

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/CHIROGRAFARIO AGEVOLATO**  
**“INIZIATIVE REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA”**  
**FONDO DI ROTAZIONE PER INIZIATIVE ECONOMICHE**  
**(F.R.I.E.)**

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

**CHE COS'E' IL MUTUO**

Il **mutuo Chirografario Impresa** è un finanziamento a medio-lungo termine destinato alle Micro, Piccole, Medie e Grandi Imprese (inclusi i Condomini).

In genere la sua durata va da un minimo di 24 mesi ad un massimo di 60 mesi, salvo quanto eventualmente stabilito nelle condizioni applicabili a specifiche forme di mutuo.

E' un finanziamento solitamente destinato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione, ampliamento di immobili, all'acquisto di impianti e macchinari ovvero alla copertura del fabbisogno finanziario connesso all'investimento e allo sviluppo delle imprese.

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, variabile, misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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 fissata in massimo di 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 e una quota di interessi.

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

**Il mutuo Ipotecario Impresa** è un finanziamento a medio-lungo termine e la sua durata, in genere, va da un minimo di 24 ad un massimo di 180 mesi.

È un finanziamento destinato, solitamente, all'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione, l'ampliamento di immobili, ovvero all'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 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 ed 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.

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.

## TIPO DI MUTUO E RISCHI

### “MUTUO F.R.I.E ai sensi della legge n. 908/1955 e successive modifiche ed integrazioni”

I Mutui F.R.I.E. sono destinati alle Piccole, Medie e Grandi Imprese. Sono mutui agevolati a medio lungo termine che utilizzano fondi della Regione Friuli Venezia Giulia (gestiti mediante il Fondo di Rotazione per iniziative economiche del Friuli Venezia Giulia, di seguito F.R.I.E.) destinati a finanziare investimenti nel territorio regionale di imprese operanti nel comparto industriale, turistico-alberghiero, artigianale manifatturiero e di supporto allo sviluppo industriale, nonché a sostenere iniziative nel comprensorio del porto di Trieste e anche iniziative delle imprese edili, limitatamente agli investimenti di carattere industriale.

L'agevolazione è costituita dall'applicazione di un tasso agevolato.

I mutui FRIE sono a medio lungo termine e possono raggiungere una durata massima di 180 mesi, oltre il periodo di utilizzo e di preammortamento. Il rimborso del capitale avviene in quote costanti e con periodicità semestrale, il 1° gennaio e 1° luglio. E' richiesto il pagamento in via posticipata delle rate che, a seconda che l'operazione sia in fase di preammortamento ovvero di ammortamento, possono comprendere solo interessi ovvero interessi più capitale.

I mutui sono perfezionati a tasso agevolato:

- variabile: euribor ridotto di una percentuale variabile in relazione alla dimensione dell'impresa;
- variabile esente: da utilizzare nei casi in cui l'applicazione del “tasso variabile ridotto” comporti il superamento delle soglie massime di aiuto previste dal regolamento (UE) n. 2831/2023 e/o regolamento (UE) n. 651/2014, in modo da consentire il più ampio accesso ai mutui FRIE da parte delle imprese che realizzano investimenti in Friuli Venezia Giulia.

I mutui sono concessi dal FRIE con il rilascio di adeguate garanzie definite sulla base delle valutazioni istruttorie preliminari.

L'estinzione anticipata, parziale o totale, è ammessa in qualsiasi momento senza oneri aggiuntivi.

Trattandosi di operazioni di credito agevolato finalizzate alla realizzazione di progetti di investimento da parte di imprese, è previsto il rigido rispetto delle normative specifiche previste dalle leggi di agevolazione e dalle direttive operative del Comitato di Gestione del FRIE.

La normativa e la documentazione concernenti i finanziamenti agevolati in questione è disponibile sul sito internet [www.frie.it](http://www.frie.it)

#### **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**

I principali rischi dell'operazione sono legati alle condizioni di tasso: infatti l'ammontare degli interessi pagati periodicamente è soggetto alla variazione dell'indice di riferimento che, essendo rilevato da quotazioni di mercato, potrebbe variare anche significativamente in un periodo medio-lungo, quale è la durata del finanziamento.

L'investimento finanziato deve essere mantenuto in essere per un periodo minimo di 5 anni dalla data di completamento dell'iniziativa se immobili e per tre anni dalla data di completamento iniziativa se mobili, materiali e immateriali.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### Quanto può costare il Mutuo

#### IPOTECARIO

Il TAEG sottoindicato 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, polizza assicurativa incendio fabbricati e imposta sostitutiva (ove prevista contrattualmente). Il premio assicurativo utilizzato dalla Banca ai fini della stima, è un premio medio relativo all'anno 2020 fornito dal Bollettino Statistico Ivass Anno IX n. 3 febbraio 2022.

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile**

**1,05 %**

Calcolato al tasso di interesse del 0,95% (indice Euribor360 a 6 mesi, del 13/06/2025, pari a 2,06% ridotto di una percentuale del 65% per le piccole imprese) su un capitale di Euro100.000,00 per un mutuo per la durata di 5 anni ad una **piccola impresa**

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile**

**1,41 %**

Calcolato al tasso di interesse del 1,30% (indice Euribor360 a 6 mesi, del 13/06/2025, pari a 2,06% ridotto di una percentuale del 20% per le grandi imprese) su un capitale di Euro100.000,00 per un mutuo per la durata di 5 anni ad una **grande Impresa**

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile esente**

**5,24 %**

Calcolato al tasso di interesse del 5,00% (tasso di riferimento del 13/06/2025, pari a 2,06%,) su un capitale di Euro100.000,00 per un mutuo per la durata di 5 anni

*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.*

\*\*\*\*\*

#### CHIROGRAFARIO

Il TAEG sottoindicato 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 e imposta sostitutiva (ove prevista contrattualmente)

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile**

**0,98 %**

Calcolato al tasso di interesse del 0,95% (indice Euribor360 a 6 mesi, del 13/06/2025, pari a 2,06% ridotto di una percentuale del 65% per le piccole imprese) su un capitale di Euro100.000,00 per un mutuo per la durata di 5 anni ad una **piccola Impresa**

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile**

**1,33 %**

Calcolato al tasso di interesse del 1,30% (indice Euribor360 a 6 mesi, del 13/06/2025, pari a 2,06% ridotto di una percentuale del 20% per le grandi imprese) su un capitale di Euro100.000,00 per un mutuo per la durata di 5 anni ad una **grande Impresa**

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile esente**

**5,15 %**

Calcolato al tasso di interesse del 5,00% (tasso di riferimento del 13/06/2025, pari a 2,06%,) su un capitale di Euro100.000,00 per un mutuo per la durata di 5 anni

*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 100.000,00
Importo massimo finanziabile	<p>Euro 20.000.000,00 entro i seguenti limiti:</p> <p>Nel rispetto dei limiti di finanziabilità in termini di equivalente sovvenzione lorda ESL ex Reg. UE 651/2014 del 17 giugno 2014 (nonché delle soglie di notifica) ovvero di “de minimis” ex Reg. UE 1407/2013 del 18 dicembre 2013 e successive modifiche ai sensi del Regolamento (UE) 2831/2023, l’importo mutuabile (indipendentemente dalle dimensioni d’impresa) non può eccedere il 75% in rapporto alla spesa ammissibile.</p>
Durata	Da 60 a 180 mesi
<b>TASSI</b>	
<p>Tasso di interesse nominale annuo</p> <p><b>Tasso Variabile ( cfr. tasso variabile ridotto )</b></p>	<p>Il tasso d’interesse sarà pari alla quotazione dell’Euribor 360 (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 al secondo giorno lavorativo bancario precedente la data di inizio del periodo di maturazione degli interessi, diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sui principali quotidiani economici a diffusione nazionale.</p> <p>Il tasso come sopra rilevato verrà ridotto di una percentuale del:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le piccole imprese, 65%</li> <li>- per le medie imprese, 50%</li> <li>- per le grandi imprese, 20%</li> </ul> <p>ed arrotondato allo 0,05 superiore.</p> <p>Il tasso di interesse come sopra determinato non potrà essere applicato in misura inferiore allo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,95% per mutui fino a € 2.500.000,00</li> <li>- 0,85% per mutui da € 2.500.000,01 e fino a € 7.500.000,00</li> <li>- 0,45% per mutui oltre € 7.500.000,00</li> </ul> <p>Tale tasso non potrà essere superiore a 5%.</p> <p>In mancanza di rilevazione temporanea si applicherà l’ultimo valore conosciuto dell’indice di riferimento. In caso di variazione sostanziale o cessazione dell’indice di riferimento applicato al Contratto, si applicheranno le modifiche all’indice di riferimento o l’indice sostitutivo, secondo quanto indicato nei piani di sostituzione tempo per tempo previsti e pubblicati sul sito internet della Banca, ai sensi dell’art. 118-bis del Testo Unico Bancario (TUB). Gli eventuali aggiornamenti dei piani sono portati</p>

	<p>a conoscenza della clientela almeno una volta all'anno o alla prima occasione utile nell'ambito delle comunicazioni periodiche.</p> <p>Al verificarsi di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento, la Banca comunica al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente, le modifiche o l'indice sostitutivo individuati in conformità al capoverso precedente e la modifica si intende approvata ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione; in questo caso, il cliente ha diritto, in sede di liquidazione del rapporto, all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.</p>
<p>Tasso di interesse nominale annuo</p> <p><b>Tasso Variabile esente</b></p>	<p>Il tasso sarà pari alla quotazione dell'"EURIBOR 360 - Euro Interbank Offered Rate - lettera a sei mesi" - rilevata giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale), dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) e diffusa sui principali circuiti telematici, nonché pubblicata sui principali quotidiani economici a diffusione nazionale arrotondata ai cinque centesimi superiori maggiorata di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata). La quotazione di cui sopra verrà rilevata per data di contrattazione e sarà relativa al secondo giorno lavorativo bancario precedente la data di inizio del periodo di maturazione degli interessi.</p> <p>Tale tasso non potrà essere superiore a 5%.</p> <p>In mancanza di rilevazione temporanea si applicherà l'ultimo valore conosciuto dell'indice di riferimento.</p> <p>In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento applicato al Contratto, si applicheranno le modifiche all'indice di riferimento o l'indice sostitutivo, secondo quanto indicato nei piani di sostituzione tempo per tempo previsti e pubblicati sul sito internet della Banca, ai sensi dell'art. 118-bis del Testo Unico Bancario (TUB). Gli eventuali aggiornamenti dei piani sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta all'anno o alla prima occasione utile nell'ambito delle comunicazioni periodiche.</p> <p>Al verificarsi di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento, la Banca comunica al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente, le modifiche o l'indice sostitutivo individuati in conformità al capoverso precedente e la modifica si intende approvata ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione; in questo caso, il cliente ha diritto, in sede di liquidazione del rapporto, all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.</p>
<p>Indice di riferimento (per mutui a tasso Variabile)</p>	<p>Euribor 360 a 6 mesi 2 gg lav ante arr. 0,05</p>

Indice di riferimento (per mutui a tasso Variabile esente )	Euribor a 6 mesi 2 gg lav ante arr. 0,05
Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) Tasso Variabile esente	Differenza tra il valore del Tasso di riferimento vigente al momento della concessione pubblicato al link Reference and discount rates ( <a href="https://competition-policy.ec.europa.eu/state-aid/legislation/reference-discount-rates-and-recovery-interest-rates/reference-and-discount-rates_en">https://competition-policy.ec.europa.eu/state-aid/legislation/reference-discount-rates-and-recovery-interest-rates/reference-and-discount-rates_en</a> ), aumentato del margine riferito alla singola impresa così come determinato nella stessa comunicazione della Commissione del 19 gennaio 2008 ed il valore dell' Euribor 360 a 6 mesi comunicato nel mese di concessione del finanziamento dalla Segreteria Frie
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato
Tasso di mora	Tasso contrattuale pro-tempore vigente maggiorato di 2,00 (due) punti (ovvero altra misura indicata dal Comitato di gestione). In ogni caso il tasso di mora non potrà superare il tasso soglia – riferito agli interessi moratori – rilevato trimestralmente ai sensi della legge 108/1996 (“Disposizioni in materia di usura”).
Qualora per qualsiasi motivo, compreso l'errore materiale di compilazione, l'importo risultante della somma dei tassi di interesse dovuti e degli interessi di mora e ogni altro importo, dovessero eccedere il limite massimo consentito dalla legge 7 marzo 1996, n. 108 (“Disposizioni in materia di usura”), come successivamente modificata e/o integrata, tali tassi di interesse e ulteriori importi si intenderanno automaticamente ridotti entro il limite massimo consentito dalla citata normativa.	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
Deposito cauzionale	0,1% sul finanziamento richiesto, con un minimo di € 300,00. Nel caso di ritiro, archiviazione, decadenza o esito negativo della domanda di finanziamento il deposito viene integralmente trattenuto dalla Banca.
Istruttoria	Esente
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO</b>	
Spese invio avviso scadenza/incassorata (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto) : * in formato cartaceo * online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti online e la comunicazione sia oggetto delle	Esente

<p>Spese produzione ed invio per ogni certificazione interessi  * in formato cartaceo  * online (disponibile ove risultino attive  Funzionalità Documenti online e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)</p>	<p>5,00 euro  0,02 euro</p>
<p>Spese invio rendiconto periodico /documento di sintesi inviato ai soggetti finanziati ed ai garanti  * in formato cartaceo  * on line ( disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on line)</p>	<p>gratuito</p>
<p>Commissioni di variazione delibera FRIE</p>	<p>Per ogni delibera assunta dal Comitato di gestione del FRIE successivamente alla prima concessione, indipendentemente dall'avvenuta stipula e/o erogazione del finanziamento, per <b>eventuali</b> variazioni proposte su uno o piu' dei termini dell'operazione, è dovuta una commissione determinata in funzione della dimensione dell'impresa richiedente come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piccole Imprese: € 250,00</li> <li>- Medie Imprese: € 500,00</li> <li>- Grandi Imprese: € 750,00.</li> </ul> <p>Gli importi sono incassati dalla Banca e da essa riconosciuti direttamente al FRIE.</p>
<p>Commissioni per attività istruttorie svolte dalla Banca successivamente alla stipula dell'atto di ricognizione di debito</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- che non comportano una nuova valutazione del merito creditizio: 55,00 euro</li> <li>- che comportano una nuova valutazione del merito creditizio: 0,05% sul debito residuo (minimo 75,00 euro massimo 1.000,00 euro)</li> </ul>
<p>Rimborso per sollecito rate insolute</p>	<p>5,00 euro</p>
<p>Commissione rinuncia mutuo deliberato</p>	<p>250,00 euro (dopo invio lettera concessione)</p>
<p>Spese per dichiarazione consistenza</p>	<p>20,00 euro</p>
<p>Spese invio diffida</p>	<p>15,00 euro</p>
<p>Attestazione pagamento / dichiarazione Interessi pagati</p>	<p>gratuita</p>
<p>Spese per dichiarazione di sussistenza debito/credito</p>	<p>100,00 euro</p>
<p>Commissione per anticipata estinzione (sull'importo capitale estinto anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione)</p>	<p>Esente</p>
<p><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) e 40-bis (Cancellazione delle ipoteche) del D.Lgs 385/1993 (Testo Unico Bancario) così come successivamente modificato e integrato.</i></p>	

ULTERIORI SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO	
Frazionamento	50,00 euro per ogni quota (minimo 150,00 euro, 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; - 1000,00 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)	150,00 euro per ogni unità immobiliare oltre alle spese e competenze notarili
Postergazioni ipotecarie cancellazione a fronte di	150,00 euro
Estensioni ipotecarie	500,00 euro escluse spese notarili
Variazione durata mutuo, riduzione somma per la quale	200,00 euro escluse spese notarili e di perizia
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Italiano Vedere sezione "Legenda"
Tipologia di rata	Variabile
Periodicità delle rate	Semestrale
Calendario per il calcolo interessi	Anno commerciale
Gli interessi di preammortamento, intercorrenti tra il giorno dell'erogazione e la fine del semestre in corso verranno recuperati unitamente alla prima rata.	

**ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO**

Data	Valore Euribor 360 a 6 mesi
13 giugno 2025	2,06 %

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 VARIABILE) piccola impresa**

Tasso di interesse applicato con l'indice Euribor 360 a 6 mesi (comunque in misura non inferiore allo 0,95%) al 13/06/2025	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per Euro 100.000,00 di capitale
0,95%	5	€ 10.437,00

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

Tasso di interesse applicato con l'indice Euribor 360 a 6 mesi (comunque in misura non inferiore allo 0,95%) al 13/06/2025	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per Euro 100.000,00 di capitale
1,30%	5	€ 10.598,00

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

Tasso di interesse applicato con l'Indice Euribor 360 a 6 mesi (comunque non inferiore allo 0,95) al 13/06/2025	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per Euro 100.000,00 di capitale
5,00%	5	€ 12.300,00

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo (per i finanziamenti ipotecari) ed al contratto della categoria "Altri finanziamenti alle famiglie ed alle imprese" (per i finanziamenti chirografari) può essere consultato in filiale e sul sito della Banca [www.unicredit.it](http://www.unicredit.it)

## SERVIZI ACCESSORI

Polizze Assicurative obbligatorie	
<p><b>Assicurazione immobile</b>  <b>Polizza assicurativa incendio fabbricati</b>  <b>(per Mutuo ipotecario)</b></p>	<p>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. Il Cliente ha la facoltà di scegliere di avvalersi di una polizza di Compagnia Assicurativa con vincolo obbligatorio a favore della Banca.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Per le condizioni contrattuali, i costi e le relative modalità di pagamento delle polizze distribuite dalla Banca è necessario fare riferimento ai set informativi 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>• <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>	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>
<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE</b>	

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

<b>Perizia</b>	I costi sono a carico della banca
<b>Adempimenti notarili</b>	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente dal notaio
<b>Imposta sostitutiva</b>	Esente

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### ESTINZIONE ANTICIPATA

L'impresa, previa espressa richiesta scritta, potrà rimborsare in anticipo il finanziamento, totalmente o parzialmente.

Nel caso l'estinzione anticipata intervenga nel periodo di preammortamento, l'impresa dovrà versare l'importo delle somme ricevute con i relativi interessi semplici, calcolati nella misura contrattuale.

Per l'estinzione anticipata del finanziamento durante il periodo di ammortamento, l'impresa dovrà versare il residuo debito a suo carico alla data dell'anticipata estinzione, maggiorato degli interessi calcolati nella misura contrattuale; detti interessi saranno conteggiati dalla data di scadenza della suddetta rata sino al giorno del pagamento.

Salvo diverse determinazioni del Comitato, in caso di anticipate estinzioni parziali, che saranno analogamente conteggiate, l'ammontare delle successive quote capitali delle rate di ammortamento verrà proporzionalmente ridotto, ferma l'originaria durata del finanziamento.

Tutti i pagamenti effettuati dall'impresa, anche in via anticipata, non ripristinano comunque la disponibilità del finanziamento esistente prima del pagamento.

L'estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento non costituisce diritto ad ottenere la riduzione della somma iscritta a garanzia, o restrizione, o cancellazione delle formalità ipotecarie, prima che siano trascorsi due anni dalla data dell'anticipata estinzione del finanziamento salvo diversa delibera del Comitato.

### PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/intermediario- nei casi previsti dalla normativa di riferimento - 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 un consumatore, persona fisica o una microimpresa

### RECLAMI – DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Il Cliente 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](mailto:Reclami@unicredit.eu)
- per posta elettronica certificata (PEC) a: [Reclami@PEC.Unicredit.EU](mailto: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 inadem pimenti 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 010, n. 28:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – 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 eventuali garanti dell'Impresa.

**LEGENDA**

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato di 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.
<b>Ammortamento</b>	è 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>	è 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 (Euro interbank Offered Rate)</b>	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). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor". 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">http://www.emmi-benchmarks.eu</a> ).
<b>Frazionamento amministrativo</b>	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.
<b>Frazionamento ipotecario</b>	Suddivisione dell'ipoteca in più quote che si accompagna al frazionamento amministrativo del mutuo
<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>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>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 "italiano"</b>	La rata prevede una quota di capitale costante e una quota di interessi decrescente.
<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>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>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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.

<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di 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.