

**FOGLIO INFORMATIVO****MUTUI IPOTECARI AGEVOLATI ALLE IMPRESE  
FONDO PER LA CRESCITA SOSTENIBILE –  
DIFFUSIONE ED IL RAFFORZAMENTO DELL'ECONOMIA SOCIALE****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

Sede

E-mail

Iscrizione ad Albi o elenchi

Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco

Qualifica

**CHE COS'E' IL MUTUO**

Il mutuo Ipotecario Impresa è un mutuo a medio-lungo termine.

È un mutuo destinato, solitamente, per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione, l'ampliamento di immobili, ovvero per l'acquisto di impianti e di 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 mutuo 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 e il rimborso avviene mediante il metodo dell'ammortamento "francese" o "a quote capitale costante". L'erogazione può avvenire in unica soluzione (post stipula e comunque dopo conferma iscrizione ipotecaria), 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, 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 ed 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 massima per le singole erogazioni parziali, è fissata in massimo trentasei mesi (dodici mesi per le Fonti Energetiche Rinnovabili). 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 mutuo. 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 mutuo viene richiesto un compenso omnicomprensivo indicato in contratto.

**TIPO DI MUTUO E RISCHI****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 indici di riferimento 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.

## **CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO AGEVOLATO ALLE IMPRESE "FONDO PER LA CRESCITA SOSTENIBILE"**

Si tratta di mutui agevolati ai sensi della legge n. 311 del 30/12/2004, articolo 1, commi 354 e 361, e successive modificazioni) che ha istituito, presso la gestione separata della Cassa depositi e prestiti Spa, un apposito fondo rotativo, denominato «Fondo rotativo per il sostegno alle imprese e gli investimenti in ricerca». Il Fondo è finalizzato alla concessione alle imprese (escluse quelle agricole, anche associate in appositi organismi, anche cooperativi, di mutui agevolati che assumono la forma dell'anticipazione, rimborsabile con un piano di rientro pluriennale. Le imprese devono presentare apposita domanda al Ministero dello Sviluppo Economico, con la documentazione relativa all'investimento da effettuare.

Sono finanziabili i programmi riferibili al "Bando Agenda Digitale" e al "Bando Industria Sostenibile".

Il primo Bando ha lo scopo di sostenere progetti in grado di esercitare un significativo impatto sullo sviluppo del sistema produttivo e dell'economia del Paese, grazie a un mercato digitale unico basato su Internet veloce e superveloce e su applicazioni interoperabili e sviluppando specifiche Tecnologie Abilitanti, nell'ambito di quelle definite dal Programma quadro comunitario "Orizzonte 2020", con adeguate e concrete ricadute su determinati settori applicativi.

Il secondo Bando riguarda progetti finalizzati a perseguire un obiettivo di crescita sostenibile, per promuovere un'economia efficiente sotto il profilo delle risorse, più verde e più competitiva, che, utilizzando le Tecnologie Abilitanti Fondamentali, anch'esse definite nel Programma "Orizzonte 2020", si sviluppano nell'ambito di specifiche Tematiche rilevanti, caratterizzate da maggiore contenuto tecnologico, più rapido impatto sulla competitività e più immediate applicazioni industriali.

L'erogazione del mutuo è effettuata a stati avanzamento lavori (s.a.l.).

Il mutuo è composto da due quote, di pari durata:

- Fondi Terzi a tasso agevolato (tranche A), a un tasso fisso agevolato;
- Fondi Banca (tranche B), a tasso come definito nelle condizioni economiche.

### **Decadenza del beneficio**

Qualora il soggetto beneficiario non rispetti le prescrizioni e i vincoli definiti nella normativa di riferimento, su disposizione dell'ente pubblico deliberante, l'agevolazione potrebbe essere revocata.

La revoca delle agevolazioni ha come conseguenza l'obbligo dell'Impresa di restituire:

- l'importo del beneficio goduto sino alla data del provvedimento di revoca, ovvero alla data di risoluzione del Mutuo qualora quest'ultima intervenga durante la realizzazione del Progetto e prima dell'emanazione del provvedimento di revoca, in termini di Differenziale Interessi;
- l'interesse pari al tasso ufficiale di riferimento (T.U.R.) ovvero al corrispondente indice di riferimento sostitutivo vigente alla data dell'erogazione, calcolato sull'importo del Differenziale Interessi di cui al paragrafo x) che precede, nonché, per i casi in cui sono applicabili, le maggiorazioni di tasso e le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 9 del predetto Decreto Legislativo 123/98;

La revoca totale delle agevolazioni è altresì causa di risoluzione del Mutuo.

L'accertamento di circostanze di revoca parziale comporta il ricalcolo delle quote erogabili e l'aggiornamento, da parte della Banca Finanziatrice, del piano di ammortamento del Mutuo. Le maggiori agevolazioni eventualmente già erogate, comprensive, se dovuti, degli importi già indicati, sono detratte dalla prima erogazione utile o, se occorre, anche dalle successive, ovvero sono recuperate alla prima data di scadenza rata utile.

## **CHE COS'E' IL MUTUO AGEVOLATO ALLE IMPRESE "DIFFUSIONE ED IL RAFFORZAMENTO DELL'ECONOMIA SOCIALE"**

Si tratta di mutui agevolati ai sensi della legge n. 311 del 30/12/2004, articolo 1, commi 354 e 361, e successive modificazioni) che ha istituito, presso la gestione separata della Cassa depositi e prestiti Spa, un apposito fondo rotativo, denominato «Fondo rotativo per il sostegno alle imprese e gli investimenti in ricerca».

Il Fondo è finalizzato alla concessione alle imprese (escluse quelle agricole), anche associate in appositi organismi, anche cooperativi, di finanziamenti agevolati che assumono la forma dell'anticipazione, rimborsabile con un piano di rientro pluriennale. Le imprese devono presentare apposita domanda al Ministero dello Sviluppo Economico, con la

documentazione relativa all'investimento da effettuare.

La misura Imprese dell'economia sociale è l'agevolazione messa a disposizione dal Ministero dello sviluppo economico per promuovere la diffusione e il rafforzamento dell'economia sociale, sostenendo la nascita e la crescita delle imprese che operano, in tutto il territorio nazionale, per il perseguimento di meritevoli interessi generali e finalità di utilità sociale. L'erogazione del mutuo è effettuata a stati avanzamento lavori (s.a.l.).

Il mutuo è composto da due quote, di pari durata:

- **Fondi Terzi** a tasso agevolato (tranche A), a un tasso fisso agevolato
- **Fondi Banca** (tranche B), a tasso come definito nelle condizioni economiche.

#### **Decadenza del beneficio**

Qualora il soggetto beneficiario non rispetti le prescrizioni e i vincoli definiti nella normativa di riferimento, su disposizione dell'ente pubblico deliberante, l'agevolazione potrebbe essere revocata.

La revoca delle agevolazioni ha come conseguenza l'obbligo dell'Impresa di restituire:

- l'importo del beneficio goduto sino alla data del provvedimento di revoca, ovvero alla data di risoluzione del Finanziamento qualora quest'ultima intervenga durante la realizzazione del Progetto e prima dell'emanazione del provvedimento di revoca, in termini di Differenziale Interessi;
- l'interesse pari al tasso ufficiale di riferimento (T.U.R.) ovvero al corrispondente indice di riferimento sostitutivo vigente alla data dell'erogazione, calcolato sull'importo del Differenziale Interessi di cui al paragrafo x) che precede, nonché, per i casi in cui sono applicabili, le maggiorazioni di tasso e le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 9 del predetto Decreto Legislativo 123/98;

La revoca totale delle agevolazioni è altresì causa di risoluzione del Finanziamento.

L'accertamento di circostanze di revoca parziale comporta il ricalcolo delle quote erogabili e l'aggiornamento, da parte della Banca Finanziatrice, del piano di ammortamento del Finanziamento. Le maggiori agevolazioni eventualmente già erogate, comprensive, se dovuti, degli importi già indicati, sono detratte dalla prima erogazione utile o, se occorre, anche dalle successive, ovvero sono recuperate alla prima data di scadenza rata utile.

#### **Altre Garanzie**

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

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **Quanto può costare il Mutuo**

Il TAEG sotto indicato è stato calcolato considerando le spese relative a: istruttoria, commissione di stipula, commissione di erogazione, invio avviso scadenza, produzione e invio certificazione di interessi, invio rendiconto periodico/documento di sintesi, polizza assicurativa incendio fabbricati, perizia tecnica ed imposta sostitutiva

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso Tranche A Fondi Terzi**

Il Tasso Effettivo Globale (TAEG) della quota del mutuo fondi terzi sarà pari a quello indicato nel Documento di Sintesi allegato al contratto, che la Banca consegnerà al Beneficiario entro la Prima Data di Erogazione

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso Tranche B Fondi Banca**

**6,80%**

Calcolato al tasso di interesse del 5,80% (indice Eurirs a 10 anni del 27/03/2019, pari a **0,43%**, maggiorato di uno spread pari a 5,25%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile Tranche B Fondi Banca**

**7,01%**

Calcolato al tasso di interesse del 6,00% (indice Euribor 360 a 6 mesi del 27/03/2019 pari a **-0,23%** maggiorato di uno spread pari al 6,00%) 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)

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

*Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.*

Durata massima	Fondo per la Crescita sostenibile: 11 anni, di cui 3 anni di preammortamento  Diffusione e Rafforzamento Economia sociale: 15 anni, di cui massimo 4 anni di preammortamento
<b>TASSI</b>	
Tasso di interesse nominale annuo <b>Tasso Fisso</b> Tranche B ( <b>Fondi Banca</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, arrotondato allo 0,05% superiore e maggiorato dello spread pattuito (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).
Tasso di interesse nominale annuo <b>Tasso Variabile</b> Tranche B ( <b>Fondi Banca</b> )	Il tasso d'interesse sarà pari alla quotazione dell'Euribor360 (calcolo act/360), a 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 erogazione e, di seguito, per valuta del primo giorno lavorativo di ciascun semestre, maggiorato di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).
<b>Tasso Fisso</b> Tranche A ( <b>Fondi terzi</b> )	<b>Fondo per la Crescita sostenibile</b> Il tasso fisso da applicare al Mutuo Agevolato è quello stabilito con il singolo Provvedimento e comunque non inferiore allo 0,80% (zero virgola ottanta per cento) nominale annuo.  <b>Diffusione e Rafforzamento Economia sociale</b> Il tasso fisso da applicare al Finanziamento Agevolato è quello stabilito con decreto ministeriale pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) nominale annuo
Indice di riferimento Tranche B ( <b>Fondi Banca</b> ) <b>Tasso Variabile</b>	Euribor 360 a 6 mesi
Indice di riferimento Tranche B ( <b>Fondi Banca</b> ) <b>Tassi Fisso</b>	EurIrs di periodo (riferito alla durata del mutuo)
Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) Tranche B ( <b>Fondi Banca</b> )	6,00 %
Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) Tranche B ( <b>Fondi Banca</b> )	5,25%
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato
<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.	

<p>Tasso di mora Tranche A (<b>Fondi Terzi</b>)</p>	<p>Tasso vigente per le operazioni di rifinanziamento marginale (Marginal Lending Facility) fissato dalla Banca Centrale Europea e pubblicato, alla data nella quale gli importi dovuti e non pagati dovevano essere corrisposti, ai sensi del Contratto di Finanziamento, sul circuito telematico Reuters alla pagina ECB01, ovvero su "Il Sole 24 Ore", maggiorato del 50% (cinquanta per cento).</p> <p>Qualora, per qualsiasi motivo, non fosse possibile la rilevazione di tale tasso di interesse o tale tasso di interesse sia pari o inferiore allo 0% (zero per cento), gli interessi di mora saranno calcolati al tasso nominale annuo pari (i) all'Euribor a 360 a 6 mesi pubblicato, alla data nella quale gli importi dovuti e non pagati dovevano essere corrisposti ai sensi del Contratto di Finanziamento, sul circuito telematico Reuters alla pagina EURIBOR01, maggiorato del 50% (cinquanta per cento), ovvero (ii) qualora l'Euribor 360 a 6 mesi assumesse valore inferiore a zero, a 120 (centoventi) punti base; il tasso degli interessi di mora, una volta rilevato, sarà aggiornato, sulla base del criterio di rilevazione sopra esposto, semestralmente ad ogni Data di Pagamento a partire dalla prima Data di Pagamento successiva alla rilevazione. Il valore del tasso di mora non potrà, in ogni caso, essere inferiore al valore del tasso di interesse applicabile al Finanziamento Agevolato, fissato ai sensi del singolo Provvedimento, maggiorato del 50%.</p>
<p>Tasso di mora Tranche B (<b>Fondi Banca</b>)</p>	<p>1,90 punti percentuali in più del tasso in vigore.</p>
<p><b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b></p>	
<p>Istruttoria</p>	<p>1,75% dell'importo del mutuo, con il minimo di euro 150,00, massimo di euro 175.000,00, recuperate un tantum all'erogazione sull'importo del mutuo (esempio su capitale mutuato di Euro 100.000,00: <math>100.000 \times 1,75 / 100 = \text{Euro } 1.750</math>).</p>
<p>Commissione di Stipula</p>	<p>0,50% dell'importo del mutuo, con il minimo di euro 1.000,00, massimo di euro 30.000,00.</p>
<p>Commissione di Erogazione</p>	<p>0,50% dell'importo dell'erogazione, con il minimo di euro 1.500,00, massimo di euro 30.000,00.</p>
<p><b>SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO</b></p>	
<p>Spese invio avviso scadenza/incasso rata avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in formato cartaceo</li> <li>• on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)</li> </ul>	<p style="text-align: right;">2,00 euro 0,03 euro</p>
<p>Spese produzione ed invio per ogni certificazione interessi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in formato cartaceo</li> <li>• on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)</li> </ul>	<p style="text-align: right;">5,00 euro 0,03 euro</p>

<p>Spese invio rendiconto periodico/documento di sintesi periodico inviato ai soggetti finanziati e ai garanti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in formato cartaceo</li> <li>• on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line)</li> </ul>	<p>0,60 euro gratuito.</p>
<p>Rimborso per sollecito rate insolute</p>	<p>5,00 euro.</p>
<p>Spese per dichiarazione consistenza rapporti</p>	<p>20,00 euro.</p>
<p>Spese invio diffida</p>	<p>15,00 euro.</p>
<p>Attestazione pagamento/dichiarazione di Interessi pagati</p>	<p>15,00 euro.</p>
<p>Spese per dichiarazione di sussistenza debito/credito</p>	<p>120,00 euro.</p>
<p>Commissione per anticipata estinzione sulla Tranche A (<b>Fondi terzi</b>) Estinzione parziale o totale nei primi 4 anni dalla stipula del contratto</p>	<p>Nel caso di estinzione anticipata, totale o parziale, del Mutuo Agevolato effettuata prima che siano trascorsi 4 (quattro) anni dalla Data di Sottoscrizione, il Soggetto Beneficiario dovrà corrispondere alla CDP, oltre alla rata in scadenza alla Data Prescelta per il Rimborso e all'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato oggetto di estinzione:</p> <p>a) un importo pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) dell'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato concesso e non erogato alla Data Prescelta per il Rimborso, nel solo caso di estinzione anticipata totale;</p> <p>b) un indennizzo per un importo pari</p> <p>(i) in caso di estinzione anticipata totale, al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato erogato fino alla Data Prescelta per il Rimborso, al netto dell'eventuale quota capitale già rimborsata, e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la Data di Scadenza Finale;</p> <p>(ii) in caso di estinzione anticipata parziale, al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato rimborsato anticipatamente alla Data Prescelta per il Rimborso e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la Data di Scadenza Finale. Nel caso di estinzione anticipata, totale o parziale, del Mutuo Agevolato effettuata dopo che siano trascorsi 4 (quattro) anni</p>
<p>Estinzione parziale o totale dopo 4 anni dalla stipula del contratto</p>	<p>dalla Data di Sottoscrizione, il Soggetto Beneficiario dovrà corrispondere alla CDP, oltre alla rata in scadenza alla Data Prescelta per il Rimborso e all'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato oggetto di estinzione, un indennizzo per un importo pari:</p> <p>a) in caso di estinzione anticipata totale, al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato erogato fino alla Data Prescelta per il Rimborso, al netto dell'eventuale quota capitale già rimborsata, e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la Data di Scadenza Finale;</p> <p>b) in caso di estinzione anticipata parziale, al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato rimborsato anticipatamente a tale Data Prescelta per il Rimborso e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data</p>

Commissione per anticipata estinzione Tranche B (Fondi Banca) (Sull'importo del debito estinto anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione)	- Tasso Variabile: 2%; - Tasso Fisso: 3%. (Esempio su capitale Fondi Banca estinto anticipatamente di euro 1.000: $1.000 \times 2 / 100 =$ euro 20)  Nessuna commissione o penale è dovuta nel caso di mutui concessi a persone fisiche che stipulano il contratto per l'acquisto o la ristrutturazione di immobile adibito ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale
<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-quater (Surrogazione nei contratti di mutuo. Portabilità) e 40-bis (Cancellazione delle ipoteche) del D.Lgs 385/1993 (Testo Unico Bancario) così come successivamente modificato e integrato.</i>	
Accollo	Commissione Unica: 250,00 euro.
Frazionamento	50,00 euro per ogni quota (minimo 150,00 euro, massimo 2.600,00 euro).
Restrizioni 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.
Restrizione 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.
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	Francese (vedere la sezione "Legenda").
Tipologia di rata	Costante.
Periodicità delle rate	Semestrale.
Calendario per il calcolo interessi	Anno commerciale

#### ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Data	Euribor 360 a 6 mesi	Eurirs 10 anni
27 Marzo 2019	-0,23%	0,43%

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 - Tranche B (Fondi Banca)

Tasso di interesse applicato con l'indice Eurirs di periodo (arrotondato allo 0,05 superiore) al 27/03/2019 + spread 5,25%	Durata del mutuo (anni)	Importo della rata semestrale per Euro 100.000,00 di capitale
5,80%	10	€ 7.592,34 (1° rata)

Tasso di interesse applicato con l'indice Euribor 360 a tre mesi (arrotondato allo 0,05 superiore) al 27/03/2019 + spread 6,00%	Durata del mutuo (anni)	Importo della rata semestrale per Euro 100.000,00 di capitale
6,00%	10	€ 7.687,53 (1° rata)

Il tasso indicato è conseguente alla applicazione della clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento" prima descritta.

**Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della Legge sull'usura (Legge 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 Obbligatorie	
<b>Assicurazione immobile</b> <b>Polizza assicurativa Incendio fabbricati</b>	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'IVASS. Se la polizza assicurativa non è sottoscritta attraverso UniCredit Spa, il Cliente (in alternativa) ha la facoltà di scegliere di avvalersi di una polizza di Compagnia Assicurativa esterna iscritta all'IVASS, con 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 Facoltative	
<b>Creditor Protection</b>	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

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conto Corrente di corrispondenza in euro per non consumatore</li> <li>• Conto Corrente di corrispondenza in euro per microimprese</li> </ul>	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 <a href="http://www.unicredit.it">http://www.unicredit.it</a>
---	--



## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

### Perizia tecnica

Per i Mutui 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 Mutui 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

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: a. incremento nel caso di presenza di più immobili fra loro distanti da un minimo di km. 20 ad un massimo di km. 49; b. incremento nel caso di presenza di più immobili, fra loro distanti oltre km. 50; c. incremento quando trattasi di valutare (ad es. nel caso di complessi industriali) anche macchinari, impiantistica specifica, linee di produzione, ecc.; d. incremento quando trattasi di valutare immobili a destinazione particolare (es. cave, centrali elettriche, termo-valorizzatori. ecc.); e. incremento quando trattasi di valutare beni mobili quali navi ed aeromobili.				
<b>Adempimenti notarili</b>			I costi vengono corrisposti dal Cliente direttamente al notaio.	
<b>Imposta sostitutiva (ove prevista contrattualmente)</b>			- Fondi Terzi: non prevista; - Fondi Banca: sul totale dell'importo del finanziamento erogato, come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.	
<b>Garanzia Pubblica o garanzia Confidi (solo in presenza di convenzione con la Banca)</b>			Per i costi connessi alla garanzia e per le condizioni di rilascio della stessa, è necessario rivolgersi all'Ente competente.	

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### ESTINZIONE ANTICIPATA

#### Commissione per anticipata estinzione sulla Quota Fondi Terzi

##### Estinzione nei primi 4 anni dalla stipula del contratto

Nel caso di estinzione anticipata, totale o parziale, del Mutuo Agevolato effettuata prima che siano trascorsi 4 (quattro) anni dalla Data di Sottoscrizione, il Soggetto Beneficiario dovrà corrispondere alla CDP, oltre alla rata in scadenza alla Data Prescelta per il Rimborso e all'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato oggetto di estinzione:

- a) un importo pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) dell'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato concesso e non erogato alla Data Prescelta per il Rimborso, nel solo caso di estinzione anticipata totale;

- b) un indennizzo per un importo pari (i) in caso di estinzione anticipata totale, al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato erogato fino alla Data Prescelta per il Rimborso, al netto dell'eventuale quota capitale già rimborsata, e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la Data di Scadenza Finale e (ii) in caso di estinzione anticipata parziale, al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato rimborsato anticipatamente alla Data Prescelta per il Rimborso e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la Data di Scadenza Finale.

#### Estinzione dopo 4 anni dalla stipula del contratto

Nel caso di estinzione anticipata, totale o parziale, del Mutuo Agevolato effettuata dopo che siano trascorsi 4 (quattro) anni dalla Data di Sottoscrizione, il Soggetto Beneficiario dovrà corrispondere alla CDP, oltre alla rata in scadenza alla Data Prescelta per il Rimborso e all'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato oggetto di estinzione, un indennizzo per un importo pari:

- a) in caso di estinzione anticipata totale, al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato erogato fino alla Data Prescelta per il Rimborso, al netto dell'eventuale quota capitale già rimborsata, e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la Data di Scadenza Finale; e
- b) in caso di estinzione anticipata parziale, al prodotto tra lo 0,30% (zero virgola trenta per cento) dell'importo in linea capitale del Mutuo Agevolato rimborsato anticipatamente a tale Data Prescelta per il Rimborso e il numero di anni, approssimato all'intero inferiore, intercorrenti tra la Data Prescelta per il Rimborso e la Data di Scadenza Finale.

#### **Commissione per anticipata estinzione Quota Fondi Banca**

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 e interessi, ivi inclusi quelli moratori, a condizione che:

- a) siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, 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 in credito;
- b) sia versata unicamente una commissione pari al 1% (unopercento) del capitale restituito anticipatamente sulla sola Quota Ordinaria Garantita.

#### Ad esempio:

capitale restituito anticipatamente Euro 1000 (mille) e commissione del 1%:

$$\begin{aligned} 1000,00 \times 1,00 \\ = 10,00 \\ 100 \end{aligned}$$

Le disposizioni suddette 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.

L'Impresa prende atto che l'estinzione anticipata è possibile solo a fronte di versamenti del capitale sottoscritto effettuati in anticipo rispetto al piano concordato per un importo almeno pari al debito residuo.

#### **RECLAMI - DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE**

Nel caso in cui sorga una controversia tra l'Impresa e la Banca relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, l'Impresa, prima di adire l'autorità giudiziaria ordinaria, ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei successivi paragrafi. L'Impresa 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](mailto:Reclami@unicredit.eu) - Indirizzo PEC: [Reclami@PEC.UniCredit.EU](mailto:Reclami@PEC.UniCredit.EU) - Tel.+39 051.6407285 - Fax +39 051.6407229. La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. Se l'Impresa non è soddisfatta 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 l'Impresa di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria, fermo quanto indicato al comma successivo. 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 (<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 dell'Impresa.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	<p>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.</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>	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.
<b>Assenso a cancellazione di ipoteca</b>	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.
<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 (<a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a>).</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 "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).</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 (<a href="http://www.theice.com/iba">www.theice.com/iba</a>).</p>
<b>Frazionamento</b>	Suddivisione del mutuo in più quote, ciascuna con proprio piano di ammortamento ed amministrazione separata dalle altre, ciascuna garantita da frazione dell'ipoteca originaria.
<b>Imposta sostitutiva</b>	L'imposta sostitutiva, prevista dal DPR 601/73, viene applicata sui mutui 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 mutuo, ed applicato per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Medie imprese</b>	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).
<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>Piccole imprese</b>	Imprese che impiegano meno di 50 persone e il cui fatturato annuo o totale di bilancio non supera i 10 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>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 mutuo 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>Sottrazione ipotecaria</b>	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.
<b>Spese di istruttoria</b>	Spese per l'analisi di concedibilità.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<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 mutuo 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 mutuo 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, quindi vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
<b>Valuta</b>	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.