

## **FOGLIO INFORMATIVO PER OPERAZIONI DI MUTUO DI BANCA ITALEASE S.p.A.**

### **LE CONDIZIONI DI SEGUITO PUBBLICIZZATE NON COSTITUISCONO OFFERTA AL PUBBLICO**

#### **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 868.966.074,48 i.v.; Riserve e Fondi di riserve al 31/12/2006 € 491.513.430; 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.

In particolare, nel caso di offerta fuori sede, 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 è un finanziamento a medio lungo termine. Particolare rilevanza, all'interno del comparto, assumono i mutui ipotecari fondiari finalizzati all'acquisto / costruzione / ristrutturazione di un immobile adibito ad uso produttivo / abitativo / commerciale. Tali interventi prevedono, a garanzia del rimborso del finanziamento stesso, iscrizione ipotecaria 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.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso omni-comprendente.

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

Sul piano economico-finanziario, poiché l'operazione è finalizzata a soddisfare le esigenze di finanziamento del debitore, questi si fa carico dei rischi tipici delle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, ivi inclusi i rischi connessi a modifiche fiscali e/o alla mancata ammissione, erogazione o revoca di agevolazioni pubbliche di qualsiasi natura, assumendo l'impegno irrevocabile a corrispondere durante tutta la vita del contratto le rate che costituiscono la restituzione del finanziamento erogato.

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 l'indicizzazione a parametri espressivi del costo corrente del denaro (quali 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.

### Sezione 3 - Condizioni economiche del servizio e dell'operazione

#### MUTUI IPOTECARI / FONDIARI: CONDIZIONI ECONOMICHE MASSIME PRATICABILI

##### Spese (oltre oneri documentati)

Spese di istruttoria: 0,30% dell'importo finanziato con un minimo di € 500,00.

Imposta sostitutiva ex DPR 601/73: 0,25% dell'importo finanziato.

Perizia tecnico - estimativa (ove del caso): € 300,00.

Spese di incasso rata: € 8,00 (per ogni rata).

Spese relative all'attività della Concedente di assoggettamento ad indicizzazione periodica della rata di mutuo: € 5,00 (per ogni rata).

Spese per invio comunicazioni periodiche: € 40,00.

Spese per rilascio e invio copie documenti: € 50,00 (per documento).

Commissione per estinzione anticipata: 1% sul capitale anticipatamente rimborsato salvo accordo diverso tra le parti.

Commissione per risoluzione del contratto nel periodo di versamenti rateali o prelievi frazionati (nel caso di interventi s.a.l.): 2% del capitale erogato od utilizzato.

Interessi di mora: 5 (cinque) punti in più del tasso di interesse applicato sul capitale mutuato.

Interessi di preammortamento: 3,5 (trevirgolacinque) punti in più del tasso di interesse applicato sul capitale mutuato.

Commissioni esecuzione a stati avanzamento lavori / realizzazione progressiva investimenti: 0,20% dell'intervento richiesto.

Commissioni di accollo (a carico dell'accollante): € 250,00.

Commissioni di rinegoziazione: € 500,00.

Spese per richieste documenti/certificazioni catastali, legali, contabili, interessi: € 50,00 (per documento).

Spese per rilascio assenso cancellazione ipoteche: € 250,00.

Spese per accoli, subingressi, trasferimenti d'ipoteca, atti di dilazione, proroghe nonché atti integrativi di qualsiasi natura: € 250,00.

Commissioni per pratiche rinunciate: € 150,00.

Spese relative all'attività della Concedente di revisione e di controllo della permanenza delle condizioni di meritevolezza del credito in capo all'Utilizzatore: € 350,00

Esame polizza assicurativa del Cliente: € 300,00

Commissione periodica gestione convenzione assicurativa (beni iscritti ai Pubblici Registri immobiliari, navali o aeronautici): € 300,00

Spese registrazione contratto: € 300,00

Spese sollecito insoluto: € 25,00 entro 15 gg da data scadenza rata, € 150,00 oltre 15gg data scadenza rata;

Spese per stipula e/o erogazione: € 500,00

Penale per mancato utilizzo linea di finanziamento deliberata: 0,50% dell'importo del finanziamento applicabili, salvo diversa pattuizione esplicita, decorso il 120° giorno dalla data di comunicazione delibera accettata dal richiedente.

Commissione per impostazione tecnica finanziamento: 2% sull'importo del contratto

Spese per analisi valutativa intervento: 2% sull'importo del contratto

## MUTUI CHIROGRAFARI: CONDIZIONI ECONOMICHE MASSIME PRATICABILI

### Spese (oltre oneri documentati)

Spese di istruttoria: 0,30% dell'importo finanziato con un minimo di € 500,00.

Imposta sostitutiva ex DPR 601/73: 0,25% dell'importo finanziato.

Spese di incasso rata: € 8,00 (per ogni rata).

Spese relative all'attività della Concedente di assoggettamento ad indicizzazione periodica della rata di mutuo: € 5,00 (per ogni rata).

Spese per invio comunicazioni periodiche: € 40,00.

Spese per rilascio e invio copie documenti: € 50,00 (per documento).

Spese per produzione di conteggi estinzione anticipata totale o parziale: € 250,00

Commissione per risoluzione del contratto nel periodo di versamenti rateali o prelievi frazionati (nel caso di interventi s.a.l.): 2% del capitale erogato od utilizzato.

Commissione per estinzione anticipata: 1% sul capitale anticipatamente rimborsato salvo accordo diverso tra le parti con un minimo di € 500,00.

Interessi di mora: 5 (cinque) punti in più del tasso di interesse applicato sul capitale mutuato.

Interessi di preammortamento: 3,5 (trevirgolacinque) punti in più del tasso di interesse applicato sul capitale mutuato.

Commissioni esecuzione a stati avanzamento lavori / realizzazione progressiva investimenti: 0,20% dell'intervento richiesto.

Commissioni di accollo (a carico dell'accollante): € 250,00.

Commissioni di rinegoziazione: € 500,00.

Spese per richieste documenti/certificazioni catastali, legali, contabili, interessi: € 50,00 (per documento).

Spese per rilascio assenso cancellazione ipoteche: € 250,00.

Spese per accolli, subingressi, trasferimenti d'ipoteca, atti di dilazione, proroghe nonché atti integrativi di qualsiasi natura: € 250,00.

Commissioni per pratiche rinunciate: € 150,00.

Spese relative all'attività della Concedente di revisione e di controllo della permanenza delle condizioni di meritevolezza del credito in capo all'Utilizzatore : € 350,00

Esame polizza assicurativa del Cliente: € 300,00

Commissione periodica gestione convenzione assicurativa (beni iscritti ai Pubblici Registri immobiliari, navali o aeronautici): € 300,00

Spese registrazione contratto: € 300,00

Spese sollecito insoluto: € 25,00 entro 15 gg da data scadenza rata, € 150,00 oltre 15gg data scadenza rata;

Spese per stipula e/o erogazione: € 500,00

Penale per mancato utilizzo linea di finanziamento deliberata: 0,50% dell'importo del finanziamento applicabili, salvo diversa pattuizione esplicita, decorso il 120° giorno dalla data di comunicazione delibera accettata dal richiedente.

Commissione per impostazione tecnica finanziamento: 2% sull'importo del contratto

Spese per analisi valutativa intervento: 2% sull'importo del contratto:

### Tassi

Tasso nominale massimo per mutui con garanzia reale a tasso fisso = 8,759%

Tasso nominale massimo per mutui con garanzia reale a tasso variabile = 8,301%

Tasso nominale massimo per altri finanziamenti alle imprese fino a 5.000 euro = 10,503%

Tasso nominale massimo per altri finanziamenti alle imprese oltre 5.000 euro = 9,518%

Il TEGM, ovvero il tasso effettivo globale medio, 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.

<b>Operazione</b>	<b>Classi di importo (espresse in Euro)</b>	<b>TEGM rilevato dal 1° luglio al 30 settembre 2007 ai sensi dei commi 1 e 2 dell art. 2 L. 108/96</b>
Anticipi, sconti commerciali e altri finanziamenti alle imprese effettuati dalle banche	fino a 5.000	<b>7,35</b>
	oltre 5.000	<b>6,63</b>
Mutui con garanzia reale:	a tasso fisso	<b>6,08</b>
	a tasso variabile	<b>5,75</b>

Le rate del mutuo possono essere fisse o indicizzate.

Indicizzazione ed adeguamento del corrispettivo:

**1.** Si applica uno dei seguenti indici a scelta del debitore:

a) il valore della quotazione dell'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) quotato dalla Federazione Bancaria Europea (FBE) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" avente per valuta la data di ogni revisione, come indicato al successivo comma 3;

b) il valore della quotazione del Libor Euro quotato dalla British Bankers' Association (BBA) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" avente per valuta la data di ogni revisione, come indicato al successivo punto 3.

**2.** Il valore dell'indice di riferimento iniziale è quello indicato nel Contratto di Mutuo.

**3.** La data di prima revisione cadrà il primo giorno del mese di stipula del Contratto di Mutuo. Le successive revisioni cadranno periodicamente, secondo la stessa periodicità delle rate rilevabile nel Contratto di Mutuo e nel suo allegato piano di ammortamento, a partire dalla data della prima revisione per tutta la durata del rapporto. Qualora una data di revisione cadesse in un giorno non lavorativo bancario, la si intenderà spostata al primo giorno lavorativo bancario immediatamente successivo.

**4.** Tutte le rate risulteranno assoggettate a periodica variazione, in aumento o in diminuzione, adottando, per ciascuna, la seguente procedura:

a) ad ogni data di revisione viene definito l'importo adeguato delle rate con scadenza successiva alla data di revisione in esame assumendosi quale indice di riferimento quello indicato nelle Condizioni di contratto, il cui valore, diviso per il numero dei periodi compresi in un anno (periodi di scadenza delle rate rilevabili nel Contratto di Mutuo e nell'allegato piano di ammortamento), rappresenta l'indice di riferimento periodale;

b) si calcola lo "scostamento" rappresentato dalla differenza tra l'indice di riferimento periodale, determinato al comma a) precedente, e l'indice di riferimento iniziale reso anch'esso periodale dividendolo per il numero dei periodi compresi in un anno (periodi di scadenza delle rate rilevabili nel Contratto di Mutuo e nell'allegato piano di ammortamento);

c) l'importo delle nuove rate dovute dal Cliente/Mutuatario alla Banca Mutuante viene calcolato imponendo l'uguaglianza del valore attuale ottenuto attualizzando, al tasso periodale implicito in essere del contratto, il valore corrente delle rate, con il valore attuale calcolato attualizzando il "nuovo valore" delle rate, utilizzando come tasso periodale la somma algebrica tra il tasso periodale implicito iniziale e lo "scostamento" sopra definito;

d) in difetto di rilevazione dell'indice, si farà riferimento alla rilevazione dello stesso del giorno immediatamente precedente.

## Principali indici di riferimento

	<b>Libor Euro 3m</b> (Per valuta il primo giorno lavorativo del mese)	<b>Euribor 365 3m</b> (Media Mensile)	<b>Euribor 360 3m</b> (Media Mensile)
Gennaio 2007	3,41288	3,537	3,489
Febbraio 2007	3,56075	3,641	3,591
Marzo 2007	3,62463	3,726	3,675
Aprile 2007	3,92463	4,021	3,966
Maggio 2007	4,01413	4,118	4,062
Giugno 2007	4,11163	4,200	4,142
Luglio 2007	4,17400	4,267	4,209
Agosto 2007	4,25213	4,565	4,502
Settembre 2007	4,73625	4,802	4,736
Ottobre 2007	4,78688	4,769	4,703
Novembre 2007	4,60250	4,686	4,621
Dicembre 2007	4,78313	4,927	4,860

## Tassi interbancari (libor) 3 mesi sulle eurodivise

<b>Per valuta</b>	<b>Dollaro Usa</b>	<b>Yen</b>	<b>Franco Svizzero</b>
1° gennaio 2007	5,3600	0,56125	2,10167
1° febbraio 2007	5,3600	0,52250	2,17250
1° marzo 2007	5,3600	0,69000	2,22667
1° aprile 2007	5,3493	0,66750	2,30000
1° maggio 2007	5,3562	0,67188	2,35000
1° giugno 2007	5,3600	0,68375	2,46667
1° luglio 2007	5,3600	0,75781	2,70167
1° agosto 2007	5,3562	0,77844	2,70750
1° settembre 2007	5,5800	0,97375	2,89500
1° ottobre 2007	5,2306	1,02000	2,78167
1° novembre 2007	4,9112	0,89875	2,75000
1° dicembre 2007	5,1237	0,97875	2,74833

## Sezione 4 - Clausole contrattuali regolanti il servizio e l'operazione

### SINTESI DELLE PIÙ SIGNIFICATIVE E TIPICHE CLAUSOLE DI MUTUO

La disciplina pattizia del contratto di mutuo è contenuta nel Capitolato delle Condizioni Generali di Contratto, redatte su formulari predisposti unilateralmente dalla Banca Mutuante contenenti, tra l'altro, clausole c.d. "vessatorie", le quali derogando ai principi generali dell'ordinamento giuridico necessitano della specifica approvazione scritta che si ottiene mediante la doppia sottoscrizione.

Di seguito si riporta in sintesi il contenuto delle più significative clausole contrattuali comprese nel Capitolato delle Condizioni Generali di Contratto:

*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.

*Facoltà di cessione del contratto da parte della Banca Mutuante:* la Mutuante ha facoltà, in qualsiasi momento, di cedere a terzi il contratto, ovvero in tutto o in parte i diritti che le derivano dal medesimo. Il Cliente/Mutuataro è obbligato ad accettare la cessione, a partire dal momento in cui la Mutuante gliela abbia a comunicare, secondo le forme previste dalla legge.

*Accollo:* il Cliente/Mutuataro (e/o il terzo datore di ipoteca) deve comunicare alla Banca Mutuante a mezzo raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del finanziamento entro cinque giorni dalla data dell'atto, fornendo i relativi titoli previsti per legge in copia autentica. L'accoglimento di detta documentazione da parte della Banca Mutuante non costituisce adesione al contratto di accollo, né il successivo invio di qualsiasi documento e/o avviso all'accollante non costituisce liberazione del debitore originario.

*Clausola risolutiva espressa e penale di risoluzione:* in caso di inadempimento del Cliente Mutuatario al pagamento anche di una sola rata o di uno degli obblighi indicati nel contratto ed espressamente richiamati nella clausola "decadenza dal beneficio del termine – risoluzione del contratto", la Mutuante ha facoltà di risolvere di diritto il contratto mediante il semplice invio di una raccomandata a.r..

A seguito della risoluzione del contratto per inadempimento del Cliente Mutuatario, la Banca Mutuante ha diritto di pretendere da questi, fatto salvo il maggior danno ed il pagamento delle rate scadute, una penale di risoluzione sull'importo residuo del finanziamento.

*Eventuali richieste di agevolazioni:* nel caso di richiesta da parte del Cliente Mutuatario, con apposita domanda, dell'ammissione a godere di agevolazioni, quali che ne siano la natura, la durata e l'ente erogante, questi riconosce che la validità e l'efficacia del contratto di mutuo non è in alcun modo subordinata alla richiesta o all'ottenimento di detti contributi agevolativi, né, parimenti, il regolare pagamento delle rate alla Mutuante.

*Obbligo di assicurazione:* per operazioni di mutuo ipotecario il Mutuatario, per tutta la durata del contratto, ha l'obbligo di assicurare l'immobile con apposita polizza assicurativa "All Risks", con clausola di vincolo a favore della Banca Mutuante contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed eventuali altri rischi accessori, per l'intero valore e con Compagnia di gradimento della Concedente.

*Foro competente:* in deroga alle disposizioni del Codice di Procedura Civile per ogni causa derivante dal contratto sarà sempre competente esclusivamente il Foro della Sede della Banca.

*Procedure di reclamo e di composizione stragiudiziale delle controversie:* **Questa banca aderisce all'Accordo per la costituzione dell'Ufficio reclami della clientela e dell' Ombudsman – Giuri bancario che prevede una procedura di risoluzione delle controversie alternativa rispetto al ricorso al giudice, il cui regolamento è a disposizione del cliente che ne faccia richiesta.**

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 inviato con lettera raccomandata A/R o in via informatica, ovvero consegnato alla sede o alla succursale della banca ove è intrattenuto il rapporto. L'Ufficio reclami evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione 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 – GIURI' BANCARIO** va presentato **ENTRO UN ANNO** dall' invio della contestazione all' Ufficio reclami della banca, o dalla decisione comunicata dalla banca, mediante una richiesta scritta, con indicazione specifica del contenuto della controversia, inviata preferibilmente con lettera raccomandata A/R oppure utilizzando strumenti informatici, allegando ogni altra notizia e documento utili.

L'Ombudsman può richiedere ulteriore documentazione, ritenuta necessaria per la decisione, sia alla banca sia al Cliente.

**LE CONTROVERSIE** per cui è competente l'Ombudsman Giurì Bancario sono quelle di valore fino a € 50.000 purché riferite a operazioni e servizi posti in essere a far data dal 1° gennaio 2006, fermi restando i limiti in precedenza vigenti di € 10.000. La decisione viene adottata entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di intervento ed è vincolante solo per la banca e non per il cliente; qualora nel corso dell'istruttoria emerga che il ricorso è privo della documentazione necessaria per la decisione, viene richiesta l'integrazione della documentazione, in modo da permettere all'Ombudsman Giurì Bancario di emanare la decisione entro 120 giorni complessivi dalla data del ricevimento del ricorso.

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, un organismo conciliativo, ovvero, ove previsto, il collegio arbitrale. Peraltro il cliente non ha facoltà di rivolgersi all'Ombudsman qualora abbia adito l'Autorità Giudiziaria, il Collegio Arbitrale o un organismo conciliativo.

## LEGENDA

**Rate:** Il corrispettivo di un'operazione di mutuo è espresso in rate (pagamenti che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente) il cui ammontare è funzione della struttura dell'operazione intesa in termini di restituzione di:

- una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato);
- una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo).

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

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

**ISC:** è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Nel calcolo dell'ISC sono ricompresi:

- il rimborso del capitale;
- il pagamento degli interessi;
- le spese di istruttoria;
- di revisione del finanziamento (ove applicate);
- di apertura e chiusura della pratica di credito (ove applicate);
- le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate;
- le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito);
- il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito);
- ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.

**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 Cambi, comprensivo di commissioni, di remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse, per operazioni della stessa natura.

**Interessi di mora:** interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.