

**FOGLIO INFORMATIVO  
RELATIVO AL 'MUTUO FONDIARIO  
TASSO VARIABILE'  
A STATO AVANZAMENTO LAVORI  
Indicizzato media Euribor 6 mesi 365 gg**

Redatto ai sensi della delibera CICR del 04/03/2003 e del titolo X capitolo 1 delle Istruzioni di Vigilanza per le banche

**Sezione 1 - Informazioni sulla Banca**

Il Credito Cooperativo Fiorentino – Campi Bisenzio - Società Cooperativa in A. S. è una Banca con sede legale ed amministrativa in Campi Bisenzio, provincia di Firenze, via B. Buozzi 54, capitale sociale di € 818.000,00 interamente versato e € 51.889.572,00 di riserve, come risultanti dall' ultimo bilancio approvato; Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze n. 00453780488, iscritta nell'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia al n.3529.20, codice ABI n.8427.7, iscritta nell'Albo Società Cooperative n. A164625, aderente all'Accordo per la Costituzione dell'Ufficio Reclami della Clientela e dell'Ombudsman Giurì Bancario; aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo; indirizzo di posta elettronica: info@creditiflorentino.it - sito internet: www.creditoflorentino.it

**Sezione 2 – Caratteristiche e rischi tipici del servizio 'conto corrente'**

**Struttura e funzione economica del mutuo fondiario.**

Con il contratto di mutuo fondiario 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 prestito è garantito da ipoteca su immobili e viene rimborsato tramite rate periodiche (mensili, bimestrali, trimestrali, ecc.) a scelta del cliente.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione etc.). Nel caso in cui preesistano garanzie ipotecarie il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

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 (DPR n.601 29/09/1973).

**Principali rischi, di carattere generico o specifico, connessi con il mutuo fondiario.**

**Rischio di Tasso:**

Il mutuo fondiario a tasso variabile, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri variabili nel corso del tempo (es. Euribor), presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

Questa tipologia di mutuo è indicata per i clienti che vogliono un tasso, nel tempo, sempre in linea con quelli di mercato e che possono sostenere le variazioni dell'importo della rata. Non è indicato per coloro che preferiscono una rata certa e fissa per tutta la sua durata.

**Servizi accessori offerti unitamente al mutuo fondiario:**

Contestualmente all'erogazione del mutuo viene richiesta una polizza assicurativa a copertura del rischio di incendio e scoppio sull'immobile. Il cliente può scegliere di assicurare l'immobile con la compagnia assicuratrice di proprio gradimento. Il costo della copertura assicurativa è a carico del cliente; la polizza è vincolata a beneficio della banca e quindi non potrà essere estinta o disdetta senza il rilascio del bene da parte della stessa.

L'erogazione del mutuo è condizionata all'apertura del conto corrente bancario, sul quale domiciliare l'addebito delle rate.

**Sezione 3 – Condizioni economiche dell'operazione**

**MODALITA' DI EROGAZIONE**

L'erogazione del finanziamento avviene a stato di avanzamento lavori, verificati attraverso la relazione tecnica di stima (perizia).

L'erogazione finale viene effettuata, entro il termine massimo di 24 mesi dalla stipula dell'atto di mutuo, al termine della ristrutturazione o costruzione. Le rate relative alle erogazioni a stato avanzamento lavori sono composte di soli interessi.

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

Ha decorrenza dalla data che verrà fissata nell'atto di consegna e quietanza comprovante l'erogazione a saldo. Gli interessi di preammortamento decorrono sugli importi via via erogati dalla data di rispettiva erogazione e fino al giorno precedente la decorrenza del piano di ammortamento. Il recupero del relativo ammontare avviene con rate mensili/trimestrali composte di soli interessi.

**TASSO APPLICATO E CRITERI DI DETERMINAZIONE:**

**Tasso nominale annuo:** tasso determinato sulla base di un parametro di indicizzazione (tasso indice)

**Parametro di indicizzazione:** media Euribor 6 mesi, 365 giorni espresso fino alla terza cifra decimale, pubblicata di norma da "Il Sole 24 Ore" o da pubblicazioni equipollenti (al 02/03/2009 pari a 2,087%)

**Spread applicato:** 4,5 punti (massimo)

**Tasso di stipula:** il tasso di stipula viene determinato il giorno della stipula del mutuo in base alla quotazione del parametro rilevato nel mese di stipula, maggiorato dello spread concordato

**Tasso a regime:** l'aggiornamento del parametro avverrà con cadenza mensile il primo giorno lavorativo di ogni mese con riferimento alla rilevazione del mese precedente e sarà maggiorato dello spread concordato.

**Tasso di mora:** massimo 3 punti in più del tasso ordinario applicato oltre il tasso del finanziamento

**FOGLIO INFORMATIVO  
RELATIVO AL 'MUTUO FONDIARIO  
TASSO VARIABILE'  
A STATO AVANZAMENTO LAVORI  
Indicizzato media Euribor 6 mesi 365 gg**

**SPESE E COMMISSIONI:**

**Commissioni istruttoria mutuo:** massimo 2% dell'importo erogato con un minimo di € 50,00

**Spese incasso rata con pagamento per cassa:** € 3,00

**Spese incasso rata con addebito automatico in c/c:** gratis

**Commissioni per accollo:** € 150,00

**Richiesta di sussistenza di credito:** € 60,00

**Certificazione per società di revisione:** € 120,00

**Rinnovazione ipoteche:** € 150,00

**Spedizione avviso di scadenza rata (solo in caso di invio):** € 6,00

**Dichiarazione interessi passivi:** € 10,00

**Spese sollecito (solo in caso di invio):** € 12,00

**Spese di comunicazioni annuali (comprese quelle periodiche ex. Art 119 D. Lgs 385/93):** € 6,00

**Rimborso dell'imposta sostitutiva ex. Art 15 DPR 601/73 per operazioni oltre 18 mesi:** 0,25% dell'importo erogato oppure 2 % in relazione alla finalità del singolo finanziamento.

**Spese di informativa precontrattuale:** € 25,00

**Spesa per produzione documento di sintesi:** € 1,50

**Recupero spese postali invio documento di sintesi:** € 1,00

**Frazionamento mutuo:** 1% dell'ammontare del finanziamento con un minimo di € 100,00

**Recupero spese amministrative per rilascio restrizioni ipotecarie:** € 200,00

**Rimborso spese amministrative e di sottoscrizione dell'atto di consenso alle cancellazioni ipotecarie con procedura notarile su richiesta del cliente:** € 100,00

**Commissione di incasso su ciascuna rata arretrata:** € 10,00

**ESEMPIO – CONDIZIONI PER LA STIPULA DI UN MUTUO FONDIARIO DI € 50.000,00 IN 10 ANNI IN RATE MENSILI**

**Indicatore sintetico di costo (ISC):** tasso nominale annuo (Euribor 6 mesi 365) + 2 punti attualmente pari a 4,087 %, spese di istruttoria € 1.000, ISC 4,62%.

**ESEMPIO – COMPENSO OMNICOMPRESIVO DA CORRISPONDERE IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA O DI RIMBORSO PARZIALE DEL FINANZIAMENTO DI UN MUTUO FONDIARIO DI € 50.000,00. AD ESCLUSIONE DELL'ACQUISTO DI UNITA' ADIBITA AD ABITAZIONE O PER LO SVOLGIMENTO DELLA PROPRIA ATTIVITA' ECONOMICA O PROFESSIONALE DA PARTE DI PERSONA FISICA**

ossia pari al 3,00% del debito estinto anticipatamente.

€ 1.000 x 3/100 = € 30

per l'estinzione anticipata non potrà essere addebitato nessun altro onere oltre al compenso onnicomprensivo sopra indicato

**Sezione 4 - Sintesi delle clausole contrattuali che regolano l'operazione relative ai principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il cliente**

**Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate** - Le somme erogate sono temporaneamente poste a garanzia dell'adempimento degli oneri di iscrizione ipotecaria e, ove previsto, della produzione di polizza assicurativa per danni che dovesse subire l'immobile ipotecato. Cessato il vincolo le somme entrano nella piena disponibilità del cliente.

**Rimborso rateale** - Il mutuo ipotecario deve essere rimborsato - nel corso della durata convenuta - ratealmente, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della banca, secondo il piano di ammortamento concordato tra la banca medesima ed il cliente. Il cliente è tenuto a corrispondere alla banca, sull'importo non pagato alle relative scadenze, l'interesse di mora nella misura annua determinata in contratto, dal giorno della scadenza della rata fino a quello dell'effettivo pagamento.

**Valore probatorio delle scritture** - Le scritture contabili della Banca fanno piena prova, sia contro il Mutuatario sia contro terzi - compreso l'eventuale datore d'ipoteca - in qualsiasi sede e grado di giurisdizione per la determinazione del debito nei confronti della Banca stessa.

A garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla banca in dipendenza del mutuo, viene concessa ipoteca, da parte del cliente o di un terzo, su immobili liberi, di norma, da vincoli o pesi pregiudizievoli. Verificandosi una diminuzione della capacità cauzionale degli immobili a causa del generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per qualsiasi altra causa, può essere richiesto dalla banca lo scioglimento del contratto oppure, se del caso, una integrazione della garanzia ipotecaria, o altra idonea garanzia.

**Ispezione degli immobili ipotecati** - La Banca potrà in ogni tempo fare ispezionare gli immobili ipotecati da persona di propria fiducia.

**Assicurazione** - Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati, per tutta la durata del mutuo ipotecario, ad assicurare e mantenere assicurato l'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e aeromobile, scoppio del gas, atti vandalici, eventi socio politici, presso compagnia di gradimento della banca, per un valore non inferiore a quello di stima. Copia della polizza e della relativa appendice di vincolo a favore della banca devono essere consegnate alla stessa. Qualora si verifichi taluno degli eventi coperti dall'assicurazione, il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono informarne la banca entro tre giorni. La banca ha diritto di intervenire negli atti di accertamento dei danni o di promuoverli, se li giudica di suo interesse, a spese del cliente. Le somme che la compagnia di assicurazione è tenuta a versare alla banca per indennità di perdita o di deterioramento sono vincolate a garanzia di tutto quanto dovuto dal cliente in dipendenza del mutuo.

Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono pagare i premi di assicurazione e comprovare, senza indugio, detto pagamento. In difetto di ciò, la banca può provvedere direttamente con diritto di rivalsa nei confronti dei debitori per capitale,

**FOGLIO INFORMATIVO  
RELATIVO AL 'MUTUO FONDIARIO  
TASSO VARIABILE'  
A STATO AVANZAMENTO LAVORI  
Indicizzato media Euribor 6 mesi 365 gg**

interessi e spese. Inoltre, qualora la banca non si ritenga adeguatamente garantita dalla società assicuratrice, richiama al cliente di sostituirla ed egli non ottempererà all'invito, essa può provvedervi direttamente in nome proprio e a spese del cliente. Lo scioglimento del

contratto di assicurazione e l'impossibilità per qualsiasi causa di stipularlo con altra compagnia di gradimento della banca comportano il diritto di questa di sciogliere il contratto di mutuo ipotecario e di richiedere l'immediato rimborso di quanto dovuto senza bisogno di formalità.

*Rimborso parziale o estinzione anticipata* - Previa richiesta scritta alla banca, il cliente nonché i suoi eventuali eredi o aventi causa possono rimborsare parzialmente o estinguere anticipatamente il mutuo ipotecario; in questo secondo caso, essi corrispondono alla banca una commissione calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto. Nel caso di rimborso parziale, è in esclusiva facoltà della banca acconsentire alla riduzione dell'ipoteca; i rimborsi parziali del mutuo ipotecario hanno per effetto di diminuire l'importo delle rate successive, rimanendo fermo il numero di esse originariamente pattuito.

*Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine* - La Banca avrà diritto di risolvere immediatamente il contratto quando:

- risultasse in qualunque tempo che, senza il consenso scritto della Banca, gli immobili ipotecati siano stati alienati, promessi in vendita, sugli immobili ipotecati siano stati ceduti, vincolati o riscossi anticipatamente, oltre le normali scadenze brevi, canoni o frutti in genere non dichiarati nel presente contratto o che sia stata alterata la condizione giuridica degli immobili stessi anche con la costituzione di servitù passive o con la modifica o l'aggravamento di quelle già esistenti;
- la parte mutuataria e la parte datrice di ipoteca avessero taciuto circa l'esistenza di debiti, pesi, vincoli e cause di prelazione afferenti gli immobili ipotecati;
- risultasse in qualunque tempo che la parte mutuataria e la parte datrice di ipoteca non abbiano assicurato o mantenuto assicurati gli immobili ipotecati;
- le formalità ipotecarie per perfezionare le garanzie prestate non vengano adempiute nel termine di giorni novanta.

La Banca avrà inoltre diritto di risolvere il contratto nelle ipotesi previste dal secondo comma dell'art.40 del D. Lgs. 1 settembre 1993 n.385, nonché, qualora il mutuatario provveda al pagamento, anche di una sola rata di rimborso, dopo 180 giorni dalla scadenza della rata medesima.

Del pari la Banca potrà risolvere il contratto qualora il mutuatario non provveda al pagamento della rata dopo 180 giorni dalla scadenza della stessa.

Resta inteso che la parte mutuataria decadrà dal beneficio del termine qualora si verificano le ipotesi previste dall'art.1186 del Codice Civile.

Si conviene che sia nelle ipotesi di risoluzione che in quelle di decadenza dal beneficio del termine la Banca avrà diritto di pretendere l'immediata restituzione del capitale dovuto, degli interessi, degli accessori e di tutte le eventuali spese, senza necessità di diffida o di costituzione in mora, né di alcun altro atto, agendo, se del caso, in via esecutiva mediante la copia esecutiva del presente atto.

Tutte le spese sostenute dalla Banca per il recupero dei crediti derivanti dal mutuo concesso con il presente atto, tanto giudiziali quanto stragiudiziali, ripetibili e non, saranno interamente a carico della parte mutuataria, così come qualsiasi altra spesa che la banca dovesse, a suo insindacabile giudizio, sostenere per la tutela e la salvaguardia dei propri diritti.

*Solidarietà e indivisibilità* - Tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo con garanzia ipotecaria sono assunte dal mutuatario con la clausola della solidarietà ed indivisibilità nei riguardi dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

*Modifica delle condizioni economiche* - La banca si riserva la facoltà di modificare il tasso di interesse e le altre condizioni economiche e contrattuali applicate ai rapporti nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 118 del D.Lgs. n.385/1993 e relative disposizioni di attuazione in materia di trasparenza delle disposizioni.

*Foro competente* - Per ogni controversia concernente l'applicazione e l'interpretazione del contratto, il foro competente è determinato nel contratto medesimo ed è generalmente quello nella cui giurisdizione è ubicata la sede centrale della banca o la dipendenza-filiale della banca stessa presso la quale è intrattenuto il rapporto. Laddove il cliente stipuli il contratto in qualità di consumatore il foro competente è quello dove è posta la residenza dello stesso o l'eventuale diverso domicilio eletto.

### **Informativa relativa alla Legge 40/07 (Bersani Bis)**

#### **La portabilità nei finanziamenti.**

La cd. portabilità dei finanziamenti, introdotta dall'articolo 8 del Decreto Legge 7/2007, convertito con modificazioni con legge 40/2007, è volta ad agevolare il trasferimento di un finanziamento da un intermediario (bancario o finanziario) ad un altro, permettendo così al debitore, con la stipula di un mutuo con il nuovo intermediario, l'accesso a condizioni (ad esempio: tasso, durata, ecc.) migliori rispetto a quelle originariamente pattuite con il precedente finanziatore.

Ciò trova realizzazione attraverso l'istituto della surrogazione per volontà del debitore di cui all'art. 1202 c.c., che si attua con il concorso di due atti aventi data certa:

- un mutuo di scopo, finalizzato a fornire la provvista necessaria al mutuatario per l'estinzione del precedente finanziamento ed in cui sia specificamente indicata tale finalità;
- una quietanza, che attesti l'avvenuto pagamento e che menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento, che il creditore non può rifiutarsi di inserire, ove ciò sia richiesto espressamente dallo stesso debitore.

Inoltre, al fine di agevolare il ricorso a tale istituto, la normativa pone agli intermediari il divieto di addebitare spese (ad esempio spese per istruttoria e per gli accertamenti catastali), commissioni o penali che, in qualsiasi modo, possano penalizzare l'attività del debitore, dovendosi considerare nulle tutte le eventuali clausole che prevedessero tali oneri.

Infine la portabilità non comporta il venir meno dei benefici fiscali; tutti gli atti necessari per la sua esecuzione sono esenti dall'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 601/1973 e dalle altre imposte ordinarie.

La nostra Banca pone grande riguardo e attenzione alla portabilità e, al fine di favorire il ricorso della propria clientela a tale istituto, aderisce alla Procedura di portabilità dei contratti di mutuo prevista dall'Associazione Bancaria Italiana, che permette di standardizzare le procedure di trasferimento e di ridurre i tempi di tutti gli adempimenti necessari per la sua esecuzione.

**FOGLIO INFORMATIVO  
RELATIVO AL 'MUTUO FONDIARIO  
TASSO VARIABILE'  
A STATO AVANZAMENTO LAVORI  
Indicizzato media Euribor 6 mesi 365 gg**

**Estinzione anticipata dei Cd. Mutui Immobiliari.**

Secondo quanto disposto dall'art. 7 del Decreto Legge 7/2007, convertito con modificazioni con legge 40/2007, in caso di contratti di mutuo stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, stipulati dal 02 Febbraio 2007, il mutuatario ha la facoltà di rimborsare, in tutto o in parte, il finanziamento prima della scadenza contrattuale, senza sostenere alcuna penale (ossia il pagamento di una somma di denaro aggiuntiva rispetto a quanto dovuto alla Banca al momento dell'estinzione anticipata).

Per i mutui aventi le medesime caratteristiche e già in essere alla data del 02 Febbraio 2007, le eventuali penali di estinzione già previste contrattualmente sono ridotte secondo quanto previsto dall'accordo tra l'Associazione Bancaria Italiana e le organizzazioni dei consumatori siglato il 2 maggio 2007. L'accordo contiene anche l'introduzione di una clausola di salvaguardia per quei mutui che già prevedono commissioni di estinzione di importo pari o inferiori a quelle stabilite dall'accordo stesso, introducendo in questo caso ulteriori riduzioni.

**Legenda**

**Ammortamento:** è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.

**Preammortamento:** è il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.

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

**Rata:** pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

**Interesse di mora:** rappresenta il maggior tasso da applicare sulle somme pagate tardivamente.

**Parametro di indicizzazione:** rappresenta il valore preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse applicato al rapporto.

**Terzo datore di ipoteca:** soggetto diverso dal cliente che consente all'iscrizione dell'ipoteca su un proprio immobile a garanzia del mutuo.

**Spese di istruttoria:** spese per le indagini e l'analisi espletate dalla banca volte a determinare la capacità di indebitamento del cliente e la forma di finanziamento più opportuna.

**Informazione precontrattuale:** copia del testo contrattuale che il cliente può richiedere alla banca prima della conclusione del contratto; non impegna la banca e il cliente alla stipula del contratto medesimo.

**Comunicazione periodica:** comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno; dà informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate.

**Indicatore sintetico di costo (ISC):** è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso

**Euribor:** indice che misura il costo del denaro a breve termine nell'area euro. Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione europea concedono i depositi in prestito.

**Ipoteca:** per ottenere il mutuo è richiesta come garanzia l'ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento. L'ipoteca attribuisce alla banca un diritto sull'immobile che, in caso di insolvenza, le consentirà di mettere in vendita il bene e soddisfare le sue spettanze sul ricavato della vendita del bene stesso. Il proprietario conserva il suo diritto di proprietà ma, naturalmente, non può disporre del bene come se fosse libero.

**Tasso fisso:** il tasso d'interesse viene fissato alla stipula del contratto e non è più modificabile, per tutta la durata del prestito da nessuna delle parti. L'importo delle rate resta quindi, fisso e costante per tutta la durata del mutuo.

**Tasso variabile:** il tasso d'interesse varia in dipendenza di determinati parametri stabiliti nel contratto di mutuo (Es. Euribor) e quindi non modificabili dalle parti. La variabilità del tasso comporta ovviamente rate variabili per tutta la durata del mutuo: il tasso d'interesse viene infatti, rideterminato con una periodicità legata alla cadenza contrattuale delle rate (mensile, trimestrale, semestrale).

**Tasso di mora:** tasso utilizzato per calcolare gli interessi di mora.

**Spread:** si tratta della maggioranza applicata ai parametri di determinazione/indicizzazione di base che costituisce il rendimento della banca.

Credito Cooperativo Fiorentino – Campi Bisenzio -  
Società Cooperativa in A. S.  
Via B. Buozzi, 54  
Campi Bisenzio (FI)  
www.creditoflorentino.it