casi in cui l'ammontare delle rate periodiche sia espresso e/o indicizzato in valute diverse dall'Euro, il cliente si assume il rischio di cambio connesso. Analogamente, qualora abbia optato per il tasso variabile e quindi con un'indicizzazione a parametri espressivi del costo corrente del denaro (ad esempio l'Euribor), si assume il rischio che detti canoni possano aumentare in relazione all'andamento crescente dei parametri; nel caso in cui abbia invece optato per un'operazione a canoni fissi costanti per l'intera durata contrattuale, esso si assume il rischio di non beneficiare di eventuali andamenti decrescenti del costo del denaro.

Il "tasso effettivo globale medio", ovvero il Tegm, è rilevato ai sensi dell'art. 2 della L. 7 marzo 1996 n. 108 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ed è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Si precisa che, il TEGM rappresenta il tasso globale medio; per tale ragione, il tasso effettivo globale applicato sulla singola operazione potrà essere anche superiore al corrispondente TEGM, ma non potrà mai superare il tasso di usura di cui al comma 4, art. 2 della medesima legge 7 marzo 1996 n. 108, che viene calcolato aumentando della metà il TEGM medesimo, risultante dall'ultima rilevazione pubblicata nella Gazzetta Ufficiale relativamente alla categoria di operazioni in cui il credito è compreso.

Operazioni	Classi di importo (esprese in EURO)	TEGM rilevato da 1° luglio al 3 settembre 2007 ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 2 L. 108/96 (applicazione 1 gennaio - 31 marzo 2008)
Anticipi, sconti commerciali e altri finanziamenti alle imprese effettuati dalle banche	fino a 5.000	7,35
	oltre 5.000	6,63
Mutui con garanzia reale:	a tasso fisso	6,08
	a tasso variabile	5,75

Sezione 3 - Condizioni economiche del servizio e dell'operazione

Importo massimo finanziabile	- in caso di acquisto, fino al 100 % del valore commerciale dell'immobile finanziato se prima casa e 95% se seconda casa.
	- in caso di sostituzione, l'ammontare del debito residuo maggiorato degli oneri necessari all'estinzione del mutuo in sostituzione purché non superiore all'80% del valore dell'immobile.
	in caso di ristrutturazione, il 100% del costo delle spese di ristrutturazione da eseguire indicate in preventivo, purché non superino il 50% del valore dell'immobile.
	- Se prevista l'erogazione in più tranches, il finanziamento non potrà eccedere: - in caso di costruzione, l'80% del valore dell'immobile finito; - in caso di ristrutturazione, l'80% del valore dell'immobile finito.
Tipologie di mutuo offerte	Mutuo a Tasso Variabile: con durate massime fino a 35 anni
Costruzione del tasso	Tasso di ingresso contrattuale per il periodo di preammortamento e per la prima rata. Successivamente il Parametro di riferimento è rilevato per valuta di applicazione il primo giorno del mese ed è valido per tutto il mese successivo, maggiorato di uno spread massimo pari a 2,50%
Parametro EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate - parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile e per i mutui a tasso variabile con opzione limitatamente ai periodi a tasso variabile) Euro InterBank Offered Rate a tre mesi 365 pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" nel valore rilevato per valuta il primo giorno lavorativo del mese precedente la scadenza di ciascuna rata.	

Interessi: sono calcolati sulla base di un anno di 365 giorni per i giorni effettivamente trascorsi dalla data di stipula del contratto di Mutuo sino a quella della sua estinzione totale, ovvero, nel caso di interessi di mora, dal giorno di scadenza della rata rimasta insoluta sino a quella del suo pagamento.															
Frequenza del rimborso	Mensile. Il giorno di pagamento delle rate è il 1° giorno del mese														
Spese di istruttoria	0,50% dell'importo finanziato con un minimo di € 250,00 e un massimo di € 1.100,00														
Spese di perizia	€ 300 per la prima perizia; € 80 per perizie successive nel caso di erogazione in tranches.														
Iscrizione ipotecaria	200% dell'importo del finanziamento														
Imposta sostitutiva	0,25% dell'importo del finanziamento e trattenuta al momento dell'erogazione, per l'acquisto o la ristrutturazione di prima casa e sue pertinenze, nonché per la sostituzione di un mutuo precedentemente stipulato con altro Ente erogante.														
Imposta sostitutiva	2,00% dell'importo del finanziamento e trattenuta al momento dell'erogazione, per l'acquisto o la ristrutturazione di case e sue pertinenze diverse dalla prima.														
Spese ed oneri notarili	sono regolate e corrisposte direttamente dal cliente al notaio														
Assicurazione incendio con appendice di vincolo a favore della Banca	Stipulata con compagnia REM del Gruppo Reale Mutua Assicurazioni. Il premio unico assicurativo della polizza immobile è trattenuto al momento dell'erogazione e viene calcolato come coefficiente per capitale erogato per mille. Il coefficiente da applicare è variabile in base alla durata del mutuo : <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Durata anni</td> <td>10</td> <td>15</td> <td>20</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Importo per mille</td> <td>1,980</td> <td>2,805</td> <td>3,520</td> <td>4,125</td> <td>4,620</td> <td>5,005</td> </tr> </table>	Durata anni	10	15	20	25	30	35	Importo per mille	1,980	2,805	3,520	4,125	4,620	5,005
Durata anni	10	15	20	25	30	35									
Importo per mille	1,980	2,805	3,520	4,125	4,620	5,005									
Spese intervento procuratore	€ 200,00														
Commissione incasso rata	€ 8,00														
Commissione per l'accollo	€ 250,00														
Mancata presenza in stipula	€ 155,00														
Comunicazioni varie	€ 5,00														
Ricostruzioni contabili	€ 25,00														
Certificazione interessi annua	€ 6,00														
Duplicato della certificazione interessi annua	€ 12,00														
RID impagato	€ 10,00														
Sollecito pagamento	€ 25,00														
Stragiudiziali piano di rientro	€ 50,00														
Conteggi informativi estinzione anticipata	€ 50,00														
Amministrative e revoca estinzione anticipata	€ 155,00														
Dichiarazione di sussistenza del credito	€ 52,00														
Lettera di assenso per la cancellazione, riduzione o restrizione dell'ipoteca	€ 250,00														
Rinnovo ipoteca	€ 250,00														
Interessi di mora	3% (espresso in forma di maggiorazione del TAN vigente)														
Estinzione anticipata	0%														

CRITERI DI INDICIZZAZIONE	
Mutuo a tasso Variabile	Parametri di riferimento: - Tasso di ingresso: 5,65% - Parte Variabile: Euribor 3 mesi 365 Spread massimo applicato 2,50% Durata massima: 35 anni
TAN (Tasso Annuo Nominale)	Massimo 7,25 %
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) / ISC (Indicatore Sintetico di Costo) per un mutuo da 100.000,00 Euro (nel rispetto della normativa vigente, l'ISC è calcolato sulla base del divisore anno civile = 365)	a 10 anni: 7,87% a 15 anni: 7,80% a 20 anni: 7,76% a 25 anni: 7,74% a 30 anni: 7,72% a 35 anni: 7,71%
Esempio piano di ammortamento	Capitale di € 100.000,00 Tasso variabile a 10 anni valido a gennaio 2008: 7,25% Rata mensile: € 1.092,71 Tasso variabile a 15 anni valido a gennaio 2008: 7,25% Rata mensile: € 825,07, Tasso variabile a 20 anni valido a gennaio 2008: 7,25% Rata mensile: € 696,39 Tasso variabile a 25 anni valido a gennaio 2008: 7,25% Rata mensile: € 623,08 Tasso variabile a 30 anni valido a gennaio 2008: 7,25% Rata mensile: € 577,24 Tasso variabile a 35 anni valido a gennaio 2008: 7,25% Rata mensile: € 546,88

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO								
Data	Euribor 3 mesi 365	IRS 5 anni	IRS 10 anni	IRS 15 anni	IRS 20 anni	IRS 25 anni	IRS 30 anni	IRS 35 anni
02 luglio 2007	4,23%	4,80%	4,87%	4,96%	4,99%	4,98%	4,96%	4,96%
01 agosto 2007	4,31%	4,66%	4,74%	4,82%	4,85%	4,84%	4,82%	4,83%
03 settembre 2007	4,79%	4,53%	4,63%	4,75%	4,80%	4,80%	4,79%	4,77%
01 ottobre 2007	4,85%	4,60%	4,75%	4,87%	4,92%	4,93%	4,91%	4,87%
01 novembre 2007	4,67%	4,46%	4,58%	4,70%	4,75%	4,75%	4,74%	4,72%
03 dicembre 2007	4,84%	4,40%	4,56%	4,73%	4,81%	4,82%	4,81%	4,78%
02 gennaio 2008	4,75%	4,58%	4,73%	4,87%	4,92%	4,92%	4,90%	4,86%

Sezione 4 – Clausole che regolano il contratto di mutuo ipotecario

CLAUSOLE CHE REGOLANO IL CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO

Ferma restando la disciplina in materia di clausole vessatorie stabilita dagli articoli 1469-*bis* e seguenti del codice civile, la presente sezione riporta le principali clausole contrattuali del Mutuo Residenziale a privati recanti i diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti tra la Banca ed il cliente (il "Mutuatario").

Modalità e tempi di erogazione

L'erogazione dell'importo finanziato, al netto delle spese di perfezionamento pratica, dei premi assicurativi e dell'imposta sostitutiva, avverrà in sede di stipula.

Rimborso del Mutuo

Le rate sono regolate a mezzo R.I.D. (addebito automatico in conto corrente)

Obblighi assicurativi

IL Mutuatario si impegna ad assicurare gli immobili, pure di terzi, compresi nella garanzia ipotecaria, contro i danni da incendio, scoppio di gas, caduta di fulmini, esplosione e altri rischi indicati dalla Banca per tutta la durata del mutuo e, comunque, finché non sia soddisfatta ogni ragione di credito della Banca stessa, mediante adesione alle polizze collettive sottoscritte dalla Banca.

IL Mutuatario dichiara che l'adesione alle polizze è avvenuta dopo aver ricevuto e preso conoscenza delle relative "Condizioni" e dei termini delle vigenti normative in materia.

I premi di assicurazione sono pagati in un'unica soluzione dalla Banca alla Compagnia Assicuratrice e rimborsati dal Mutuatario alla Banca stessa contestualmente alla sottoscrizione del contratto di mutuo.

Qualora per il mutuo siano stipulate direttamente dal Mutuatario altre polizze il cui premio unico sia da versare contestualmente alla stipula, la Banca provvederà a trattenere anche l'importo dei premi unici relativi, versandoli alle Compagnie per conto del Mutuatario.

In caso di sinistro, il Mutuatario e/o il Garante dovranno, sotto pena di risoluzione del contratto, informarne entro tre giorni la Banca, la quale avrà diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno ovvero anche di promuoverli se lo giudicherà di suo interesse, a spese del debitore.

Le somme dovute dalla Compagnia Assicuratrice, per indennità di perdita o di deterioramento, dovranno essere versate alla Banca per l'estinzione totale o parziale del debito, secondo l'insindacabile giudizio della Banca.

Esercizio di opzioni

Previsto solo nei contratti di mutuo a tasso variabile con opzione, consiste nella comunicazione da parte del Mutuatario dell'intenzione di proseguire il contratto a tasso fisso – corrispondente alla valuta dell'indice IRS come meglio specificato nella Sezione 3 del presente documento – per un periodo prestabilito o comunque sino alla scadenza naturale del contratto se il residuo periodo è inferiore al periodo previsto contrattualmente.

Tempi di estinzione anticipata

Il mutuatario ha facoltà di estinguere anticipatamente il mutuo, in tutto o in parte, dando preavviso di 60 giorni.

In caso di rimborso parziale la somma restituita non potrà essere inferiore ad 1/5 del capitale originariamente erogato dalla "Banca".

Interessi di mora

Sono applicati di diritto qualora la Parti mutuataria ritardi nell'adempimento del pagamento e sono pari al tasso parametro di riferimento, maggiorato di 3,00 punti percentuali in ragione d'anno.

Risoluzione del contratto

La Banca si riserva di ritenere risolto di pieno diritto il contratto di mutuo e di richiedere l'immediato rimborso di ogni suo credito senza bisogno di preavviso, di messa in mora o di domanda giudiziale qualora si verifichi quanto stabilito dall'art. 40 comma 2 D.Lgs. 01/09/93 n. 385, qualora il Mutuatario, l'eventuale datore di ipoteca e/o i loro aventi causa manchino nell'integrale e puntuale esecuzione, in tutto o in parte, di una qualsiasi somma dovuta in dipendenza del finanziamento e/o degli interessi e relativi accessori, e inoltre:

- a) qualora essi avessero taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca ovvero l'esistenza di usi civici o di altri vincoli o pesi che menomassero la garanzia;
- b) qualora, verificatosi il caso previsto dall'art. 2743 C.C., non forniscano il supplemento di garanzia ritenuto congruo dalla Banca;
- c) qualora si verificasse una qualsiasi situazione da cui derivi o possa derivare l'impossibilità o la incapacità del Mutuatario di adempiere totalmente o parzialmente alle obbligazioni assunte; come puro titolo esemplificativo, l'emissione di decreto ingiuntivo o di provvedimento di sequestro contro il Mutuatario indipendentemente dalla fondatezza delle pretese del creditore o dell'entità dell'importo; la levata di protesto per qualsiasi importo; l'inizio di procedura esecutiva mobiliare e/o immobiliare a carico del Mutuatario per qualsiasi importo ed indipendentemente dall'eventuale esistenza di motivi di opposizione da parte di quest'ultima; la domanda di

ammissione del Mutuatario a qualsiasi tipo di procedura concorsuale; la cessione di beni ai creditori dal Mutuatario;

d) qualora si verifichi una diminuzione della capacità cauzionale dell'immobile per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per qualsiasi altra causa e la Banca non intenda chiedere un congruo supplemento di ipoteca, altra idonea garanzia ovvero la restituzione parziale del mutuo.

e) qualora venga violato quanto prescritto all'art. 4 delle "Condizioni Generali";

f) qualora intervenisse provvedimento amministrativo diretto alla demolizione o all'acquisizione dell'immobile a favore della Pubblica Amministrazione.

g) Si produrrà inoltre la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. nei casi di:

- inadempimento da parte del Mutuatario anche di una sola delle obbligazioni assunte od assumende con la Banca in dipendenza del finanziamento, ivi comprese in particolare quelle previste dall'art. 4 delle Condizioni Generali;
- l'alienazione dei beni oggetto della garanzia, la concessione degli stessi in locazione o in affitto, la costituzione in ipoteca, di vincoli alla proprietà o al godimento della stessa, fino alla totale estinzione del debito dipendente dal finanziamento, senza preventivo assenso scritto della Banca;
- mancata destinazione del finanziamento agli scopi per cui è stato concesso;
- mancato adeguamento degli obblighi derivanti dalla costituzione dei privilegi ove previsti dal contratto di finanziamento.

Qualora, verificandosi una delle sopraelencate ipotesi, la Banca intenda avvalersi delle facoltà di cui sopra, ne darà comunicazione al Mutuatario per iscritto (anche a mezzo telex, telegramma, fax o semplice lettera).

In conseguenza il Mutuatario e/o i garanti saranno tenuti all'immediato pagamento oltre che delle eventuali rate scadute e non soddisfatte, anche dell'intero residuo debito per capitale, quale risulterà in essere al giorno della risoluzione del contratto o della dichiarazione di decadenza dal beneficio del termine, nonché degli interessi, accessori e spese, ivi compreso l'importo dei premi di assicurazione che la Banca, in mancanza di pagamento eseguito dal Mutuatario e/o dai garanti, avesse ritenuto di soddisfare in loro vece.

Rimarranno in ogni caso ferme tutte le garanzie contrattualmente costituite nonché quelle successivamente acquisite dalla Banca, che potrà agire nei confronti del Mutuatario e dei garanti nel modo e con le procedure che riterrà a Suo giudizio più opportune.

Il Mutuatario e gli eventuali garanti dovranno inoltre corrispondere alla Banca oneri e spese nella misura contrattualmente prevista.

Recesso del contratto

Qualora il Mutuatario e/o il Garante rendano garanzie o comunicazioni false o presentino documenti non veritieri ed autentici o affermino circostanze non corrispondenti al vero, la Banca avrà diritto di recedere dal contratto di mutuo entro 60 (sessanta) giorni dalla scoperta del vizio.

Decadenza del beneficio del termine

Parte mutuataria è tenuta, anche per i suoi aventi causa, pena la decadenza del beneficio del termine, ad effettuare puntualmente il pagamento delle rate alle scadenze pattuite. In caso di ritardato pagamento della rata, il Mutuatario è tenuto a corrispondere alla Banca interessi di mora nella misura prevista dall'art. 13 cond. generali. Tali interessi, calcolati sulla quota capitale della rata stabilita, decorreranno dalla data di scadenza della stessa e sino al momento del pagamento. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

Qualora, verificatosi quanto previsto dall'art. 40 comma 2 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385 o altra condizione risolutiva prevista dal contratto di mutuo, la Banca si avvalga nei confronti del Mutuatario della facoltà di dichiarare la decadenza del beneficio del termine, gli interessi di mora saranno calcolati sull'intero residuo importo del mutuo, a decorrere dalla data in cui la Banca ne avrà data comunicazione al Mutuatario. Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica.

Gli interessi relativi alle rate scadute decorreranno invece, anche in tale caso, dalla data di scadenza delle singole rate.

I suddetti interessi decorreranno di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione nè di messa in mora, ma soltanto per la scadenza del termine.

Corrispettivo, indicizzazione e diritto di variare unilateralmente le condizioni praticate.

Il Cliente / Mutuatario ha l'obbligo di corrispondere alle rispettive scadenze il corrispettivo dovuto in forza del contratto; in caso di ritardato pagamento dovrà riconoscere alla Banca Mutuante gli importi dovuti, maggiorati del tasso di mora.

Il corrispettivo inizialmente pattuito può subire per effetto della clausola di indicizzazione ovvero per effetto dell'espressa previsione della facoltà della Mutuante di variare unilateralmente le condizioni praticate in presenza di un giustificato motivo. In quest'ultimo caso, la Mutuante ha l'obbligo di inviare al Cliente/Mutuataro, con un preavviso di 30 giorni, la proposta scritta di modifica delle condizioni contrattuali. Il Cliente/Mutuataro, entro 60 giorni avrà la facoltà di recedere dal contratto senza penalità e di ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate.

Divieto di cedere la detenzione o il possesso dell'immobile a garanzia o di compiere lavori di ristrutturazione

Parte mutuataria, salvo diverso accordo scritto con la Banca, si impegna a non concedere l'immobile in tutto o in parte in usufrutto, uso e abitazione, locazione o comodato e a non effettuare ulteriori lavori di ristrutturazione sull'immobile, che possano menomare la garanzia.

Parte mutuataria si impegna altresì per sé, successori ed aventi causa a comunicare alla Banca a mezzo raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento, con accollo del mutuo, entro 30 giorni dalla data dell'atto.

Nell'ipotesi di richiesta di accollo del debito da parte del terzo acquirente la Banca, a suo insindacabile giudizio, potrà:

- a) aderire alla convenzione intercorsa tra le parti liberando il debitore originario;
- b) aderire alla convenzione intercorsa tra le parti non liberando il debitore originario;
- c) non aderire alla convenzione intercorsa tra le parti.

Foro competente

Milano.

Organi di composizione stragiudiziale delle controversie

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

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

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

Il reclamo va presentato con lettera raccomandata A/R o consegnato allo sportello dove è intrattenuto il rapporto. La Banca ha altresì istituito una procedura interna per il trattamento dei reclami presentati con modalità alternative (posta ordinaria, fax, mail, internet, telefono, di persona). L'Ufficio reclami evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione del reclamo stesso.

Se la banca dà ragione al cliente, la stessa deve comunicare i tempi tecnici entro i quali si impegna a provvedere.

Il Cliente - **qualora sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'Ufficio Reclami** (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla banca) - può presentare un ricorso all' OMBUDSMAN – GIURI' BANCARIO, organo collegiale composto di 5 membri *costituito presso il Conciliatore Bancario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR", con sede in VIA DELLE BOTTEGHE OSCURE, 54 – 00186 ROMA.*

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

Le controversie per cui è competente l'*Ombudsman* Bancario sono quelle di valore fino a **€ 10.000** e fino a **€ 50.000** per operazioni o servizi posti in essere a far data dal 1° gennaio 2006. La decisione viene adottata entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di intervento o dall'ultima comunicazione fatta dal richiedente ed è vincolante solo per la banca e non per il consumatore.

Il ricorso all'Ufficio reclami o all'*Ombudsman* bancario non priva il cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l'Autorità giudiziaria ovvero, ove previsto, un arbitro o un collegio arbitrale.

Ipoteca

L'ipoteca garantisce il rimborso alla Banca delle somme che dalla Banca stessa fossero state incassate in pagamento di obbligazioni garantite e che dovessero essere restituite in seguito ad annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi, o per qualsiasi altro motivo. L'eventuale erronea od incompleta descrizione dell'immobile ipotecato non costituisce motivo d'eccezione per la validità dell'ipoteca. L'ipoteca si intende estesa tanto all'immobile quanto ai successivi ampliamenti ed alle altre accessioni dell'immobile ipotecando, ai sensi dell'art. 2811 del vigente codice civile.

Il Mutuatario e l'eventuale garante, esonerano espressamente il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari competente da qualunque personale responsabilità in ordine alle formalità che verranno richieste, consentendo che l'ipoteca venga iscritta a richiesta di chiunque e che nella nota di iscrizione vengano inseriti i patti e le condizioni del presente Capitolato.

Fermo quanto previsto dall'art. 39 quinto comma del D.Lgs. n. 385/1993, l'ipoteca iscritta a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo si estingue automaticamente decorsi trenta giorni dall'avvenuta

estinzione, anche anticipata, della obbligazione garantita. A tal fine, la Banca si impegna a comunicare l'avvenuta estinzione, anche anticipata, del debito sorto in forza del contratto di mutuo in capo al Mutuatario, alla conservatoria dei registri immobiliari presso la quale l'ipoteca è stata iscritta e al Mutuatario medesimo, salvo che, ricorrendo giustificato motivo ostativo, nella medesima comunicazione la Banca non abbia presentato alla conservatoria apposita dichiarazione di permanenza dell'ipoteca. Entro il giorno successivo al ricevimento della predetta comunicazione, il conservatore provvederà ai sensi del Decreto Legge n. 7 del 31 gennaio 2007 alla sua annotazione a margine dell'ipoteca.

La riduzione, la restrizione dell'ipoteca sarà concessa soltanto posteriormente all'estinzione parziale su richiesta dei mutuatari, sempre che non ostino impedimenti e non siano intervenute procedure concorsuali a carico dei mutuatari.

I costi per le formalità di cui sopra sono a carico del Mutuatario.

Fideiussione

La fidejussione eventualmente prestata nel contratto di mutuo è regolata dalle seguenti condizioni:

- a) le obbligazioni derivanti dalla fidejussione sono solidali ed indivisibili anche nei confronti di successori o aventi causa;
- b) la fidejussione garantisce tutto quanto dovuto dal Mutuatario per rate di mutuo non pagate, comprensive di capitale ed interessi, per interessi anche di mora, per spese, anche di carattere giudiziario, per rimborsi di somme anticipate dalla Banca, oneri tributari ed ogni altro accessorio;
- c) la Parte fidejussoria è tenuto a pagare immediatamente alla Banca, a semplice richiesta scritta, tutto quanto dovuto alla Banca stessa dal Mutuatario; l'eventuale decadenza del Mutuatario dal beneficio del termine si intenderà automaticamente estesa alla Parte fidejussoria;
- d) nessuna eccezione può essere opposta dalla Parte fidejussoria quanto all'esercizio da parte della Banca della facoltà di dichiarare il Mutuatario decaduto dal beneficio del termine o quanto al diritto di risolvere il contratto di mutuo o di recedere dai rapporti con il Mutuatario;
- e) la Parte fidejussoria si impegna a rimborsare alla Banca le somme che dalla Banca stessa fossero state incassate in pagamento del mutuo e che dovessero essere restituite per qualsiasi motivo, conservando la fidejussione piena efficacia anche nell'ipotesi in cui la Banca ritenesse di aderire a concordato preventivo o concordato stragiudiziale;
- f) la Parte fidejussoria riconosce alla Banca il diritto di stabilire come debbano imputarsi i pagamenti da lui fatti;
- g) la fidejussione rimarrà valida, senza bisogno di ulteriori interventi o dichiarazioni, anche nell'ipotesi in cui la Banca avesse a consentire al Mutuatario proroghe nei pagamenti e/o modifiche del piano di ammortamento del contratto di mutuo;
- h) la Parte fidejussoria avrà cura di tenersi al corrente delle condizioni patrimoniali del Mutuatario ed in particolare di informarsi presso la stessa dei suoi rapporti con la Banca; in particolare la Banca non sarà tenuta ad effettuare di sua iniziativa alcuna comunicazione alla Parte fidejussoria, in ordine ai rapporti con il Mutuatario;
- i) la Banca provvederà, previa richiesta scritta della Parte fidejussoria, a comunicare il debito del Mutuatario entro il limite dell'importo garantito quale risultante al momento della richiesta, nonché, previo ottenimento a cura e onere della Parte fidejussoria di specifico consenso scritto del Mutuatario, ulteriori informazioni concernenti l'esposizione stessa;
- j) i diritti derivanti alla Banca dalla fidejussione sono fatti salvi sino a totale estinzione di ogni suo credito verso il Mutuatario senza che la Banca stessa sia tenuta a escutere il Mutuatario o la Parte fidejussoria o qualsiasi altro coobbligato o garante entro i termini previsti dall'art. 1957 codice civile che si intende espressamente derogato; la Parte fidejussoria riconosce perciò di rimanere obbligato nei confronti della Banca anche qualora questa non abbia proposto istanze contro il debitore e gli eventuali coobbligati o non le abbia continuate; la Banca non avrà quindi alcun obbligo di procedere esecutivamente sull'immobile ipotecato prima di escutere la garanzia;
- k) nell'ipotesi in cui l'obbligazione garantita sia dichiarata invalida, la fidejussione si intende fin d'ora estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate dalla Banca;
- l) In caso di ritardo nel pagamento di quanto dovuto per effetto dell'escussione della garanzia, il fideiussore è tenuto al pagamento degli interessi moratori nella stessa misura ed alle stesse condizioni previste a carico del Mutuatario nel contratto di mutuo;
- m) la fidejussione ha pieno effetto indipendentemente da qualsiasi garanzia personale o reale già esistente o che fosse in seguito prestata a favore della Banca nell'interesse del Mutuatario;
- n) quando vi sono più fidejussori ciascuno di essi risponde per l'intero ammontare del debito anche se le garanzie sono state prestare con un unico atto e l'obbligazione di alcuno dei garanti è venuta a cessare o ha subito modificazioni per qualsiasi causa ed anche per remissione o transazione da parte della Banca;
- o) ove la fidejussione sia prestata da coniugi la Banca è espressamente autorizzata, in deroga all'art. 190 codice civile ad agire in via principale, anziché sussidiaria, e per l'intero suo credito sui beni personali di ciascuno dei coniugi;
- p) per la determinazione del debito garantito fanno prova in qualsiasi sede le scritture contabili della Banca;

- q) qualsiasi dichiarazione, comunicazione, notifica, è effettuata dalla Banca alla Parte fidejussoria con il pieno effetto all'indirizzo da lui indicato all'atto della costituzione del rapporto o fatto conoscere successivamente per iscritto.

Solidarietà

Tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo e quelle derivanti dalle presenti Condizioni Generali sono assunte dal Mutuatario e dal Garante in via fra loro solidale ed indivisibile e con vincolo di solidarietà ed indivisibilità tra i loro rispettivi eredi, successori ed aventi causa. I garanti, dichiarandosi obbligati nei confronti della Banca come fossero avallanti cambiari, nell'assumere solidalmente ed indivisibilmente con il Mutuatario tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento, rinunciano espressamente al beneficio della preventiva escussione del Mutuatario e di ogni altro eventuale garante, riconoscendo esplicitamente - ogni eccezione in contrario rimossa, in caso di inadempienza del Mutuatario o di essi garanti, alle obbligazioni assunte con il contratto di finanziamento - il diritto della Banca di procedere esecutivamente per il recupero integrale del proprio credito sui beni concessi in ipoteca.

LEGENDA ESPLICATIVA DELLE PRINCIPALI NOZIONI CONTENUTE NEL FOGLIO

Importo finanziato: è l'importo per il calcolo della rata pagato dal cliente secondo il piano di ammortamento definito contrattualmente.

Importo erogato: è la somma di denaro messa effettivamente a disposizione del cliente.

Preammortamento: è il periodo intercorrente dalla data di stipula fino al giorno di decorrenza dell'ammortamento.

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

Euribor: tasso rilevato dalla Federazione Bancaria Europea e diffuso sui principali quotidiani economici e circuiti di informazione economica.

Decorrenza interessi di preammortamento: è la data di stipula.

Tipo piano di ammortamento: è il metodo con cui calcolare la rata necessaria per l'estinzione graduale del prestito. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi secondo un piano definito appunto piano di ammortamento.

Durata piano di ammortamento: è il periodo di tempo necessario ad estinguere il prestito.

Rata: pagamento effettuato periodicamente per la restituzione del mutuo secondo scadenze pattuite contrattualmente.

R.I.D. Rimessa Interbancaria Diretta, disposizione di addebito automatico su conto corrente.

Ipoteca: diritto reale di garanzia iscritto sull'immobile.

Periodicità: è la frequenza con cui si deve liquidare la rata.

Imposta sostitutiva: è la trattenuta di imposta che sostituisce una serie di altre imposte operata direttamente da una controparte in una transazione a sfavore dell'altra e per conto del fisco.

Spese di perfezionamento: è il rimborso richiesto per l'espletamento delle pratiche e formalità necessarie all'erogazione della somma finanziata.

Spese perizia: è il costo a carico del Cliente per la valutazione del valore dell'immobile da dare in garanzia effettuato da un perito abilitato.

Spese amministrative mensili: è il rimborso richiesto per l'espletamento delle procedure di gestione della pratica e di incasso delle singole

Assicurazione: è l'importo del premio assicurativo pagato dal cliente per le coperture assicurative richieste.

Parametro di indicizzazione: è l'indice di riferimento per la determinazione del tasso di interesse dei mutui a tasso variabile.

Spread: è la remunerazione richiesta dalla banca nei mutui a tasso variabile per la concessione del prestito.

Tasso di ingresso: è il tasso di partenza.

Tasso a regime: è, nei mutui a tasso variabile, la somma del valore del parametro di indicizzazione con quello dello spread.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM): valore medio rilevato trimestralmente, con riferimento al trimestre precedente, dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, sentiti la Banca d'Italia e l'Ufficio italiano dei cambi, comprensivo di commissioni, di remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse, per operazioni della stessa natura;

Data _____

Per presa visione,

Firma Richiedente/i

Firma Garante/i
