

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 IPOTECARIO AGEVOLATO A TASSO FISSO “INIZIATIVE REGIONE SICILIA” FONDI BANCA

- L.R. Sicilia 6/2009, art. 18 “Consolidamento Passività”
- L.R. Sicilia 6/2009, art. 33 “Recupero Edifici Centri Storici”
- L.R. Sicilia 79/1975
- L.R. Sicilia 37/1984

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: <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	Telefono
Cognome	E-mail
Iscrizione ad Albi o elenchi	Qualifica
Sede	
Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	

CHE COS'E' IL MUTUO

Il Mutuo Impresa è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 24 ad un massimo di 180 mesi.

Di solito viene richiesto per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione, l'ampliamento di immobili, ovvero, per l'acquisto di impianti e macchinari. Il mutuo si chiama ipotecario, perché è garantito da ipoteca, di norma di primo grado, su immobili di gradimento della Banca, a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

Il Cliente rimborsa il mutuo, secondo quanto previsto dal contratto, con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile.

Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali. L'erogazione della somma mutuata avviene in un'unica soluzione. In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento, viene richiesto, qualora previsto, un compenso onnicomprensivo indicato in contratto.

TIPI DI MUTUO E RISCHI

CHE COS'E' IL MUTUO AGRARIO

Il Mutuo Agrario Impresa è un finanziamento a medio-lungo termine e la sua durata, in genere, va da un minimo di 24 ad un massimo di 240 mesi.

E' un finanziamento destinato:

- all'acquisto di aziende e terreni agricoli;
- all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili adibiti a stalle, magazzini, capannoni, abitazioni (quando l'abitazione è al servizio di impresa agricola ed è l'unica abitazione del conduttore e/o del proprio nucleo familiare);
- alla realizzazione di opere di miglioramento fondiario sui terreni (es. livellamento, sbancamento, drenaggio terreni; realizzazione di impianti arborei; realizzazione di impianti irrigui, ecc.).

L'erogazione può avvenire in unica soluzione, ovvero, a stato avanzamento lavori (S.A.L.) e comunque dopo conferma iscrizione ipotecaria.

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, o dello stato di avanzamento dei lavori di costruzione/ristrutturazione certificati dalla relazione di un perito incaricato dalla Banca.

La Banca avrà il diritto di fare seguire, in corso d'opera e a spese dell'Impresa, il controllo di detto stato e della conformità delle opere eseguite alla legge, agli strumenti urbanistici e al progetto.

La durata per le singole erogazioni parziali è fissata in massimo 24 mesi. In quest'arco temporale saranno emesse rate di rimborso composte da soli interessi.

E' 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 omnnicomprensivo indicato in contratto.

TIPI DI MUTUO E RISCHI

Mutuo Agrario a Tasso Fisso - L.R. Sicilia 6/2009, art. 18 "Consolidamento Passività"

Trattasi di finanziamenti agrari ipotecari, agevolati e a tasso fisso, destinati agli imprenditori agricoli così come definiti dall'articolo 2135, del Codice Civile, titolari di Imprese agricole iscritte presso la Camera di Commercio al Registro delle Imprese agricole, aventi qualsiasi forma giuridica, con sede nel territorio della Regione Sicilia, in possesso di fascicolo aziendale, validato dai Centri autorizzati di Assistenza Agricola (C.A.A.).

Sono, altresì, ammissibili le Società, con sede nel territorio della Regione Sicilia, cooperative e i loro consorzi e le Società di capitali le cui quote sociali appartengono per almeno il 51% a cooperative operanti nel settore agricolo.

L'ammontare complessivo del finanziamento è costituito dal valore della somma delle passività onerose, maggiorate degli interessi a carico dell'Impresa, maturati fino alla data di rilascio della certificazione bancaria attestante l'importo delle passività da consolidare.

La Regione Sicilia eroga un contributo in unica soluzione da utilizzare per estinguere parzialmente il finanziamento.

Mutuo a Tasso Fisso - L.R. Sicilia 6/2009, art. 33 "Recupero Edifici Centri Storici"

Il mutuo è riservato ai proprietari di immobili situati nei centri storici o nelle zone omogenee, classificati "A" nei piani regolatori generali dei comuni, nonché ai proprietari di edifici classificati netto storico, ricadenti nei territori dei Comuni della Regione Sicilia (come indicati nell'art. 33, della Legge Regionale 14 maggio 2009, n. 6).

A tale categoria di proprietari, la Regione Sicilia riserva un intervento di sostegno (per lavori di manutenzione straordinaria, adeguamento alle norme vigenti e alle disposizioni antisismiche, di restauro e di ripristino funzionale degli stessi o di porzione di essi) con durata ventennale, che pone a carico del bilancio regionale il 100% degli interessi del mutuo concesso dalla Banca, secondo le condizioni ed i criteri di cui all'Avviso, redatto dall'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14, del 1° aprile 2011.

Le modalità per richiedere tale agevolazione sono reperibili nel suddetto avviso consultabile sul sito internet: <http://www.gurs.regione.sicilia.it/Gazzette/g11-14/g11-14.pdf>.

Mutuo a Tasso Fisso - L.R. Sicilia 79/1975

E' un finanziamento ipotecario agevolato destinato a Imprese cooperative per la costruzione di immobili residenziali. La Regione Sicilia riconosce su questi finanziamenti un contributo.

Mutuo a Tasso Fisso - L.R. Sicilia 37/1984 integrativa alla L.R. Sicilia 79/1975

E' un finanziamento ipotecario agevolato destinato a Imprese cooperative per la costruzione di immobili residenziali. La Regione Sicilia riconosce su questi finanziamenti un contributo.

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.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti, per quanto concerne il tasso fisso, l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso.

GARANZIE

Garanzia ISMEA

I finanziamenti inoltre beneficiano del rilascio di una garanzia ISMEA.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Il TAEG sotto indicato è stato calcolato considerando le spese, relative a istruttoria, invio avviso scadenza, produzione e invio certificazione di interessi, invio rendiconto periodico/documento di sintesi, polizza assicurativa incendio fabbricati, perizia tecnica ed imposta sostitutiva (ove prevista contrattualmente), oltre, nel caso di finanziamento agrario, ad una commissione stimata, pari ad euro 750,00, relativa al costo della garanzia I.S.M.E.A. (Vedere sezione "ALTRE SPESE DA SOSTENERE").

MUTUO L.R. Sicilia 6/2009, art. 33 "Recupero Edifici Centri Storici"

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso

3,89%

Calcolato al tasso di interesse del 3,73% (indice Tasso di Riferimento Ministeriale Fondiario Edilizio del 02/01/2019, pari a 3,73%), su un capitale di Euro 100.000,00, per la durata di 20 anni.

MUTUO L.R. Sicilia 79/1975 - L.R. Sicilia 37/1984

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso

3,88%

Calcolato al tasso di interesse del 3,73% (indice Tasso di Riferimento Ministeriale Fondiario Edilizio del 02/01/2019, pari a 3,73%), su un capitale di Euro 100.000,00, per la durata di 10 anni.

MUTUO AGRARIO L.R. Sicilia 6/2009, art. 18 "Consolidamento Passività"

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso

5,28%

Calcolato al tasso di interesse del 4,55% (indice Eurirs 10 anni del 27/03/2019, pari a 0,43%, maggiorato di uno spread pari a 4,00%) su un capitale di Euro 100.000,00, per la durata di 10 anni

(vedi anche clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento" appresso indicata).

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso

5,40%

Calcolato al tasso di interesse del 4,85% (indice Eurirs 15 anni del 27/03/2019, pari a 0,78%, maggiorato di uno spread pari a 4,00%) su un capitale di Euro 100.000,00, per la durata di 15 anni

(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 e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

VOCI E COSTI

<p>Importo finanziabile</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L.R. 6/2009, art. 18: l'ammontare complessivo del finanziamento è costituito dal valore della somma delle passività onerose maggiorate degli interessi a carico dell'Impresa, maturati fino alla data di rilascio della certificazione bancaria attestante l'importo delle passività da consolidare; - L.R. 6/2009, art. 33: euro 300.000,00; - L.R. 79/1975: fino al 100% della spesa riconosciuta dall'Ente, entro i limiti vigenti; - L.R. 37/1984: fino al 100% della spesa riconosciuta dall'Ente, entro i limiti vigenti;
<p>Durata Massima</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L.R. 6/2009, art. 18: 180 mesi; - L.R. 6/2009, art. 33: 240 mesi (di cui max. 24 mesi di preammortamento agevolato); - L.R. 79/1975: 300 mesi; - L.R. 37/1984: 300 mesi.
TASSI	
<p>Tasso di interesse nominale annuo applicato per il periodo delle somministrazioni (periodo ante saldo)</p> <p>Tasso Fisso</p>	<p>L.R. 6/2009, art. 33 Tasso di riferimento per le operazioni di credito agevolato per il settore fondiario-edilizio, calcolato come da D.M. 21/12/1994 e ss,mm., reso noto da Banca d'Italia, pari alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione e riferito al secondo mese precedente quello di stipula del contratto definitivo, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato della commissione onnicomprensiva, da riconoscere alle Banche per gli oneri connessi alle operazioni di credito agevolato.</p> <p>L.R. 79/1975 - L.R. 37/1984 Il tasso d'interesse sarà pari al Tasso di Riferimento Ministeriale per le operazioni di credito fondiario edilizio tempo per tempo.</p>
<p>Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento</p> <p>Tasso Fisso</p>	<p>L.R. 6/2009, art. 18 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, arrotondato allo 0,05% superiore e maggiorato dello spread pattuito (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).</p> <p>L.R. 6/2009, art. 33 Il tasso di interesse sarà pari al Tasso di Riferimento Ministeriale per le operazioni di credito agevolato del settore fondiario edilizio tempo per tempo vigente, rilevato alla data di stipula dell'atto di erogazione finale e quietanza.</p> <p>L.R. 79/1975 - L.R. 37/1984 Il tasso d'interesse sarà pari al Tasso di Riferimento Ministeriale per le operazioni di credito fondiario edilizio rilevato alla data dell'atto ricognitivo.</p>
<p>Indice di riferimento (Tasso Fisso)</p>	<p>Tasso di Riferimento Ministeriale per le operazioni di credito fondiario-edilizio.</p>
<p>Modalità di erogazione</p>	<p>L.R. 79/1975 - L.R. 37/1984 L'erogazione del finanziamento avviene a stato avanzamento lavori, verificati attraverso la relazione tecnica di stima (perizia). Le rate relative alle erogazioni a stato avanzamento lavori sono composte di soli interessi.</p>

Indice di riferimento (Tasso Fisso)	- L.R. 6/2009, art. 18: EurIrs di periodo (riferito alla durata del mutuo); - L.R. 6/2009, art. 33 - L.R. 79/1975 - L.R. 37/1984: Tasso di Riferimento Ministeriale per le operazioni di credito fondiario edilizio.
Maggiorazione sull'indice di riferimento di riferimento (Spread) Tasso Fisso	- L.R. 6/2009, art. 18: 4,00 punti percentuali; - L.R. 6/2009, art. 33: 0,00 punti percentuali; - L.R. 79/1975 - L.R. 37/1984: non prevista.
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato.
Tasso di interesse di preammortamento post saldo (interessi di preammortamento, intercorrenti tra il giorno dell'erogazione finale e la fine del semestre solare in corso < 30 giugno - 31 dicembre>)	- L.R. 6/2009, art. 33: Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato.
Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento. 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	1,90 punti percentuali in più del tasso in vigore.
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	- L.R. 6/2009, art. 18: 1,75% dell'importo del mutuo con il minimo di euro 500,00, recuperate all'erogazione sull'importo totale del mutuo; - L.R. 6/2009, art. 33: pari allo 0,50% dell'importo del mutuo, con un minimo di euro 300,00; - L.R. 79/1975 - L.R. 37/1984: 0,10% dell'importo del mutuo (esempio su capitale mutuato di euro 100.000,00: $100.000,00 \times 0,10/100 = \text{euro } 100,00$).
SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO	
Spese invio avviso scadenza/incasso rata (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto)	- in formato cartaceo: 2,00 euro; - on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse): 0,03 euro.
Spese produzione e di invio per ogni certificazione interessi	- in formato cartaceo: 5,00; - on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse): 0,03 euro.
Spese invio rendiconto periodico/documento di sintesi inviato ai soggetti finanziati ed ai garanti	- in formato cartaceo: 0,60 euro; - on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line): gratuito.
Rimborso per sollecito rate scadute	5,00 euro.
Commissione rinuncia mutuo deliberato	250,00 euro (dopo invio lettera concessione).
Spese dichiarazione consistenza rapporti	20,00 euro.
Spese invio diffida	15,00 euro.
Attestazione pagamento/dichiarazione di interessi pagati	15,00 euro.
Spese per dichiarazione di sussistenza credito/debito	120,00 euro.
Commissione per anticipata estinzione (sull'importo capitale estinto anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione)	- L.R. 6/2009, art. 18: 2% (esempio su capitale estinto anticipatamente di euro 1.000,00: $1.000,00 \times 2/100 = \text{euro } 20,00$); - L.R. 6/2009, art. 33 - L.R. 79/1975 - L.R. 37/1984: 3%; (esempio su capitale estinto anticipatamente di euro 1.000,00: $1.000,00 \times 3/100 = \text{euro } 30,00$); 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 professionale.
<i>Nessun importo può essere addebitato al Cliente relativamente alla predisposizione, produzione, spedizione. 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) e 40-bis (Cancellazione delle ipoteche) del D.Lgs 385/1993 (Testo Unico Bancario) così come successivamente modificato e integrato.</i>	
Commissione di rinegoziazione	1% dell'importo capitale residuo, con un minimo di 500,00 euro (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 250,00 euro
ULTERIORI SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO	
Frazionamento	50,00 euro per ogni quota (con un minimo 150,00 euro e massimo 2.600,00 euro).
Sottrazioni ipotecarie	- 300,00 euro per importi inferiori a 250.000,00 euro; - 500,00 euro per importi inferiori a 500.000,00 euro; - 1.000,00 euro per importi da 500.000,00 euro.
Sottrazione di quote frazionate estinte	150,00 euro per ogni quota.
Rinnovazioni ipotecarie	150,00 euro più tasse.
Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)	150,00 euro per ogni unità immobiliare oltre alle spese e competenze notarili.
Postergazioni ipotecarie cancellazione a fronte di sussistenza di debito	150,00 euro.
Estensioni ipotecarie	500,00 euro escluse spese notarili.
Variazione durata mutuo, riduzione somma per la quale l'ipoteca è iscritta	200,00 euro, escluse spese notarili e di perizia.
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	- Francese; - L.R. 6/2009, art. 33 : italiano; (vedere sezione "Legenda")
Tipologia rata	Costante/Decrescente.
Periodicità delle rate	Annuale/Semestrale.
Calendario per il calcolo interessi	Anno commerciale.
Gli interessi di preammortamento ante saldo (periodo erogazioni tranches) verranno calcolati con decorrenza data di erogazione delle singole tranches.	

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Data	Eurirs 10 anni	Eurirs 15 anni	Valore Tasso di Riferimento Ministeriale per le operazioni di credito Fondiario Edilizio
15 Febbraio 2018	1,19%	1,53%	1,93%
27 Marzo 2019	0,43%	0,78%	3,73% (rilevazione del 02/01/2019)

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO FISSO)

Tasso di interesse applicato con l'indice Eurirs di periodo al 27/03/2019 + spread 4,00% (*)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata annuale per Euro 100.000,00 di capitale
4,55%	10	€ 9.343,42
4,85%	15	€ 9.536,79

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO FISSO)

Tasso di interesse applicato con l'indice Tasso di Riferimento Ministeriale per le operazioni di credito fondiario edilizio al 02/01/2019 (*)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per Euro 100.000,00 di capitale
3,73%	10	€ 6.289,07
3,73%	20	€ 4.574,37

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

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti della categoria "Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese", può essere consultato in filiale e sul sito della Banca: <http://www.unicredit.it>

SERVIZI ACCESSORI

Polizze Assicurative obbligatorie	
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	Il Cliente è tenuto a stipulare una polizza assicurativa incendio fabbricati, che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare il fabbricato (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze), per un importo determinato dal perito, presso Compagnia di Assicurazione iscritta all'ANIA. Per le polizze assicurative non sottoscritte attraverso UniCredit Spa è previsto il vincolo obbligatorio a favore della Banca. In presenza di polizza globale, va fatta aggiungere alla Compagnia di assicurazione un'appendice alla polizza stipulata sulla totalità dei beni che individui esattamente, mediante l'indicazione di tutti i dati necessari, i cespiti oggetto dell'ipoteca. A titolo di esempio: il premio di una polizza incendio a capitale decrescente su un mutuo di 100.000 euro, durata 10 anni è pari ad euro 350,00.
Polizze Assicurative a carattere opzionale	
Creditor Protection	Polizza collettiva a premio unico anticipato, a copertura del debito residuo in linea capitale in caso di morte, invalidità totale permanente e malattia grave (quest'ultima prevista solo in caso di mutui chirografari), in base al piano di ammortamento alla data del sinistro. Di seguito a titolo di esempio, il premio calcolato su un mutuo di 50.000,00 euro, durata 10 anni: il costo della polizza è pari ad euro 1.800,00.

Per le condizioni contrattuali, i costi e le relative modalità di pagamento delle polizze collocate dalla Banca è necessario fare riferimento alle relative note informative ed alle condizioni generali di polizza disponibili presso tutte le Filiali.

I costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

CONTI CORRENTI FACOLTATIVI

- Conto Corrente di corrispondenza in euro per non consumatore
- Conto Corrente di corrispondenza in euro per microimprese

Per le condizioni economiche e contrattuali del conto, nonché e per tutte le altre informazioni, è necessario fare riferimento all'omonimo Foglio Informativo, disponibile in Filiale e sul sito <http://www.unicredit.it>

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Imposta sostitutiva (ove prevista contrattualmente)	Sul totale dell'importo del mutuo erogato, come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
---	--

Perizia tecnica

Per i Finanziamenti concessi alle Micro e Piccole Imprese, l'incarico della perizia viene affidato dalla Banca ad un tecnico scelto sulla base di un elenco di periti esterni benevisi, sulla scorta di apposito mandato conferito dal Cliente, che provvede a saldare direttamente la prestazione del professionista.

Per i Finanziamenti concessi alle Medie e Grandi Imprese, l'incarico della perizia viene affidato dalla Banca ad un tecnico scelto sulla base di un elenco di periti esterni benevisi, sulla scorta di apposito mandato conferito dal Cliente, il quale autorizza l'addebito in conto della parcella. La congruità della perizia di stima proposta dal perito esterno dovrà essere confermata da un perito interno alla Banca.

Il costo della perizia può variare a seconda della tipologia del mutuo o delle caratteristiche del bene (o dei beni) da periziare. Solo a titolo indicativo, nelle tabelle che seguono sono riportati i costi peritali suddivisi per fascia di importo del mutuo. Solo a titolo indicativo, nelle tabelle che seguono sono riportati i costi peritali suddivisi per fascia di importo del mutuo.

Perizia di stima (valori espressi al netto di IVA)

Importo mutuo (euro)	Quota massima (euro)	Minimo (euro)
Da 0,000 a 250.000,00	375,00	200,00
Da 250.000,00 a 1.500.000,00	875,00	
Da 1.500.000,00 a 2.500.000,00	1.175,00	
Da 2.500.000,00 a 5.000.000,00	1.675,00	
Da 5.000.000,00 oltre	Da concordare	

STATO AVANZAMENTO LAVORI FINE LAVORI

(valori espressi al netto di IVA)

FRAZIONAMENTO/RESTRIZIONE IPOTECA

(valori espressi al netto di IVA)

40% del compenso della perizia	Min. euro 200,00	Max. euro 450,00	Min. euro 200,00	Max. euro 1.000,00
--------------------------------	------------------	------------------	------------------	--------------------

Sono contemplati aumenti degli importi tabellari, nei seguenti casi:

- incremento nel caso di presenza di più immobili, fra loro distanti da un minimo di km. 20 ad un massimo di km. 49;
- incremento nel caso di presenza di più immobili, fra loro distanti oltre km. 50;
- incremento quando trattasi di valutare (ad es. nel caso di complessi industriali) anche macchinari, impiantistica specifica, linee di produzione, ecc.;
- incremento quando trattasi di valutare immobili a destinazione particolare (es. cave, centrali elettriche, termo-valorizzatori. ecc.);
- incremento quando trattasi di valutare beni mobili quali navi ed aeromobili.

Adempimenti notarili

I costi vengono corrisposti dal Cliente direttamente al notaio.

Garanzia ISMEA " Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare "

La Garanzia, automatica ed obbligatoria per Legge, ha carattere sussidiario 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>

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 versata unicamente una commissione pari al 2% o 3% del capitale restituito anticipatamente.

Ad esempio:

capitale restituito anticipatamente Euro 1.000,00 (mille) e commissione del 2%:

$$\frac{1.000,00 \times 2}{100} = 20,00$$

Le disposizioni sopra indicate 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.

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

L'estinzione anticipata totale o parziale non comporta la revoca del contributo già liquidato dalla Regione.

In caso di concessione a favore dell'Impresa del contributo da parte della Regione, il relativo importo verrà portato a decurtazione del residuo debito dell'impresa.

La Banca avrà cura di inviare all'Impresa il conseguente nuovo piano di ammortamento.

L'estinzione anticipata, totale o parziale, del finanziamento, per effetto del riconoscimento di detto contributo non darà luogo ad alcun onere a carico dell'Impresa e pertanto non sarà dovuta la commissione di cui sopra.

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 il mutuo, in linea capitale ed interessi, 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.

Nessuna penale, compenso od onere aggiuntivo è dovuto alla Banca in dipendenza dell'estinzione anticipata.

L'estinzione anticipata totale o parziale non comporta la revoca del contributo già liquidato dalla Regione.

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 microimpresa.

RECLAMI - DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Nel caso in cui sorga una controversia tra il Cliente e la Banca relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto il Cliente - prima di adire l'autorità giudiziaria ordinaria - ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei successivi paragrafi.

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a **UniCredit S.p.A Customer Satisfaction Italy - Gestione Reclami**, Via Del Lavoro n. 42, 40127 Bologna - Email: Reclami@unicredit.eu - Indirizzo PEC: Reclami@PEC.UniCredit.EU - Tel.+39 051.6407285 - Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro il termine dei 30 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 <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 il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria, fermo quanto indicato al comma successivo.

Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria la Banca e/o il Cliente 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 (<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 di tale normativa si applicheranno le disposizioni all'epoca vigente.

Le disposizioni sopra indicate valgono anche per le controversie che dovessero sorgere tra la Banca e gli eventuali garanti del Cliente.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca, si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla" il debito residuo. 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.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.
Assenso a cancellazione di ipoteca	E' l'atto con il quale la Banca, su richiesta della parte mutuataria, consente che venga cancellata l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo estinto.
Irs	È l'acronimo di Interest Rate Swap traducibile come "tasso di scambio degli interessi", 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). 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 (www.theice.com/iba)
Frazionamento amministrativo	Suddivisione del mutuo in più quote, ciascuna con proprio piano di ammortamento ed amministrazione separata dalle altre. Il frazionamento amministrativo può essere effettuato unitamente al frazionamento ipotecario.
Frazionamento ipotecario	Suddivisione dell'ipoteca in più quote che si accompagna al frazionamento amministrativo del mutuo
Imposta sostitutiva	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.
Interessi di mora	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.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Medie imprese	Imprese che impiegano meno di 250 persone, il cui fatturato annuo non supera i 50 milioni di euro, oppure il cui totale di bilancio annuo non supera i 43 milioni di euro (si considera il dato più favorevole).
Microimpresa	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.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per

	determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piccole imprese	Imprese che impiegano meno di 50 persone e il cui fatturato annuo o totale di bilancio non supera i 10 milioni di euro.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Risoluzione	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.
Sottrazione ipotecaria	È l'atto con il quale la Banca, su richiesta della Parte Mutuataria, acconsente allo svincolo dell'ipoteca di una o più porzioni immobiliari poste a garanzia del mutuo in essere.
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concedibilità.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze, come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario 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.
Valuta	Periodo di tempo riferito alla decorrenza degli interessi: si intende cioè il giorno in cui cominciano a maturare gli interessi attivi e passivi di un'operazione bancaria.