

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari ai sensi degli artt. 115 e segg. T.U.B.

## FOGLIO INFORMATIVO

# MUTUO CHIROGRAFARIO AGRARIO TASSO FISSO/VARIABILE CON EROGAZIONE IN UNICA SOLUZIONE O A STATO AVANZAMENTO LAVORI (S.A.L.)

## INFORMAZIONI SULLA BANCA

### UniCredit S.p.A.

Sede Sociale e Direzione Generale: Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A - 20154 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: [www.unicredit.it](http://www.unicredit.it)

Contatti: <http://www.unicredit.it/contatti>

Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 2008.1 - Cod. ABI 02008.1 - Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia.

## DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE:

Nome /Ragione Sociale	Sede	Telefono
Cognome		E-mail
Iscrizione ad Albi o elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'albo/elenco	Qualifica

## CHE COS'E' IL MUTUO AGRARIO

Il mutuo agrario è un finanziamento a breve o a medio-lungo termine destinato alle aziende, la cui durata va da un minimo di 24 mesi ad un massimo di 120 mesi, salvo quanto stabilito nelle condizioni economiche.

### TIPI DI MUTUO E RISCHI

#### Mutuo Agrario "Dotazione"

Il mutuo è un finanziamento destinato a fornire all'impresa, che svolge attività agricola o zootecnica, nonché attività a queste connesse e/o collaterali, i capitali necessari a sostenere le spese in attesa della raccolta e vendita delle produzioni aziendali (es: salari, stipendi, acquisto di carburanti, lubrificanti, mangimi, lettimi, concimi, antiparassitari, manutenzione, consulenze, assicurazioni, acquisto bestiame da ingrasso e macellazione).

Il mutuo agrario può essere altresì destinato a fornire all'impresa i capitali necessari per far fronte agli approvvigionamenti di bestiame e/o macchine, impianti ed attrezzature (mezzi di produzione durevoli).

L'erogazione può avvenire in unica soluzione ovvero a stato avanzamento lavori (S.A.L.).

Nel caso di mutuo a S.A.L., l'erogazione dell'importo, sino al raggiungimento del totale richiesto, avviene in più riprese, previo accertamento dello stato di avanzamento dei lavori relativi al programma, così come documentato e dimostrato dall'impresa medesima. La durata massima per le singole erogazioni parziali, è, di regola, fissata in massimo 24 mesi, in quest'arco temporale saranno emesse rate di rimborso composte da soli interessi.

È comunque prevista la possibilità - prima della scadenza di detto periodo - di richiedere l'erogazione a saldo del finanziamento. In tale ipotesi le rate successive saranno composte da una quota di capitale ed una quota di interessi.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento viene richiesto un compenso onnicomprensivo indicato in contratto.

#### Mutuo "Prodotto Riserva"

Il Mutuo Prodotto Riserva è un finanziamento chirografario agrario di dotazione che viene concesso per sostenere particolari colture e/o produzioni (quali ad esempio vigneto, frutteto, oliveto, particolari tipi di formaggio, prodotti

soggetti ad invecchiamento, ecc.) che necessitano di un periodo più lungo di maturazione/stagionatura/messa in produzione, risultante da specifico disciplinare di produzione.

In tali casi i finanziamenti possono avere durata massima di 7 anni di cui 3 anni massimo di preammortamento.

*Il prodotto è offerto, oltre che per il tramite delle Filiali della Banca, anche per il tramite della rete di Agenti in attività finanziaria, con mandato UniCredit Spa.*

### **Mutuo Agrario "Convenzionato"**

Il mutuo agrario "**Convenzionato**" è riservato alle aziende, che sono a loro volta Fornitori di Società o iscritti ad Associazioni di Categoria, con cui la Banca ha stipulato una convenzione.

Secondo la convenzione in essere con la Banca, la Società/Associazione di categoria convenzionata, può concedere, a favore del mutuatario, un contributo in conto interessi (totale o parziale), fermo restando l'impegno in solido del mutuatario.

In tal modo, l'importo del finanziamento viene accreditato sul conto corrente indicato dal mutuatario, mentre la quota relativa al contributo in conto interessi viene addebitata direttamente sul conto corrente della Società/Associazione di categoria convenzionata, contestualmente all'erogazione del finanziamento ed in un'unica soluzione.

### **Mutuo Chirografario Agrario Imprese Sociali con garanzia FEI - Fondo Europeo degli Investimenti**

I soggetti beneficiari che possono ottenere la garanzia sono le Imprese Sociali, secondo l'accezione indicata da FEI, (qualsiasi tipo di impresa che, a prescindere dalla forma giuridica, abbia come obiettivo primario la generazione di un impatto sociale e misurabile) che abbiano sottoscritto la Dichiarazione di Intento Sociale su modulistica FEI, che abbiano un fatturato annuo o totale di bilancio non superiori a 30 milioni di euro, che non siano un organismo di investimento collettivo, che presentino un progetto sociale, i cui risultati sono evidenti in una reale proposta di misurazione di raggiungimento di essi e relativo impatto.

I finanziamenti sono destinati al sostegno delle spese necessarie oggetto del programma di investimento sostenute dall'impresa, relative all'acquisto di beni e servizi rientranti nell'attività aziendale, nonché al capitale circolante incluso l'acquisto di licenze.

Per tali finanziamenti non va richiesta la garanzia ISMEA né diretta né sussidiaria.

Sono escluse le finalità di consolidamento e rinegoziazione.

Sono esclusi i finanziamenti relativi a settori non rispondenti alle politiche dell'Unione Europea/ o Gruppo BEI, ed ai criteri di selezione del FEI "Fondo Europeo degli Investimenti".

### **Mutuo Chirografario Agrario Microcredito con garanzia FEI - Fondo Europeo degli Investimenti**

I soggetti beneficiari che possono ottenere la garanzia sono le Microimprese, sia nella fase di avvio dell'attività che in fase di sviluppo, che impiegano meno di 10 addetti ed il cui fatturato annuo o totale attivo di bilancio non superi 2 milioni di euro per l'anno di riferimento, conformemente alla raccomandazione della Commissione Europea, del 6 maggio 2003, concernente la definizione delle Microimprese, delle Piccole e Medie imprese (2003/361/CE), come modificato, riprogettato, integrato e/o sostituito di volta in volta. E' escluso il finanziamento a settori non ammessi dalla normativa comunitaria e dai criteri di selezione del FEI "Fondo Europeo degli Investimenti".

Il finanziamento può essere finalizzato al sostegno di investimenti materiali e immateriali, circolante e liquidità, forme miste di investimenti con associata liquidità e circolante.

Sono escluse solo le finalità di consolidamento e rinegoziazione. La garanzia è operativa su tutto il territorio nazionale.

Non è prevista la Garanzia ISMEA

### **ONE4Planet Finanziamento Energie Rinnovabili**

Il mutuo è destinato all'acquisto, costruzione, installazione, ammodernamento di Impianti da fonti di energia rinnovabili (i.e. Impianto Solare, Impianto Eolico, Impianto Idroelettrico, Impianto da Bioenergia, Installazione, manutenzione e riparazione di prodotti e dispositivi per la produzione di energia rinnovabile in loco).

Per l'accesso al finanziamento il cliente dovrà produrre idonea documentazione redatta da soggetti qualificati, da cui si evinca la finalità riferita alle Energie Rinnovabili (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Documentazione GSE, Due Diligence Tecnica, Descrizione del progetto o altro documento equivalente).

Successivamente al perfezionamento del contratto, la Banca si riserva di richiedere al Cliente, idonea documentazione comprovante l'utilizzo dei fondi in coerenza con lo scopo dichiarato nel contratto di finanziamento (a titolo esemplificativo e non esaustivo: preventivo fornitore impianto; documentazione tecnica dell'impianto).

### **ONE4Planet Finanziamento Immobili Green**

Il mutuo è destinato alla costruzione o acquisto di edifici ad alta classe energetica e/o all'installazione, manutenzione o riparazione di allestimenti o opere di finitura dell'immobile ad alto impatto energetico e/o alla ristrutturazione di edifici con miglioramento della classe energetica.

Per l'accesso al finanziamento il cliente dovrà presentare apposita documentazione attestante la classe energetica dell'immobile (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Certificazione Energetica del immobile all'acquisto o a fine costruzione, oppure Classe Energetica precedente l'inizio dei lavori e Classe Energetica attesa a fine lavori).

Successivamente al perfezionamento del contratto, la Banca si riserva di richiedere al Cliente idonea documentazione comprovante l'utilizzo dei fondi in coerenza con lo scopo dichiarato nel contratto di finanziamento (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Certificazione Energetica dell'Immobile al termine dei lavori).

### **Mutuo a tasso fisso**

Rimane fisso, 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 dalle variazioni delle condizioni di mercato.

### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze 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.

### **Rischi specifici per il "Convenzionato"**

Qualora per qualsiasi causa (giudiziale e non), la Banca dovesse restituire l'importo del contributo in conto interessi addebitato sul conto corrente della Società/Associazione di categoria convenzionata, l'impresa mutuataria assume contrattualmente l'obbligo di rimborsare la Banca di tale importo.

## Garanzie

### Garanzia sussidiaria ISMEA

La Garanzia ha carattere sussidiario rispetto alle altre garanzie ed è automaticamente rilasciata dalla ISMEA, a fronte delle operazioni di credito agrario poste in essere ai sensi dell'articolo 43, del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n.385, che sorgano sotto particolari condizioni indicate dalla normativa che ne regola l'attività. Per la determinazione del costo della garanzia e le modalità operative della Garanzia sussidiaria stessa si rimanda al sito <http://www.ismea.it>.

### Altre Garanzie

I Finanziamenti chirografari, ai sensi dell'art. 44 del Testo Unico Bancario, sono assistiti dal privilegio legale sui beni mobili dell'impresa finanziata.

A discrezione della Banca, il finanziamento può essere eventualmente garantito da ipoteca immobiliare, da privilegio speciale, da pegno titoli e/o denaro, da fideiussione.

I finanziamenti possono inoltre beneficiare del rilascio di una garanzia pubblica o di una garanzia Confidi.

Tra le garanzie pubbliche si annoverano:

### Garanzia diretta Ismea

La garanzia diretta ISMEA è istituita con l'articolo 17, comma 2, del Decreto legislativo 19 marzo 2004, n.102.

L'ISMEA può concedere la propria garanzia a fronte di finanziamenti a breve, a medio ed a lungo termine posti in essere ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, nonché dagli altri soggetti autorizzati all'esercizio del credito agrario e destinati alle imprese operanti nel settore agricolo, agroalimentare e della pesca.

### Fondo di garanzia per le PMI

UniCredit, quale soggetto abilitato a richiedere l'intervento del Fondo di garanzia a favore delle Piccole e Medie Imprese, di cui all'art. 2, comma 100, lett. a) della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni ed integrazioni, è disponibile a valutare, in caso di specifica richiesta da parte del Cliente, l'ammissibilità dell'operazione finanziaria all'intervento della garanzia.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### Quanto può costare il Mutuo

Il TAEG sotto indicato è stato calcolato considerando le spese, ove previste, relative a: istruttoria, invio avviso scadenza, produzione e invio certificazione di interessi, invio rendiconto periodico/documento di sintesi, imposta sostitutiva (ove prevista contrattualmente), oltre ad una commissione stimata, pari ad euro 500,00, relativa al costo della garanzia sussidiaria ISMEA (Vedere sezione "ALTRE SPESE DA SOSTENERE").

*Il TAEG riportato non comprende eventuali Garanzie accessorie.*

*Il TAEG riportato non comprende il costo della Garanzia Confidi, in quanto, la stessa, varia in funzione del Consorzio che il Cliente sceglie ed in funzione del rating dallo stesso attribuito al Cliente autonomamente rispetto alle valutazioni di UniCredit.*

### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso (Agrario Ordinario)

Indice di riferimento EuroIrs 5 anni arr. +0,05 del 04-10-2024 pari a 2.36%

Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
14,20%	16,60%	18,93%	5 anni	€ 100.000,00	€ 49.226,00	€ 149.226,00

Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:

Imposta Sostitutiva	Istruttoria	Gestione pratica annuale	Commissione su rata	Spese di Perizia	Certificazione Interessi (Annuale)	Invio Comunicazione (Annuale)	Polizza incendio obbligatoria - Stima	Spesa di Intermediazione
---------------------	-------------	--------------------------	---------------------	------------------	------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------

€ 0,00	€ 1.250,00	NON PRESENTE	€ 2,00	NON PRESENTE	€ 5,00	€ 0,60	Premio (Annuale) NON PRESENTE	€ 0,00
--------	------------	--------------	--------	--------------	--------	--------	-------------------------------	--------

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile (Agrario Ordinario)**

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 04-10-2024 pari a 3.25%

Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo dovuto dal Cliente
14,20%	17,45%	19,94%	5 anni	€ 100.000,00	€ 51.969,09	€ 151.969,10

Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:

Imposta Sostitutiva	Istruttoria	Gestione pratica annuale	Commissione su rata	Spese di Perizia	Certificazioni Interessi (Annuale)	Invio Comunicazione (Annuale)	Polizza incendio obbligatoria - Stima Premio (Annuale)	Spesa di Intermediazione
€ 0,00	€ 1.250,00	NON PRESENTE	€ 2,00	NON PRESENTE	€ 5,00	€ 0,60	NON PRESENTE	€ 0,00

(\*)(Vedi anche clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento" appresso indicata)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

## VOCI E COSTI

Importo minimo finanziabile	euro 10.000,00
<b>DURATA</b>	
Durata Mutuo Agrario 'Dotazione'/Mutuo 'Prodotto Riserva'/ Mutuo a Tasso Fisso-Variabile, da un minimo di:	24
fino ad un massimo di (in mesi): compreso il periodo di pre-ammortamento.	120
Il preammortamento, nei casi di colture e/o produzioni particolari (es.vigneto, frutteto, oliveto, particolari tipi di formaggio, etc.), che necessitano di un periodo più lungo di manutenzione/stagionatura/messa in produzione, risultante da specifici disciplinari di produzione che ne giustificano il ricorso, avrà una durata massima (in mesi) di:	24
Durata Mutuo Agrario Convenzionato, Mutuo Chirografario Agrario Microcredito con garanzia FEI, Mutuo Chirografario Agrario Imprese Sociali con Garanzia FEI. da un minimo di: fino ad un massimo di (in mesi): oltre un periodo massimo di preammortamento di: Durate superiori potranno essere previste da specifiche disposizioni normative, da accordi e/o convenzioni.	24 60 24
<b>TASSI</b>	

Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento <b>Tasso Variabile</b>	Il tasso di interesse sarà pari alla quotazione dell'Euribor 360 (calcolo act/360) a 3/6 mesi, pubblicata di norma, su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, arrotondata allo 0,05 superiore, rilevato per quanto concerne la misura iniziale per valuta data di stipula/erogazione in caso di S.a.l. e di seguito, per valuta del primo giorno lavorativo di ciascun trimestre/semestre, maggiorato di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).
Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento <b>Tasso Fisso</b>	Il tasso di interesse sarà pari alla quotazione dell'Irs lettera dell'Euro (Eurirs) di periodo (riferito alla durata del mutuo), se positiva, pubblicata, di norma, su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, rilevato alla data di erogazione e maggiorato di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).
Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento <b>Tasso Fisso</b> (erogazione a S.A.L.)	Il tasso di interesse sarà pari alla quotazione dell'Irs lettera dell'Euro (EurIrs) di periodo (riferito alla durata del mutuo), se positiva, pubblicata di norma su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria, quali ad es. Reuters e Bloomberg, rilevata alla data di stipula del contratto di erogazione a saldo, arrotondata allo 0,05 superiore e maggiorata di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).
Tasso di interesse nominale annuo <b>Tasso Fisso</b> (Credito Agrario d'esercizio, durata superiore ai 18 mesi)	Il tasso di interesse sarà pari al Tasso di riferimento Ministeriale, maggiorato di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).
Indice di riferimento (per mutui a tasso variabile)	- Euribor 360 a sei mesi arr. 0,05 - Euribor 360 a tre mesi arr. 0,05
Indice di riferimento (Tasso Fisso)	- EuroIrs 2 anni arr. 0,05 - EuroIrs 3 anni arr. 0,05 - EuroIrs 4 anni arr. 0,05 - EuroIrs 5 anni arr. 0,05 - EuroIrs 6 anni arr. 0,05 - EuroIrs 7 anni arr. 0,05 - EuroIrs 8 anni arr. 0,05 - EuroIrs 9 anni arr. 0,05 - EuroIrs 10 anni arr. 0,05
Indice di riferimento convenzionati (Tasso fisso)	Tasso puntuale da Convenzione.
<b>Maggiorazione sull'indice di riferimento</b> (Spread) Tasso Variabile	14,20 %
Spread sull'indice di riferimento - Erogazione in Unica Soluzione <b>Mutuo Chirografario Imprese Sociali</b>	5,70%
<b>Maggiorazione sull'indice di riferimento</b> (Spread) Tasso Fisso	14,20 %
Spread sull'indice di riferimento - Erogazione in Unica Soluzione <b>Mutuo Chirografario Imprese Sociali</b>	5,70%
Spread sull'indice di riferimento - Erogazione in Unica Soluzione <b>Mutuo Chirografario Microcredito</b>	6,50%
Tasso di interesse di preammortamento (erogazione in un'unica soluzione)	L'indice di riferimento e la maggiorazione sono gli stessi del tasso di ammortamento.
Tasso di interesse di <b>preammortamento</b> Erogazione a S.A.L.	L'indice di riferimento e la maggiorazione sono gli stessi del tasso di ammortamento: - <b>Tasso Fisso:</b> l'indice di riferimento è rilevato per valuta data di ciascuna erogazione. - <b>Tasso Variabile:</b> l'indice di riferimento è rilevato, quanto alla misura iniziale, per valuta data di ciascuna erogazione e, successivamente, per valuta data di decorrenza di ciascun trimestre/semestre.

<b>Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento</b>	
Qualora al momento della rilevazione periodica la quotazione dell'indice di riferimento, tempo per tempo applicato, sia negativa, per il corrispondente periodo di applicazione il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente previsto.	
Tasso di mora (Spread) in aggiunta all'indice di riferimento	2,00000 %
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
<b>Commissione di istruttoria (commissione percepita dalla Banca a fronte dell'istruttoria del finanziamento)</b>	
Percentuale sull'importo totale del mutuo, recuperata una tantum all'erogazione, sull'importo totale del mutuo o sulla singola tranche in caso di mutuo a SAL	1,25 %
con un minimo di:	euro 150,00
(esempio su capitale mutuato di euro 100.000,00: $100.000,00 \times 1,25 / 100 =$ euro 1.250,00)	
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO</b>	
<b>Spese invio avviso scadenza/Incasso rata (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto)</b>	
in formato cartaceo	euro 2,00
Spese produzione ed invio per ogni certificazione interessi in formato cartaceo	euro 5,00
Spese invio rendiconto periodico/documento di sintesi in formato cartaceo inviato ai soggetti finanziati e ai garanti	euro 0,60
Rimborso spese per sollecito rate insolte	euro 5,00
Commissione rinuncia mutuo deliberato (dopo invio lettera concessione)	euro 250,00
Spese di dichiarazione consistenza rapporti	euro 20,00
Spese invio diffida	euro 15,00
Attestazione pagamento/dichiarazione di interessi pagati	euro 15,00
Spese per dichiarazione di sussistenza debito/credito	euro 100,00
Commissione per estinzione anticipata totale (sull'importo capitale estinto anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione) - tasso variabile	2,00 %
(esempio su capitale estinto anticipatamente di euro 1.000,00: $1.000,00 \times 2,00 / 100 =$ euro 20,00)	
Commissione per estinzione anticipata totale (sull'importo capitale estinto anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione) - tasso fisso	3,00 %
(esempio su capitale estinto anticipatamente di euro 1.000,00: $1.000,00 \times 3,00 / 100 =$ euro 30,00)	
Nessuna commissione o penale è dovuta nel caso di mutui concessi a persone fisiche che stipulano il contratto per l'acquisto o ristrutturazione di immobile adibito allo svolgimento della propria attività economica o professionale	
Commissione di rinegoziazione. Percentuale sull'importo capitale residuo	1,00 %
con un minimo di	euro 500,00
(Nel caso in cui il Cliente sia persona fisica o micro-impresa e si sia avvalso della facoltà di surrogazione prevista dalla normativa vigente, la rinegoziazione è senza spese)	
Accollo (Commissione unica)	euro 250,00
<i>Nessun importo può essere addebitato al Cliente relativamente alla predisposizione, produzione, spedizione o altre spese comunque denominate relative alle comunicazioni di cui agli articoli 118 (modifica unilaterale delle condizioni contrattuali) 120-ter - esclusivamente per persone fisiche - (estinzione anticipata dei mutui immobiliari), 120-quater (surrogazione nei contratti di finanziamento, Portabilità) del D.Lgs 385/1993 (Testo Unico Bancario) così come successivamente modificato e integrato.</i>	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	- Francese - Italiano
Tipologia Rata	- Costante - Variabile
Periodicità delle rate	- Mensile - Trimestrale - Semestrale
Calendario per il calcolo degli interessi	- Anno commerciale
Nel caso di mutui a s.a.l., gli interessi di preammortamento ante saldo (periodo erogazioni tranche), verranno calcolati con decorrenza data di erogazione delle singole tranche.	

**ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO**

Indicatore	Data chiusura trimestre precedente	Valore precedente indice di riferimento	Data corrente	Valore corrente indice di riferimento
EuroIrs 6 anni arr. +0,05	30/09/2024	2,30%	08/10/2024	2,36%
Euribor 360 a sei mesi arr. +0,05	30/09/2024	3,16%	08/10/2024	3,05%
EuroIrs 4 anni arr. +0,05	30/09/2024	2,26%	08/10/2024	2,34%
EuroIrs 9 anni arr. +0,05	30/09/2024	2,38%	08/10/2024	2,42%
EuroIrs 3 anni arr. +0,05	30/09/2024	2,28%	08/10/2024	2,37%
Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05	30/09/2024	3,34%	08/10/2024	3,25%
EuroIrs 10 anni arr. +0,05	30/09/2024	2,41%	08/10/2024	2,46%
EuroIrs 5 anni arr. +0,05	30/09/2024	2,27%	08/10/2024	2,36%
EuroIrs 2 anni arr. +0,05	30/09/2024	2,35%	08/10/2024	2,42%
EuroIrs 7 anni arr. +0,05	30/09/2024	2,33%	08/10/2024	2,38%
EuroIrs 8 anni arr. +0,05	30/09/2024	2,36%	08/10/2024	2,40%

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO FISSO)**

Indice di riferimento EuroIrs 5 anni arr. +0,05 del 04-10-2024 pari a 2.36%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata mensile per 100000 di capitale
16,60%	5 anni	€ 2.465,80

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO VARIABILE)**

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 04-10-2024 pari a 3.25%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata mensile per 100000 di capitale	Aumento del tasso del 2% dopo 24 mesi	Diminuzione del tasso del 2% dopo 24 mesi	Rata di preammortamento	Durata di preammortamento
17,45%	5 anni	€ 2.511,52	€ 2.676,43	€ 2.346,61	€ 1.456,17	24.0

(\*) Tasso determinato con applicazione della clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento" prima indicata.

(\*\*) Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

**In caso di mutuo a tasso fisso un piano di ammortamento personalizzato è allegato al Documento di Sintesi; si consiglia di prenderne visione prima della conclusione del contratto.**

**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 della Banca [www.unicredit.it](http://www.unicredit.it)

**SERVIZI ACCESSORI**
**Polizze Assicurative Facoltative**



<b>Creditor Protection</b>	<p>Polizza collettiva a premio unico anticipato, a copertura del debito residuo in linea capitale in caso di morte, invalidità totale permanente e malattia grave, in base al piano di ammortamento alla data del sinistro, o delle rate in caso di inabilità temporanea e ricovero ospedaliero.</p> <p><i>Sono previste due opzioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>CPI finanziata (tramite aumento del finanziamento di un importo pari al premio di polizza);</i></li> <li>· <i>CPI non finanziata.</i></li> </ul> <p>Sono ammessi alla copertura assicurativa tutti coloro che hanno un'età pari o superiore ai 18 anni e di età inferiore ai 70 anni alla data di sottoscrizione del modulo di adesione e che alla data di scadenza del finanziamento non risultino di età pari o superiore ai 75 anni.</p>
<b>Polizza Agricoltura</b>	<p>Polizza collettiva a premio unico anticipato a copertura ad es. dei rischi Incendio del fabbricato, macchine agricole, impianti, colture arboree, temporanea caso morte, invalidità permanente, giacenze, e di altri rischi tipici del settore agrario</p>

Per le polizze distribuite dalla Banca consulta i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali. In caso di estinzione anticipata del finanziamento, il Premio Assicurativo sarà rimborsato, per la quota parte non goduta, secondo le modalità disciplinate nelle Condizioni di Assicurazione contenute nel Set Informativo. In alternativa è possibile richiedere alla Compagnia la prosecuzione della polizza fino alla scadenza.

#### Esempio di costo della Polizza Creditor Protection

##### Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi arr. +0,05 del 04-10-2024 pari a 3.25%

Il premio unico (finanziato) è calcolato, a titolo d'esempio, a fronte di una richiesta di mutuo pari a euro 100,000.00 della durata di 5 anni, in capo a un soggetto 50enne:

- Premio unico finanziato: euro 5,480.27
- Importo complessivo del mutuo: euro 105,480.27

Rata mensile totale (comprensiva della polizza)	Di cui imputabili al finanziamento	Di cui imputabili alla polizza
€ 2.649,04	€ 2.511,52	€ 137,52

## CONTI CORRENTI FACOLTATIVI

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conto Corrente di corrispondenza in euro per non consumatore</b></li> <li>• <b>Conto Corrente di corrispondenza in euro per microimprese</b></li> </ul>	<p>Per le condizioni economiche e contrattuali del conto, nonché per tutte le altre informazioni, è necessario fare riferimento all'omonimo Foglio Informativo, disponibile in Filiale e sul sito <a href="http://www.unicredit.it">www.unicredit.it</a></p>
---	--

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

<b>Imposta sostitutiva</b> (ove prevista contrattualmente)	<p>Sul totale dell'importo del mutuo erogato, come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.</p>
<b>Garanzia sussidiaria ISMEA "Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare"</b>	<p>La Garanzia, automatica ed obbligatoria per Legge, ha carattere sussidiario ed è <b>automaticamente</b> rilasciata dalla ISMEA, a fronte delle operazioni di credito agrario poste in essere ai sensi dell'articolo 43, del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n.385, che sorgano sotto particolari condizioni indicate dalla normativa che ne regola l'attività.</p> <p>Per la determinazione del costo della garanzia e le modalità operative della Garanzia sussidiaria stessa si rimanda al sito <a href="http://www.ismea.it">http://www.ismea.it</a>.</p>
<b>Garanzia Pubblica o Garanzia Confidi</b>	<p>Per i costi connessi alla garanzia e per le condizioni di rilascio della</p>

(solo in presenza di convenzione con la Banca) | stessa, è necessario rivolgersi all'Ente/Confidi di competenza.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### ESTINZIONE ANTICIPATA

L'Impresa, nonché i suoi successori o aventi causa, hanno la facoltà di estinguere anticipatamente in tutto o in parte, in linea capitale ed interessi, il mutuo, a condizione che:

- siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, ivi compresi gli interessi moratori, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla Banca in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto ed ogni altra somma di cui la Banca fosse creditrice in relazione al presente mutuo;
- sia corrisposta alla stessa unicamente una commissione, pari al 3% (tasso fisso), 2% (tasso variabile), del capitale restituito anticipatamente.

Ad esempio:

capitale restituito anticipatamente Euro 1.000,00 (mille) e commissione del 3%:

$$\begin{array}{r} 1.000,00 \times 3 \\ \hline \text{-----} = 30,00 \\ 100 \end{array}$$

Le disposizioni di cui ai comma precedenti si applicano anche in tutti i casi in cui la Banca avesse diritto di chiedere l'immediato rimborso del suo credito, anche attraverso la risoluzione del contratto.

*Nel caso di mutui concessi a persone fisiche (professionisti, ditte individuali etc.), che acquistano o ristrutturano l'immobile per adibirlo alla propria attività economica o professionale, si applica l'esenzione dalle commissioni di estinzione anticipata e quindi la disciplina è la seguente:*

### ESTINZIONE ANTICIPATA

L'impresa, nonché i suoi successori o aventi causa, hanno la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte, in linea capitale ed interessi, il mutuo a condizione che siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, ivi compresi gli interessi moratori, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla Banca in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto ed ogni altra somma di cui la Banca fosse creditrice in relazione al presente mutuo, senza applicazione di alcun compenso, penale o onere aggiuntivo per l'estinzione anticipata.

### PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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.

La disciplina di cui sopra si applica se il Cliente è una persona fisica o una micro-impresa.

### RECLAMI - DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

L'impresa può presentare un reclamo alla Banca:

- tramite lettera raccomandata a.r. o posta ordinaria a UniCredit S.p.A. Customer Satisfaction Italy, Gestione Reclami, Via Del Lavoro, 42, 40127 Bologna
- per posta elettronica alla casella email: Reclami@unicredit.eu
- per posta elettronica certificata (PEC) a: Reclami@PEC.Unicredit.EU
- tramite fax al numero +39 051.6407229
- online, compilando l'apposito form presente sul sito [unicredit.it](http://unicredit.it), sezione Reclami, ricorsi, conciliazione e inadempimenti ABF/ACF

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se l'Impresa non è soddisfatta della risposta o non ha ricevuto risposta entro il termine dei 60 giorni, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per l'Impresa di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria. Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria la Banca e/o l'Impresa devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1bis decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure

- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia, oppure

- all'Arbitro Bancario Finanziario.

In caso di variazione della normativa che disciplina l'ambito della presente clausola, si applicheranno le disposizioni all'epoca vigenti.

Le disposizioni sopra indicate valgono anche per le controversie che dovessero sorgere tra la Banca e gli eventualigaranti dell'Impresa.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	<p>Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.</p> <p>Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.</p> <p>Nel caso di mutui ad imprese, l' Accollo può avvenire anche in conseguenza di vicende societarie quali ad esempio: scorporo, conferimento, fusione, cessione di ramo d'azienda.</p>
<b>Ammortamento</b>	<p>E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.</p>
<b>Euribor</b>	<p>E' l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente - sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) - da EMMI - European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso).</p> <p>EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor".</p> <p>Per una miglior descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI - European Money Markets Institute (HYPERLINK <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu/">"http://www.emmi-benchmarks.eu/"</a> \o <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu/">"http://www.emmi-benchmarks.eu/"</a> www.emmi-benchmarks.eu).</p> <p>Nel caso di modifica della formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata per la rilevazione dell'Euribor secondo le modalità in essere alla data di conclusione del contratto, verrà utilizzato l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente, così come verrà definita nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011 e successive modificazioni e/o integrazioni.</p> <p>In mancanza di rilevazione temporanea verrà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor, in caso mancanza di rilevazione definitiva dell'Euribor sarà utilizzato l'indice di riferimento di mercato che, nel rispetto del già citato Regolamento UE 2016/1011, verrà individuato per sostituire l'Euribor.</p>
<b>Irs</b>	<p>È l'acronimo di Interest Rate Swap traducibile come "scambio del tasso di interesse", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente, per la valuta Euro (EURIRS), da ICE Benchmark Administration Limited - IBA con sede nel Regno Unito (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso).</p> <p>Per una miglior descrizione dell'indice di riferimento o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet dell'amministratore dell'indice - ICE Benchmark Administration Limited - IBA (HYPERLINK <a href="http://www.theice.com/iba">"http://www.theice.com/iba"</a> \o <a href="http://www.theice.com/iba">"http://www.theice.com/iba"</a> www.theice.com/iba).</p>

<b>Imposta sostitutiva</b>	L'imposta sostitutiva, prevista dal DPR 601/73, viene applicata sui finanziamenti di durata contrattuale superiore a 18 mesi. Con il pagamento di questa imposta non si deve procedere al pagamento delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse sulle concessioni governative.
<b>Interessi di mora</b>	Tasso di interesse, a carico del cliente, maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento, ed applicato per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Micro-impresa</b>	Un'impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo, oppure un totale di bilancio annuo, non superiori a 2 milioni di euro.
<b>Indice di riferimento</b>	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<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 "italiano"</b>	La rata prevede una quota di capitale costante e una quota di interessi decrescente.
<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 costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Risoluzione</b>	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito.
<b>Spese di istruttoria</b>	Spese per l'analisi di concedibilità.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
<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 scadenza della prima rata.
<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.
<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>	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 e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
---	---