

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo ipotecario in euro (può essere concesso anche in forma di mutuo fondiario)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Raiffeisen Silandro Soc.

Sede legale ed amministrativa: Via Principale n. 33 - 39028 Silandro

Tel.: 0473-730214

Fax: 0473-621684

Indirizzo e-mail: rk.schlanders@raiffeisen.it

PEC: PEC08244@raiffeisen-legalmail.it

Home-page: www.raiffeisen.it/schlanders

Codice ABI: 08244

Numero d'iscrizione all'albo delle banche: 4547.6.0

Cod.fisc., part. IVA ed iscritta al Registro imprese c/o CCIAA Bolzano: 00171320211

Iscrizione Registro Enti Cooperativi Bolzano n. A145410 Sezione: 1.

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo ai sensi del D.L. n. 659/1996 ed al Fondo Nazionale di Garanzia di cui all'art. 62 D.lgs. n. 415/1996

Membro del sistema di tutela istituzionale Raiffeisen Südtirol IPS

CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama „ipotecario“.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile (indicizzato) o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il mutuo può essere erogato anche con più versamenti rateali, qualora è preordinato alla realizzazione di uno scopo specifico. Tale scopo dovrà essere indicato espressamente nel contratto di mutuo.

Il Cliente si obbliga, sia a rimborsare il capitale più gli interessi, sia a destinare la somma concessa a mutuo allo scopo indicato nel contratto.

In ottemperanza alla vigente disciplina in materia, la Banca considera il rating di legalità delle imprese tra le variabili utilizzate per la valutazione di accesso al credito dell'impresa e ne tiene conto nel processo di istruttoria ai fini di una riduzione dei tempi e dei costi per la concessione del finanziamento, nonché delle condizioni economiche di erogazione, secondo quanto sotto specificato nella sezione relativa alle condizioni economiche.

Mutuo fondiario

Il mutuo fondiario è un finanziamento di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, normalmente di 1° grado, su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile è mass. 80% del valore cauzionale dell'immobile accertato da un perito. Preesistono garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito. Il rimborso avviene mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti alla metà; la durata medio-lunga del prestito, poi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato.

In caso di estinzione anticipate (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo.

I TIPI DI MUTUO ED I LORO RISCHI

Mutuo ipotecario a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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 ipotecario a tasso variabile (indicizzato)

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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

Mutuo ipotecario a tasso misto

Il tasso d'interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenza e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi vuole un tasso fisso al momento della stipula del contratto per un periodo accordato nel contratto e un tasso variabile per il periodo residuo.

Mutuo ipotecario a tasso massimo

Rispetto al tasso iniziale, il tasso d'interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto. Il tasso non può superare il tasso massimo stabilito nel contratto.

Il tasso massimo è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e allo stesso tempo si vuole assicurare contro eccessivi rialzi del tasso durante l'intera durata del finanziamento.

Per saperne di più:

La **“Guida pratica al mutuo – Il mutuo per la casa 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 Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Esempio con tasso nominale di 6,000% nel caso di **tasso fisso**:

6,609% calcolato su un capitale figurativo di euro 100.000,00 per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili, spese conclusione del contratto: spese istruttoria pratica 600,00 euro (0,6% min. 100,00€), imposta sostitutiva 250,00 euro (0,25% dell'importo del prestito), spese annuali: 0,21 euro trasparenza, 2,50 euro commissione di incasso rata mensile, 11,50 euro assicurazione globale infortuni, 61,00 euro assicurazione della casa, stima 207,40 euro (iva inclusa).

Esempio con tasso nominale di 5,000% nel caso di **tasso variabile (indicizzato)**:

5,553% calcolato su un capitale figurativo di euro 100.000,00 per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili (Euribor 3m/360g 2,046% + spread 2,900%), spese conclusione del contratto: spese istruttoria pratica 600,00 euro (0,6% min. 100,00€), imposta sostitutiva 250,00 euro (0,25% dell'importo del prestito), spese annuali 0,21 euro trasparenza, 2,50 euro commissione di incasso rata mensile, 11,50 euro assicurazione globale infortuni, 61,00 euro assicurazione della casa (somma assicurata fabbricati 100.000 euro – valore stimata), stima 207,40 Euro (iva inclusa).

Esempio con **tasso misto**

(tasso iniziale fisso 5,000% per 5 anni, poi per la durata residua variabile/indicizzato 6,000%):

5,553% calcolato su un capitale figurativo di euro 100.000,00 per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili, spese conclusione del contratto: spese istruttoria pratica 600,00 euro (0,6% min. 100,00€), imposta sostitutiva 250,00 euro (0,25% dell'importo del prestito), spese annuali 0,21 euro trasparenza, 2,50 euro commissione di incasso rata mensile, 11,50 euro assicurazione globale infortuni, 61,00 euro assicurazione della casa (somma assicurata fabbricati 100.000 euro – valore stimata), stima 207,40 euro (iva inclusa);

6,524% calcolato su un capitale figurativo di euro 55.847 per la durata residua del finanziamento di 5 anni, con rate mensili (Euribor 3m/360g 2,046% + spread 3,900%), spese annuali 0,21 euro trasparenza, 2,50 euro commissione di incasso rata mensile, 11,50 euro assicurazione, 61,00 euro assicurazione della casa (somma assicurata fabbricati 100.000 euro – valore stimata).

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali ad esempio le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

*Tutti i dati si intendono su base annua massima tranne quelli diversamente indicati

	VOCI	COSTI valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)		
		mutuo ipotecario tasso fisso	mutuo ipotecario tasso variabile (indic.)	mutuo ipotecario tasso misto
	Importo massimale finanziabile	non definito, se concesso in forma di mutuo fondiario: non superiore al 80% del valore cauzionale dell'immobile accertato da un perito		
	Durata	Durata minima: più di 18 mesi Durata massima: 30 anni		
	Garanzie accettate	<u>- garanzia ipotecaria</u> Con ipoteca su immobile, in caso sia necessario effettuare la valutazione del bene immobile tramite perito competente le relative spese di perizia sono a carico del cliente. L'immobile da gravare deve trovarsi sul territorio italiano. <u>- Pegno</u> <u>- Fidejussione specifica</u> <u>- Assicurazioni</u>		
	Valute disponibili	Euro		
		mutuo ipotecario tasso fisso	mutuo ipotecario tasso variabile (indic.)	mutuo ipotecario tasso misto
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso di riferimento arrotondato per eccesso al successivo 1/10 punto + spread		
	Parametro	EUR IRS congruente alla durata del contratto, ultimo giorno lavorativo bancario del mese, arrotondato per eccesso al successivo 1/10 punto + spread	Euribor 3m/360giorni , media del mese fine trimestre, arrotondato per eccesso al successivo 1/10 punto + spread	Per max cinque anni dalla <u>stipula del contratto</u> : EUR IRS 5 anni , ultimo giorno lavorativo bancario del mese, arrotondato per eccesso al successivo 1/10 punto + spread Per la durata residua: Euribor 3m/360 giorni , media del mese fine trimestre, arrotondato per eccesso al successivo 1/10 punto + spread
	Parametro di riferimento	EUR IRS congruente alla durata del contratto, ultimo giorno lavorativo bancario del mese, arrotondato per eccesso al successivo 1/10 punto + spread Se il parametro di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse (0,000 per cento + spread), fatto salvo l'accordo relativo all'arrotondamento.	Euribor 3m/360 giorni , media del mese fine trimestre, arrotondato per eccesso al successivo 1/10 punto Se il parametro di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse (0,000 per cento + spread), fatto salvo l'accordo relativo all'arrotondamento	EUR IRS 5 anni , ultimo giorno lavorativo bancario del mese, arrotondato per eccesso al successivo 1/10 punto nonchè Euribor 3m/360 giorni , media del mese fine trimestre, arrotondato per eccesso al successivo 1/10 punto Se il parametro di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse (0,000 per cento + spread), fatto salvo l'accordo relativo all'arrotondamento
	Periodicità di adeguatamento	Nessun adeguatamento, fisso per tutta la durata del contratto	mensile, trimestrale oder semestrale	Fisso max per cinque anni dalla stipula del contratto, mensile, trimestrale o semestrale per la durata residua
	Spread	5,000%	6,000%	5,000%
	Misura minima del tasso debitore ("floor")	Se il parametro di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse (0,000 per cento + spread, tasso minimo), fatto salvo l'accordo relativo all'arrotondamento		

	Misura massima del tasso debitore	non previsto	non previsto o 10,00% per mutuo a tasso massimo	non previsto
	Tasso di interesse di preammortamento	corrisponde al suddetto tasso di interesse nominale		
	Tasso di mora	5,000 punti percentuali in più del tasso contrattuale al momento della mora		
	Il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale/civile.			
Spese	Spese per la stipula del contratto			
	Istruttoria	0,60% minimo 100,00 euro 0,00 euro per mutuo di scopo, ai sensi delle disposizioni di legge mutuo non accordato e/o non utilizzato: 0,25%, min. 100,00 euro		
	Imposta sostitutiva	secondo le prescrizioni di legge 0,00 Euro per mutuo di scopo, ai sensi delle disposizioni di legge		
	Assicurazione dell'immobile	Assicurazione incendio fabbricato vincolata a favore della Cassa Raiffeisen Silandro		
	Altro: Spese per appuntamenti notarili - fuori Comune Silandro - fuori Italia	- mass. 400,00 euro - mass. 800,00 euro		
	Perizia tecnica	Effettuato da terzi, per immobile un massimo di 10.000,00 € più IVA secondo le prescrizioni di legge. I costi sono dovuti anche se il mutuo non è stato accordato o non è stato utilizzato.		
	Spese per la gestione del rapporto			
	Gestione pratica	0,00 Euro		
	Commissione di incasso rata	2,50 Euro sia con addebito automatico in c/c sia con pagamento per cassa.		
	Invio comunicazioni	0,21 euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo 0,00 euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza presso la stampante degli estratti conto 0,00 euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza via e-mail 0,00 euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza art. 118		
	Invio altre comunicazioni ed informazioni	2,00 euro		
	Spese di spedizione avviso scadenza rata	2,50 euro		
	Lettera di sollecito	5,00 euro		
	Attestazione degli interessi e/o stato passivo	0,00 euro		
	Variazione/restrizione ipoteca	a carico del cliente		
	Variazione garanzia	0,00 euro		
	Accollo mutuo	0,00 euro		
	Sospensione pagamento rate	0,00 euro		
	Altro	2,00 euro per singola copia di documenti archiviati, ordine del cliente		
	Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo ⁽¹⁾	0,10% sull'importo rimborsato		
Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento „francese“		
	Tipologia di rata	rata costante, fissa o rimborso in un'unica soluzione		
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, semestrale, annuale		

⁽¹⁾ Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliare adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120 ter del d.lgs. 385/93.

RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Il tasso di riferimento "Euribor 3 mesi act/360" è pubblicato sulla stampa specializzata ("Il Sole 24 Ore") e riscossa dell'ultimo giorno lavorativo bancario del mese fine trimestre.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

	Euribor 3m/360g	EUR IRS 5 anni	15 anni	20 anni
Sole 24 Ore 30.06.2026				
Media giugno 2026	2,335			
29.06.2026		2,75	3,09	3,15
Sole 24 Ore 30.09.2026				
Media settembre 2026	2,632			
29.09.2026		3,64	3,75	3,72

Qualora il tasso di riferimento il giorno sopra stabilito non dovesse essere pubblicato, verrà applicato il tasso di riferimento della prima pubblicazione successiva alla predetta data sulla stampa specializzata ("Il Sole 24 Ore").

Laddove il tasso di riferimento come oggi applicato non dovesse essere più rilevato, le parti concordano di applicare il tasso di riferimento sostitutivo come individuato dalla Banca sulla base del piano di sostituzione dalla medesima adottato ai sensi dell'art. 28 (2) del Regolamento (UE) 2016/1011. Lo Spread e l'arrotondamento rimangono invariati. Il suddetto piano di sostituzione è pubblicato per consultazione sul sito web della Banca.

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

CALCOLO ESEMPLIFICATO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso d'interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse si aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,000 %	10	Euro 1.103,50	Euro 1.187,08	Euro 1.023,56
6,000 %	15	Euro 840,97	Euro 939,51	Euro 748,57
6,000 %	20	Euro 714,89	Euro 825,02	Euro 613,09
6,000 %	25	Euro 643,37	Euro 763,24	Euro 533,62

(*) Solo per 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), relativo ai contratti di mutuo può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.Raiffeisen.it/schlanders).

Servizi accessori

Assicurazione globale infortuni

Come servizio aggiuntivo, la Banca offre ai suoi clienti la possibilità di stipulare un'assicurazione globale infortuni. Il cliente incarica la Banca fino alla revoca (alla prossima scadenza del contratto di assicurazione) a stipulare con Assimoco Spa l'assicurazione globale infortuni „utenti“ in nome e per conto suo. Il cliente conferma che la Banca gli ha consegnato le informazioni in ordine a tale assicurazione. Il premio annuale di assicurazione globale infortuni „utenti“ attualmente ammonta a euro 11,50. Tale premio potrà essere aggiornato anno per anno entro l'ammontare massimo di euro 50,00 se la Banca riterrà di rinnovare la relativa polizza.

Sono assicurati infortuni, dai quali derivi la morte oppure un'invalidità permanente con conseguente inabilità di grado pari o superiore al 50% a svolgere un'attività lavorativa. L'importo liquidato in caso di infortunio è commisurato al saldo di chiusura del conto e sarà liquidato dall'Ufficio sinistri Assimoco, Via de Lai 16, 39100 Bolzano, tel. 0471-307500, e-mail clsbolzano@assimoco.it. Informazioni dettagliate sull'assicurazione infortuni Assimoco sono contenute nel foglio "Assicurazione infortuni Assimoco per clienti Raiffeisen", a disposizione in tutte le filiali della Banca.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	se acquistati attraverso la Banca
adempimenti notarili	a carico del cliente
imposta sostitutiva	a carico del cliente
imposte per iscrizione ipoteca	a carico del cliente

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.

Per maggior dettagli su caratteristiche e costi della/e eventuale/i polizza/e assicurativa/e si rinvia alla documentazione delle società di assicurazioni.

Assicurazione immobile

Il Cliente, l'eventuale costituente l'ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati a tenere regolarmente assicurati contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio e per tutta la durata del mutuo, i fabbricati e le pertinenze, nonché le costruzioni che venissero erette sui loro immobili, per un importo ritenuto equo dalla Banca, nei casi previsti ed ammessi dalla normativa al riguardo.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, a condizione che la polizza assicurativa sull'immobile venga sostituita con altra polizza avente le medesime caratteristiche di cui sopra.

La Banca è comunque autorizzata, nei casi previsti dalla normativa vigente, a chiedere la corrispondente dichiarazione di vincolo e a provvedere all'assicurazione e al pagamento dei relativi premi in luogo e a spese del Cliente o del Costituente l'ipoteca, se questi siano inadempienti al suddetto impegno.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	massimo 60 giorni
Disponibilità dell'importo	Al momento della stipulazione del contratto. L'importo di mutuo viene erogato con più versamenti se trattasi di mutuo di scopo.

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di un consulente della Cassa Raiffeisen

Informazioni sul servizio di consulenza	
gamma di prodotti ai fini della consulenza	mutuo ipotecario
compenso dovuto per la consulenza	0,00 Euro
commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	0,00 Euro

Per consentire alla banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni ed i documenti indicati. Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni ed i documenti richiesti.

estratto tavolare	estratto catasto edilizio
piano di divisione	piano di divisione in porzioni materiali
progetto approvato	concessione edilizia
preventivo costi o documentazione sulle spese e costi (ad esempio precontratto, ...)	piano di finanziamento
dettaglio dei debiti bancari	dichiarazione dei redditi

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto.

Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di finanziamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Recesso della Banca

In determinate ipotesi (ad es. mancato pagamento delle rate, vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica - pongono in pericolo la restituzione delle somme alla Banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della Banca, che conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovute.

In caso di estinzione anticipate (o di rimborso parziale) del mutuo fondiario può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo.

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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La chiusura del rapporto coincide con il pagamento degli importi dovuti.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica (CASSA RAIFFEISEN SILANDRO SOCIETA' COOPERATIVA, VIA PRINCIPALE 33, 39028 SILANDRO, PEC08244@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, CRA.SILANDRO@RAIFFEISEN.IT, fax: 0473/621584).

Il cliente rimasto insoddisfatto o il cui reclamo non abbia avuto esito nel termine di 60 giorni dalla sua ricezione ovvero, in caso di servizi di pagamento, entro 15 giorni lavorativi, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) entro 12 mesi dalla presentazione del reclamo. Per ulteriori informazioni, si consulti il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, oppure si contatti una Filiale della Banca d'Italia o la Banca.

Il Cliente può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sarà esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it).

Inoltre, nei casi in cui la contestazione alla banca tragga origine dalla mancata erogazione, dal mancato incremento o dalla revoca di un finanziamento, dall'inasprimento delle condizioni applicate a un rapporto di finanziamento o da altri comportamenti della banca conseguenti alla valutazione del merito di credito del cliente, è possibile formulare istanza in forma riservata al prefetto, o meglio, al Commissario del Governo.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, avvalersi di uno dei due procedimenti per la risoluzione stragiudiziale delle controversie citati nei commi precedenti; ciò ai sensi dell'articolo 5 comma 1-bis d.lgs. n. 28 del 4 marzo 2010. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente e con l'assistenza di un avvocato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare l'intermediario, cioè si "accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta a crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce a crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono sostituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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 ed 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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto (+25%), aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali ed accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. In ogni caso, la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.

Silandro, 01.10.2026