

**MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI CON SURROGAZIONE  
BPER MUTUO FAMIGLIA**

**INFORMAZIONI SULLA BANCA**

**BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA**

Società cooperativa con sede legale e amministrativa in Modena, via San Carlo n. 8/20  
Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese 01153230360 -  
Iscrizione all'Albo delle Banche 4932 - Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna - 5387.6  
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  
Telefono 059/2021111 (centralino)- Fax 059/2021333  
Sito internet: [www.bper.it](http://www.bper.it)  
Indirizzo e-mail: [bpergroup@bper.it](mailto:bpergroup@bper.it)

**CHE COS'È IL MUTUO**

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 e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

**Caratteristiche specifiche del MUTUO CON SURROGAZIONE**

<b>A chi è rivolto</b>	<p>Il <b>Mutuo con surrogazione</b> è rivolto a clienti <b>consumatori</b> (parte mutuataria) e realizza l'istituto della "portabilità" consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.</p> <p>Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).</p> <p>Ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.</p> <p>La Legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).</p> <p>La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.</p> <p>Al fine di perfezionare la surrogazione, il nuovo mutuante (nuova Banca contraente), acquisirà le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso l'Istituto originario, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione tempestivamente al cliente, previa opportuna richiesta.</p>
<b>Cosa fare per attivarlo</b>	Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca

<b>Altri aspetti importanti</b>	<p>Il <b>Mutuo con surrogazione</b> è un mutuo stipulato sotto forma di "atto pubblico" con il quale la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato. Eventualmente, può essere assistito anche da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti.</p> <p>Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile, fisso o misto. Le rate sono mensili e hanno scadenza fissa il 15 del mese.</p> <p>La Banca aderisce al "Codice europeo volontario di condotta" in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali</p>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	Filiali della Banca e/o all'apposita sezione del sito <a href="http://www.bper.it">www.bper.it</a> dedicata a "Bper mutuo famiglia".

## I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

### Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo 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 dalla variazione delle condizioni di mercato.

Il mutuo a tasso fisso ha una durata massima pari a 20 anni. Le condizioni offerte sono pubblicizzate nella parte relativa al mutuo a tasso fisso iniziale.

### Mutuo a tasso fisso iniziale

Si tratta di un mutuo ove sia il tasso di interesse che l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutto il periodo scelto dal cliente che può essere di 5, 10, 15 o 20 anni.

Il mutuo può rimanere a tasso fisso per periodo massimo di 20 anni, mentre la durata massima del finanziamento può arrivare a 30 anni. Dopo la scadenza del periodo iniziale a tasso fisso, infatti, il mutuo prosegue come il "mutuo a tasso variabile con opzione".

Il tasso fisso iniziale 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 dalla variazione delle condizioni di mercato.

Tra i principali rischi si evidenzia l'impossibilità di beneficiare degli eventuali ribassi dei tassi di mercato, nel periodo a tasso fisso.

### Mutuo a tasso variabile con opzione

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo 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.

Con tale tipologia di mutuo a tasso variabile (indicizzato o al parametro Euribor 3 o 6 mesi mmp o al tasso BCE) è concessa al cliente la possibilità di "trasformare" il tasso applicato al mutuo da variabile a fisso a scadenze e/o condizioni stabilite in contratto.

Il contratto indica le modalità con le quali, durante l'ammortamento del mutuo a tasso variabile, il cliente può richiedere l'applicazione del tasso fisso.

Se il cliente non richiede l'applicazione del tasso fisso, il mutuo prosegue l'ammortamento a tasso variabile.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli tipici del mutuo a tasso fisso e a tasso variabile.

### Mutuo Pro-Tetto (a tasso variabile con tasso massimo)

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione ma con un limite massimo fissato nel contratto.

Il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate è ridotto dalla fissazione del tetto massimo del tasso applicabile all'operazione.

**Mutuo a rata costante**

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissati nel contratto, mentre l'importo della rata, determinato alla stipula, rimane costante per tutta la durata del mutuo.

In caso di aumento dei tassi si avrà un allungamento della durata del mutuo, che però non potrà mai superare la durata massima di 30 anni. Eccezionalmente, qualora la durata massima del mutuo non sia sufficiente a dilazionare l'aumento del tasso di riferimento, potrà verificarsi un aumento della rata.

Adatto a chi vuole avere la certezza dell'importo della rata, pur scegliendo un mutuo a tasso variabile.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile del numero delle rate, nel caso in cui il tasso di interesse aumenti in modo consistente.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.bper.it](http://www.bper.it).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE  
 A TASSO VARIABILE VANTAGGIO OPZIONE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 5,38% (\*)**

**Durata 20 anni: 5,38% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 4,40 punti senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze assicurative abbinabili al finanziamento.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 5,41% (\*)**

**Durata 20 anni: 5,40% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 4,40 punti tenendo conto dell'adesione alla polizza "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 5,44% (\*)**

**Durata 20 anni: 5,43% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 4,40 punti tenendo conto dell'adesione alle polizze "MUTUO PROTETTO BASIC", da parte di un maschio di 40 anni, e "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

	VOCI	COSTI		
	Importo massimo finanziabile	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pari al <b>debito residuo del mutuo originario</b>: tale importo non potrà superare l'<b>80%</b> del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia;</li> <li>o tale soglia potrà raggiungere il <b>95%</b> di finanziabilità nel solo caso che l'immobile sia stato acquistato come prima casa e/o abitazione principale; in ogni caso la somma erogata non potrà superare il minore tra il prezzo di acquisto ed il valore commerciale risultante da perizia.</li> </ul>		
	Durata	Minima <b>60 mesi</b> , massima <b>360 mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.		
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.		
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile)	<b>Euribor 3 o 6 mesi</b> media mese precedente arrotondata al decimale superiore.		
	Spread massimo applicabile per importi fino all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia	Durata complessiva del mutuo	Spread	
		da 60 a 240 mesi	4,400 punti	
		da 241 a 360 mesi	4,650 punti	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.		
	Tasso di mora	Maggiorazione di <b>3,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.		
Opzione	Nel periodo di applicazione del tasso variabile, il cliente ha la possibilità, alle scadenze previste in contratto, di richiedere l'applicazione di un tasso fisso (opzione), per un periodo massimo di 5, 10 o 15 anni.			

	Il periodo a tasso fisso dovrà iniziare e avrà termine necessariamente il 15/3 o il 15/9. L'opzione potrà essere esercitata più volte, con preavviso di almeno 45 giorni. Il tasso applicato sarà pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.	
Parametro di riferimento (tasso fisso)	<b>IRS (Interest Rate Swap)</b> lettera di periodo (5, 10 o 15 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" due giorni lavorativi antecedenti la data di decorrenza dell'applicazione del tasso fisso.	
Spread massimo applicabile per importi fino all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (tasso fisso)	Durata complessiva del mutuo	Spread
	da 60 a 240 mesi	4,750 punti
	da 241 a 360 mesi	5,000 punti
Spread massimo applicabile per importi maggiori dell'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia	5,550 punti	

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE  
 A TASSO VARIABILE BCE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 5,38% (\*)**

**Durata 20 anni: 5,38% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze assicurative abbinabili al finanziamento.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 5,41% (\*)**

**Durata 20 anni: 5,40% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile e dell'adesione alla polizza "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 5,44% (\*)**

**Durata 20 anni: 5,43% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile e dell'adesione alle polizze "MUTUO PROTETTO BASIC", da parte di un maschio di 40 anni, e "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>		
	Importo massimo finanziabile	Pari al <b>debito residuo del mutuo originario</b> : tale importo non potrà superare l' <b>80%</b> del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia.		
	Durata	Minima <b>60 mesi</b> , massima <b>360 mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e dell'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.		
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.		
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile)	Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principale determinato tempo per tempo dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (Tasso di riferimento Bce).		
	Spread massimo (tasso variabile)	Durata complessiva del mutuo	Spread	
		da 60 a 240 mesi	4,200 punti	
		da 241 a 360 mesi	4,450 punti	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.		
	Tasso di mora	Maggiorazione di <b>3,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.		
Opzione	Nel periodo di applicazione del tasso variabile, il cliente ha la possibilità, alle scadenze previste in contratto, di richiedere l'applicazione di un tasso fisso (opzione), per un periodo massimo di 5, 10 o 15 anni. Il periodo a tasso fisso dovrà iniziare e avrà termine necessariamente il 15/3 o il 15/9. L'opzione potrà essere esercitata più volte, con preavviso di almeno 45 giorni. Il tasso applicato sarà pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.			
Parametro di riferimento (tasso fisso)	<b>IRS (Interest Rate Swap)</b> lettera di periodo (5, 10 o 15 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" due giorni lavorativi antecedenti la data di decorrenza dell'applicazione del tasso fisso.			

Spread massimo (tasso fisso)	Durata complessiva del mutuo	Spread
	da 60 a 240 mesi	4,750 punti
	da 241 a 360 mesi	5,000 punti

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE**

**A TASSO FISSO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 7,33% (\*)**

**Durata 20 anni: 7,43% (\*)**

(\*)TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 4,75 punti senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze assicurative abbinabili al finanziamento.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 7,36% (\*)**

**Durata 20 anni: 7,46% (\*)**

(\*)TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 4,75 punti tenendo conto dell'adesione alla polizza "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 7,40% (\*)**

**Durata 20 anni: 7,50% (\*)**

(\*)TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 4,75 punti tenendo conto dell'adesione alle polizze "MUTUO PROTETTO BASIC", da parte di un maschio di 40 anni, e "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

	VOCI	COSTI		
	Importo massimo finanziabile	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pari al <b>debito residuo del mutuo originario</b>: tale importo non potrà superare l'<b>80%</b> del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia;</li> <li>o tale soglia potrà raggiungere il <b>95%</b> di finanziabilità nel solo caso che l'immobile sia stato acquistato come prima casa e/o abitazione principale; in ogni caso la somma erogata non potrà superare il minore tra il prezzo di acquisto ed il valore commerciale risultante da perizia.</li> </ul>		
	Durata	Minima <b>60 mesi</b> , massima <b>240 mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e dell'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.		
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale su base annua (tasso fisso)	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula		
	Parametro di riferimento	<b>IRS (Interest Rate Swap)</b> lettera di periodo (5, 10, 15 o 20 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" rilevato il giorno 15 e 30 di ogni mese. Il tasso così rilevato si applicherà ai mutui che verranno stipulati a partire dal secondo giorno lavorativo successivo a tali date. In caso di mancata pubblicazione dei parametri predetti nei giorni sopra indicati, verrà applicato il parametro pubblicato il giorno immediatamente precedente.		
	Spread massimo applicabile per importi fino all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia	Durata complessiva del mutuo	Spread	
		da 60 a 240 mesi	4,750 punti	
	Spread massimo applicabile per importi maggiori dell'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia	5,300 punti		

Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.
Tasso di mora	Maggiorazione di <b>3,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE  
A TASSO FISSO INIZIALE VANTAGGIO OPZIONE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Tasso fisso iniziale per 5 anni**

Durata 15 anni: 5,98% (\*)

Durata 20 anni: 5,87% (\*)

**Tasso fisso iniziale per 10 anni**

Durata 15 anni: 6,87% (\*)

Durata 20 anni: 6,69% (\*)

**Tasso fisso iniziale per 15 anni**

Durata 15 anni: 7,33% (\*)

Durata 20 anni: 7,24% (\*)

**Tasso fisso iniziale per 20 anni**

Durata 20 anni: 7,43% (\*)

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 4,75 punti per la componente fissa e l' Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 4,40 punti per l'opzione al tasso variabile, senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze assicurative abbinabili al finanziamento.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Tasso fisso iniziale per 5 anni**

Durata 15 anni: 6,01% (\*)

Durata 20 anni: 5,90% (\*)

**Tasso fisso iniziale per 10 anni**

Durata 15 anni: 6,90% (\*)

Durata 20 anni: 6,72% (\*)

**Tasso fisso iniziale per 15 anni**

Durata 15 anni: 7,36% (\*)

Durata 20 anni: 7,27% (\*)

**Tasso fisso iniziale per 20 anni**

Durata 20 anni: 7,46% (\*)

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 4,75 punti per la componente fissa e l' Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 4,40 punti per l'opzione al tasso variabile e tenendo conto dell'adesione alla polizza "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Tasso fisso iniziale per 5 anni**

Durata 15 anni: 6,04% (\*)

Durata 20 anni: 5,93% (\*)

**Tasso fisso iniziale per 10 anni**

Durata 15 anni: 6,93% (\*)

Durata 20 anni: 6,75% (\*)

**Tasso fisso iniziale per 15 anni**

Durata 15 anni: 7,40% (\*)

Durata 20 anni: 7,31% (\*)

**Tasso fisso iniziale per 20 anni**

Durata 20 anni: 7,50% (\*)

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo aumentato dello spread base di 4,75 punti per la componente fissa e l' Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 4,40 punti per l'opzione al tasso variabile e tenendo conto dell'adesione alle polizze "MUTUO PROTETTO BASIC", da parte di un maschio di 40 anni, e "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pari al <b>debito residuo del mutuo originario</b>: tale importo non potrà superare l'<b>80%</b> del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia;</li> <li>o tale soglia potrà raggiungere il <b>95%</b> di finanziabilità nel solo caso che l'immobile sia stato acquistato come prima casa e/o abitazione principale; in ogni caso la somma erogata non potrà superare il minore tra il prezzo di acquisto ed il valore commerciale risultante da perizia.</li> </ul>	
	Durata	Minima <b>60 mesi</b> , massima <b>360 mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e dell'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.	
TASSI	Tasso di interesse nominale su base annua (tasso fisso) in ipotesi di durata complessiva di 360 mesi	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula	
	Parametro di riferimento	<b>IRS (Interest Rate Swap)</b> lettera di periodo (5, 10, 15 o 20 anni), arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" rilevato il giorno 15 e 30 di ogni mese. Il tasso così rilevato si applicherà ai mutui che verranno stipulati a partire dal secondo giorno lavorativo successivo a tali date. In caso di mancata pubblicazione dei parametri predetti nei giorni sopra indicati, verrà applicato il parametro pubblicato il giorno immediatamente precedente.	
	Spread massimo applicabile per importi fino all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (tasso fisso)	Durata complessiva del mutuo	Spread
		da 60 a 240 mesi	4,750 punti
		da 241 a 360 mesi	5,500 punti
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.	
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile dopo periodo iniziale a tasso fisso)	<b>Euribor 3 o 6 mesi</b> media mese precedente arrotondata al decimale superiore.	
	Spread massimo applicabile per importi fino all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (tasso variabile)	Durata complessiva del mutuo	Spread
		da 60 a 240 mesi	4,400 punti
		da 241 a 360 mesi	4,650 punti
Tasso di mora	Maggiorazione di <b>3,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.		
Opzione	Decorso il periodo iniziale a tasso fisso, il mutuo prosegue automaticamente a tasso variabile. Nel periodo di applicazione del tasso variabile, il cliente ha la possibilità, alle scadenze previste in contratto, di richiedere l'applicazione di un tasso fisso (opzione), per un periodo massimo di 5, 10 o 15 anni. Il periodo a tasso fisso dovrà iniziare e avrà termine necessariamente il 15/3 o il 15/9. L'opzione potrà essere esercitata più volte, con preavviso di almeno 45 giorni. Il tasso applicato sarà pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.		
Spread massimo applicabile per importi maggiori dell'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia	5,550 punti		

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE  
 A RATA COSTANTE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 5,38% (\*)**

**Durata 20 anni: 5,38% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 4,40 punti, senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze assicurative abbinabili al finanziamento.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 5,41% (\*)**

**Durata 20 anni: 5,40% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 4,40 punti tenendo conto dell'adesione alla polizza "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 5,44% (\*)**

**Durata 20 anni: 5,43% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 4,40 punti tenendo conto dell'adesione alle polizze "MUTUO PROTETTO BASIC", da parte di un maschio di 40 anni, e "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pari al <b>debito residuo del mutuo originario</b>: tale importo non potrà superare l'<b>80%</b> del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia;</li> <li>o tale soglia potrà raggiungere il <b>95%</b> di finanziabilità nel solo caso che l'immobile sia stato acquistato come prima casa e/o abitazione principale; in ogni caso la somma erogata non potrà superare il minore tra il prezzo di acquisto ed il valore commerciale risultante da perizia.</li> </ul>	
	Durata	<p><b>Iniziale</b>: minima <b>60 mesi</b>, massima <b>240 mesi</b> comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 1 mese.  <b>Complessiva</b> : al massimo 120 mesi in più della durata iniziale.  <b>Limiti di età</b>:                      La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 65 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 65 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.</p>	
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.	
	Parametro di indicizzazione	<b>Euribor 3 o 6 mesi</b> media mese precedente arrotondata al decimale superiore.	
	Spread massimo applicabile per importi fino all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia	Durata complessiva del mutuo	Spread
		da 60 a 240 mesi	4,400 punti
	Spread massimo applicabile per importi maggiori dell'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia	4,950 punti	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.	
Tasso di mora	Maggiorazione di <b>3,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.		

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE  
 "MUTUO PRO - TETTO"**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 6,01% (\*)**

**Durata 20 anni: 6,01% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 5,00 punti senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze assicurative abbinabili al finanziamento.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 6,04% (\*)**

**Durata 20 anni: 6,03% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 5,00 punti tenendo conto dell'adesione alla polizza "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 6,07% (\*)**

**Durata 20 anni: 6,06% (\*)**

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso Euribor 3 mesi aumentato dello spread base di 5,00 punti tenendo conto dell'adesione alle polizze "MUTUO PROTETTO BASIC", da parte di un maschio di 40 anni, e "RIPARA CASA" per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pari al <b>debito residuo del mutuo originario</b>: tale importo non potrà superare l'<b>80%</b> del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia;</li> <li>o tale soglia potrà raggiungere il <b>95%</b> di finanziabilità nel solo caso che l'immobile sia stato acquistato come prima casa e/o abitazione principale; in ogni caso la somma erogata non potrà superare il minore tra il prezzo di acquisto ed il valore commerciale risultante da perizia.</li> </ul>
	Durata	Minima <b>60 mesi</b> , massima <b>360 mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 36 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.
	Parametro di indicizzazione	<b>Euribor 3 o 6 mesi</b> media mese precedente arrotondata al decimale superiore.
	Spread massimo applicabile per importi fino all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia	5,000 punti
	Spread massimo applicabile per importi maggiori dell'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia	5,550 punti
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.
	Tasso di mora	Maggiorazione di <b>3,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
	Tasso massimo	<b>6,900%</b> in caso di finanziabilità fino all'80% del valore dell'immobile in relazione allo spread applicato; <b>7,450%</b> in caso di finanziabilità fino al 95% del valore dell'immobile in relazione allo spread applicato.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

		VOCI	COSTI	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	€ 0,00	
		Perizia tecnica	€ 0,00	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00	
		Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente	€ 0,00	
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	€ 0,00	
		Incasso rata	€ 2,75 cadauna	
		Invio comunicazioni (in forma cartacea)	Recupero spese per invio comunicazioni periodiche	€ 1,33
			Recupero spese invio quietanza	€ 0,75
			Invio sollecito di pagamento	€ 5,00 cadauno
		Variazione/Restrizione ipoteca	Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa amministrativa):	€ 110,00
			Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa perizia):	€ 250,00
			Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art 2882 cod. civ.	€ 100,00
			Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 40-bis DLGS n. 385/1993	€ 0,00
			Rinnovazione ipotecaria	€ 150,00
			Frazionamento ipoteca mutui fondiari (spesa amministrativa)	€ 160,00
			Frazionamenti: (spesa di perizia)	
		Fino a 10 unità	€ 300,00	
		Da 11 a 50 unità	€ 800,00	
		Oltre 50 unità	€ 1.200,00	
		Accollo mutuo	€ 110,00	
		Sospensione pagamento rate	€ 0,00	
	Altre spese	Certificazione competenze	€ 7,66	
		Elaborazione di conteggi	€ 25,00	
		Rilascio duplicati (costo unitario)	€ 10,00	
		Rinegoziazione del tasso	€ 0,00	
		Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria iniziale	€ 30,00	
Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria avanzata (a minuta contrattuale predisposta)		€ 50,00		
Variazioni contrattuali di qualsiasi natura	€ 0,00			
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	Non applicabile			
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese		
	Tipologia di rata	Rata costante		
	Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza fissa il 15 del mese		

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE**

I valori dei parametri sono arrotondati allo 0,10 superiore

Euribor 3 mesi lettera  
 Media mese precedente

Data	Valore
01/05/2012	0,800
01/04/2012	0,900
01/03/2012	1,100
01/02/2012	1,300

Euribor 6 mesi lettera  
 Media mese precedente

Data	Valore
01/05/2012	1,100
01/04/2012	1,200
01/03/2012	1,400
01/02/2012	1,600

Tasso di riferimento BCE  
 Parametro con rilevazione  
 puntuale

Data	Valore
14/12/2011	1,000
09/11/2011	1,250
13/07/2011	1,500
13/04/2011	1,250

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

I valori dei parametri sono arrotondati allo 0,10 superiore

IRS 5y/6 mesi lettera  
 Parametro con rilevazione  
 puntuale

Data	Valore
15/05/2012	1,400
28/04/2012	1,500
14/04/2012	1,500
30/03/2012	1,600

IRS 10y/6 mesi lettera  
 Parametro con rilevazione  
 puntuale

Data	Valore
15/05/2012	2,000
28/04/2012	2,300
14/04/2012	2,300
30/03/2012	2,400

IRS 15y/6 mesi lettera  
 Parametro con rilevazione  
 puntuale

Data	Valore
15/05/2012	2,300
28/04/2012	2,600
14/04/2012	2,600
30/03/2012	2,700

IRS 20y/6 mesi lettera  
 Parametro con rilevazione  
 puntuale

Data	Valore
15/05/2012	2,400
28/04/2012	2,700
14/04/2012	2,600
30/03/2012	2,700

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi (solo per i mutui a tasso fisso).

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,200	10	€ 1.070,46	€ 1.152,54	€ 992,02
5,200	15	€ 801,25	€ 897,13	€ 711,59
5,200	20	€ 671,05	€ 777,60	€ 573,05
5,200	25	€ 596,30	€ 711,90	€ 491,25
5,200	30	€ 549,11	€ 672,59	€ 437,80

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.bper.it/trasparenza](http://www.bper.it/trasparenza).

**SERVIZI ACCESSORI**

<b>Polizza incendio e scoppio "RiparaCasa"</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	ARCA ASSICURAZIONI
<b>Premio</b>	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
<b>Descrizione</b>	RiparaCasa di Arca Assicurazioni è una polizza "multirischi" che comprende diverse garanzie a protezione dell'abitazione. Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. E' prevista in via opzionale anche la garanzia "furto".
<b>Garanzie</b>	RiparaCasa è una polizza che offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e che prevede queste garanzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Incendio, guasti abitazione e contenuto</b>, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto.</li> <li>- <b>Responsabilità Civile della proprietà e della conduzione dell'abitazione</b> che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio.</li> <li>- <b>Tutela legale</b> che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione.</li> <li>- <b>Assistenza</b> che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.</li> <li>- <b>Furto</b> (opzionale), la garanzia <b>operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato</b>, prestata a primo rischio assoluto con sottolimiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati.. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.</li> </ul>
<b>Durata</b>	Premio annuo con tacito rinnovo
<b>Per saperne di più</b>	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> e presso le Dipendenze della Banca.

**TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI**

**RIPARACASA - I premi illustrati si riferiscono a un appartamento ubicato in provincia di Modena (formula standard)**

<b>MASSIMALI</b> <i>(valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile)</i>	<b>PREMIO (comprensivo del massimale di 5.000 € per incendio del contenuto)</b>
150.000	€ 195
200.000	€ 235
300.000	€ 315
400.000	€ 375
500.000	€ 400
600.000	€ 425
700.000	€ 450
800.000	€ 475
900.000	€ 500
1.000.000	€ 525
1.200.000	€ 575
1.400.000	€ 625
1.600.000	€ 675
1.800.000	€ 725
2.000.000	€ 775

Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio unico anticipato ARCA EMME 10, ARCA EMME GLOBALE				
<b>Compagnia assicuratrice</b>	ARCA VITA			
<b>Premio</b>	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>			
<b>Descrizione</b>	ARCA EMME 10, ARCA EMME GLOBALE garantiscono il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio rispettivamente entro i primi 10 anni o per tutta la durata del mutuo.			
<b>Garanzie</b>	Morte da malattia o infortunio			
<b>Durata</b>	10 anni o tutta la durata del mutuo			
<b>Capitali assicurati</b>	Debito residuo			
<b>Per saperne di più</b>	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> e presso le Dipendenze della Banca.			
TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI (esempio di premio unico anticipato, considerando un mutuo di 100.000€)				
DURATA DEL MUTUO	Maschio, 40 anni		Femmina, 40 anni	
	ARCA EMME 10	ARCA GLOBALE	ARCA EMME 10	ARCA GLOBALE
20 anni	2.348€	4.489€	1.240€	2.281€
25 anni	2.488€	6.942€	1.313€	3.412€
30 anni	2.571€	10.305€	1.356€	4.979€

<b>Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio annuo ricorrente MUTUO PROTETTO BASIC</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	ARCA VITA
<b>Premio</b>	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
<b>Descrizione</b>	<b>MUTUO PROTETTO BASIC</b> garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio.
<b>Garanzie</b>	Morte da malattia o infortunio
<b>Durata</b>	Durata del mutuo
<b>Capitali assicurati</b>	Debito residuo
<b>Per saperne di più</b>	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> e presso le Dipendenze della Banca.

**TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI**

(esempio di premio annuo ricorrente e costante, considerando un mutuo di 100.000€)

<i>DURATA DEL MUTUO</i>	<b>Maschio, 40 anni</b>	<b>Femmina, 40 anni</b>
<b>15 anni</b>	191€	104€
<b>20 anni</b>	247€	129€
<b>25 anni</b>	327€	164€
<b>30 anni</b>	434€	210€

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	<b>Se acquistati attraverso la Banca</b>
<b>Perizia tecnica Crif</b>	Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
<b>Adempimenti notarili</b>	Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
<b>Assicurazione immobile</b>	<p>Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria.</p> <p>I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas.</p> <p>Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima.</p> <p>La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.</p>
<b>Imposta sostitutiva</b>	Non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120-quater DLGS n. 385/1993)

#### TEMPI DI EROGAZIONE

<b>- Durata dell'istruttoria</b>	<b>10 giorni</b> , dall'Avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.
<b>- Disponibilità dell'importo</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

La parte mutuataria ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla Banca il capitale e gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta senza l'applicazione di alcuna commissione, in quanto il finanziamento "Bper mutuo famiglia" è finalizzato all'acquisto/ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione (art. 120-ter DLGS n. 385/1993).

**Esempio** di conteggio per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari a 0,000 per cento:  
(ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000)

Formula matematica: Commissione = [(Quota rimborsata \* commissione)/100]

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1000,00
Commissione 0,00%	0,00	0,00
Totale	1.000,00	1.000,00

### Portabilità del mutuo

La portabilità del mutuo, permette alla Parte Mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Nel caso in cui la Parte Mutuataria decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non è necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalità e soprattutto di costi notarili. La Banca che subentra provvede a pagare il debito che residua e si sostituisce a quella precedente.

La Parte Mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, **Via San Carlo 8/20, Modena**, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a: Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale in tre Collegi:

Milano decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, Telefono: 02 724241

Roma decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Sardegna, Toscana, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, Telefono: 06 47921

Napoli decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, Telefono: 081 7975111

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54.

### **Risoluzione e decadenza**

La Banca potrà dichiarare risolto il mutuo qualora (art. 1456 cod. civ. - clausola risolutiva espressa):

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali é concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

Rimane ferma l'applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni del Codice Civile inerenti la decadenza dal beneficio del termine e la diminuzione della garanzia (articolo 1186 e articolo 2743 cod. civ.).

LEGENDA	
<b>Accollo</b>	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 all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario stipula un nuovo mutuo.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Commissione per estinzione anticipata</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali. L'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi dell'art. 120-ter DLGS n. 385/1993, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Elaborazione di conteggi</b>	Spese per l'elaborazione di conteggi richiesti dalla parte mutuataria a vario titolo (ad esempio, per il ricalcolo dell'importo della rata in caso di variazione del tasso o in caso di variazione della durata).
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Mutuo fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Opzione</b>	E' il diritto della Parte Mutuataria di richiedere l'applicazione di un tasso fisso, in luogo di quello variabile, a scadenze prestabilite ed al tasso previsti dal contratto. Il tasso è determinato nella misura del Parametro di riferimento stabilito per la durata del tasso fisso prescelto, maggiorato dello spread, come da contratto.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
<b>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
<b>Parametro "Euribor"</b>	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, risultante dalla media aritmetica semplice mensile delle quotazioni giornaliere dell'Euro Interbank Offered Rate 3 o 6 mesi lettera, moltiplicato per il coefficiente 365/360 ed espresso con tre cifre decimali, pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e riferita al mese solare precedente quello di applicazione.
<b>Parametro I.R.S.</b>	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato allo 0,10 superiore, delle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15-20 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ORE" il giorno 15 e 30 di ogni mese. In caso di mancata pubblicazione, il parametro è rilevato il giorno di pubblicazione precedente.
<b>Parametro BCE</b>	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.

<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata Costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Sollecito di pagamento rata</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	La Banca può, su richiesta della parte mutuataria, sospendere il pagamento delle rate del mutuo, per un periodo di tempo determinato, secondo le modalità e alle condizioni convenute tra Banca e parte mutuataria, oppure disciplinate da Accordi, cui la Banca abbia aderito, conclusi tra L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori. Durante il periodo di sospensione, decorrono gli interessi contrattualmente pattuiti, che verranno rimborsati, in quote costanti, a far tempo dalla prima rata non sospesa e fino alla scadenza del finanziamento. In caso, invece, di sospensione consistente nella traslazione del capitale residuo, gli interessi maturati durante il periodo di sospensione, sono corrisposti dalla parte mutuataria alle scadenze contrattualmente pattuite.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Indica il valore medio del tasso effettivamente applicato dalle banche a categorie omogenee di operazioni creditizie, che il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi della legge n. 108/1996 sull'usura, pubblica ogni tre mesi. Il TEGM, aumentato di un quarto, più ulteriori quattro punti percentuali, (sempreché la differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non sia superiore a otto punti percentuali) costituisce il tasso soglia, oltre il quale i tassi sono ritenuti usurari.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
<b>Prima casa</b>	Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione non "di lusso" (decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969). Inoltre, devono sussistere determinate condizioni: a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano. b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare; c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.