

## FOGLIO INFORMATIVO

# MUTUO IPOTECARIO AGEVOLATO A TASSO FISSO/VARIABILE "INIZIATIVE REGIONE EMILIA ROMAGNA" FONDI BANCA

### 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 Roma, 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 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, 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 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 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 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 omnicomprendivo indicato in contratto.

## TIPO DI MUTUO E RISCHI

### **MUTUO AGEVOLATO ai sensi della L.R. Emilia Romagna 40/02, Titolo IV, "Interventi per lo Sviluppo del Turismo", A TASSO FISSO E VARIABILE**

E' un mutuo destinato alle Micro, Piccole e Medie Imprese operanti nel settore turistico, con sede legale e/o operativa nella Regione Emilia Romagna, associate al Confidi con cui la Banca ha stipulato il convenzionamento, per far fronte ad investimenti produttivi nel settore ricettivo-ricreativo e del turismo montano e termale della Regione Emilia Romagna.

Il Confidi esamina la documentazione presentata dal Cliente e dispone l'ammissione all'agevolazione, dando altresì conferma alla Banca della disponibilità al rilascio della garanzia a copertura dell'operazione e specificando la tipologia dell'operazione.

Per questi mutui è previsto l'intervento regionale, che consiste nell'erogazione di un contributo in conto interessi (Titolo IV, della Legge Regionale 40/02), definito periodicamente dalla Giunta Regionale e riconosciuto in un'unica soluzione alla Banca ed utilizzato per ridurre l'ammontare della quota interessi delle rate di rimborso del mutuo.

Le informazioni relative alla normativa, ai requisiti di accesso e per ogni ulteriore approfondimento, sono disponibili al seguente indirizzo: <https://imprese.regione.emilia-romagna.it/Finanziamenti/turismo/agevolazioni-sotto-forma-di-garanzia-e-contributi-in-conto-interessi-gestiti-da-consorzi-fidi-e-cooperative-di-garanzia>.

#### **Mutuo a tasso fisso**

Rimane fisso, per tutta la durata del mutuo, sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

#### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### **RISCHI SPECIFICI**

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.

In caso di revoca, anche parziale, dell'intervento agevolato, la Banca avrà facoltà di avvalersi della risoluzione di diritto del contratto e di esigere l'immediato rimborso di ogni suo credito nei confronti dell'impresa Cliente.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

#### **Quanto può costare il Finanziamento**

Il TAEG sotto indicato è stato calcolato considerando le spese, ove previste, relative a: istruttoria, invio avviso scadenza, produzione e invio certificazione di interessi, invio rendiconto periodico/documento di sintesi, polizza assicurativa incendio fabbricati, perizia tecnica 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.

*Il TAEG riportato non comprende il costo della Garanzia Confidi in quanto la stessa varia in funzione del rating attribuito dal confidi al cliente, autonomamente rispetto alle valutazioni di Unicredit*

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) Tasso Fisso**

Indice di riferimento EuroIrs 10 anni arr. +0,05 del 20-11-2025 pari a 2.79%

Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito
4,50%	7,30%	7,87%	10 anni	€ 100.000,00

Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:

Imposta Sostitutiva	Istruttoria	Commissione su rata	Spese di Perizia	Certificazione Interessi (Annuale)	Invio Comunicazione (Annuale)	Polizza incendio obbligatoria - Stima Premio (Annuale)
€ 250,00	€ 1.250,00	€ 2,00	€ 200,00	€ 5,00	€ 0,60	€ 140,10

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

Indice di riferimento Euribor 360/6 Media mese ottobre arr +0,05 del 21-11-2025 pari a 2.11%

Spread	TAN	TAEG	Durata anni	Importo totale del credito
4,80%	6,95%	7,51%	10 anni	€ 100.000,00

51 Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:

Imposta Sostitutiva	Istruttoria	Commissione su rata	Spese di Perizia	Certificazione Interessi (Annuale)	Invio Comunicazione (Annuale)	Polizza incendio obbligatoria - Stima Premio (Annuale)
€ 250,00	€ 1.250,00	€ 2,00	€ 200,00	€ 5,00	€ 0,60	€ 140,10

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

**VOCI E COSTI**

DURATA	
Importo minimo finanziabile	Euro 20.000,00
Durata massima	180 mesi
TASSI	
Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento <b>Tasso Fisso</b>	Il tasso di interesse sarà pari alla quotazione dell'Irs lettera dell'Euro (EurIrs) di periodo (riferito alla durata del mutuo), se positiva, pubblicata di norma su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria, quali ad es. Reuters e Bloomberg, rilevata alla data di stipula, arrotondata allo 0,05 superiore e maggiorata di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).
Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento <b>Tasso Variabile</b>	<p>Il tasso d'interesse è pari alla media aritmetica delle rilevazioni giornaliere dell'(*) Euribor360 (calcolo act/360) - di seguito ed anche in contratto "Euribor" - a 6 mesi pubblicate, di norma, su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, arrotondata allo 0,05% superiore, relativa al mese precedente - per quanto concerne la misura iniziale - quello di stipula del presente mutuo e successivamente al mese precedente alla decorrenza di ciascun semestre e maggiorata dello spread pattuito.</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 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>

Indice di riferimento (per mutui a tasso variabile)	Euribor 360 a 6 mesi arr.0,05 media mese precedente
Indice di riferimento (mutui a tassi fisso)	EuroIrs di periodo (riferito alla durata del mutuo)
<b>Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) Tasso Variabile</b>	4,80%
<b>Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) Tasso Fisso</b>	4,50%
Tasso di interesse di preammortamento	L'indice di riferimento e la maggiorazione sono gli stessi del tasso di ammortamento
<b>Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento</b> Qualora al momento della rilevazione periodica la quotazione dell'indice di riferimento, tempo per tempo applicato sia negativa, per il corrispondente periodo di applicazione il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente previsto.	
Tasso di mora quota Tasso di mora (costo espresso in punti percentuali in più rispetto al tasso in vigore)	1,90000%
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
Commissione di <b>istruttoria</b> (commissione percepita dalla Banca a fronte dell'istruttoria del finanziamento.  Percentuale sull'importo totale del mutuo recuperata una tantum alla stipula o all'erogazione del finanziamento.	1,25% dell'importo del mutuo (esempio su capitale mutuato di Euro 100.000,00: $100.000 \times 1,25 / 100 = \text{euro } 1.250,00$ )  con un minimo di euro 150,00
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO</b>	
Spese invio avviso scadenza/incasso rata (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto) : - in formato cartaceo - on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse	2,00 euro 0,02 euro
Spese produzione ed invio per ogni certificazione Interessi - in formato cartaceo - on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse	5,00 euro 0,02 euro

Spese invio rendiconto periodico /documento di sintesi periodico inviato ai soggetti finanziati e ai garanti - in formato cartaceo - on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line)	0,60 euro gratuito
Rimborso per sollecito rate insolute	5,00 euro
Commissione rinuncia mutuo deliberato (dopo invio lettera concessione)	250,00 euro
Spese per 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 debito/credito	100,00 euro
Commissione per estinzione anticipata del mutuo (sull'importo capitale estinto antipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione)	- 2 % per i mutui a tasso Variabile - 3 % per i mutui a tasso Fisso  (esempio su capitale estinto antipatamente di euro 1.000,00: $1.000,00 \times 3 / 100 =$ euro 30,00)
Nessuna commissione o penale è dovuta nel caso di mutui concessi a persone fisiche che stipulano il contratto per l'acquisto o ristrutturazione di immobile adibito allo svolgimento della propria attività economica o professionale	
<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>	
<b>Commissione di rinegoziazione</b>	
Commissione di rinegoziazione (Percentuale)	1,00%
Commissione di rinegoziazione (importo mnimo)	Euro 500,00
(Nel caso in cui il Cliente sia persona fisica o micro-impresa e si sia avvalso della facoltà di surrogazione prevista dalla normativa vigente, la rinegoziazione è senza spese)	
Accollo (Commissione unica)	Euro 250,00
Frazionamento per ogni quota pari a 50 euro, con importo minimo di 150 euro e massimo di:	euro 2.600,00

<b>Sottrazioni ipotecarie</b>	
- per importi inferiori a euro 250.000,00	euro 300,00
- per importi inferiori a euro 500.000,00	euro 500,00
- per importi da euro 500.000,00	euro 1.000,00
Sottrazioni di quote frazionate estinte. Importo per ogni quota	euro 150,00
Rinnovazioni ipotecarie (più tasse)	euro 150,00
Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria). Importo per ogni unità immobiliare, oltre alle	euro 150,00
Postergazioni ipotecarie cancellazione a fronte di sussistenza di debito	euro 150,00
Estensioni ipotecarie escluse spese notarili	euro 500,00
Variazione durata mutuo, riduzione somma per la quale l'ipoteca è iscritta (escluse spese notarili e di perizia).	euro 200,00

<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

Indicatore	Data corrente	Valore corrente indice di riferimento
Euribor 360 a 6 mesi media mese ottobre arr. + 0,05	21/11/2025	2,11%
Euroirs 10 anni arr. + 0,05	20/11/2025	2,79%

In caso di finanziamento 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 -

Indice di riferimento Euroirs 10 anni +0,05 del 20-11-2025 pari a 2.79%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata semestrale per 100000 di capitale
7,30%	10 anni	€ 7.131,94

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA - TASSO VARIABILE -

Indice di riferimento Euribor 360 a 6 mesi media mese ottobre arr. +0,05 del 21-11-2025 pari a 2.11%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata semestrale per 100000 di capitale
6,95%	10 anni	€ 7.020,20

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

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

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

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

## SERVIZI ACCESSORI

<b>Polizze Assicurative obbligatorie</b>	
<p><b>Assicurazione immobile</b> Polizza assicurativa Incendio fabbricati</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).</p> <p>Il Cliente ha la facoltà di scegliere di avvalersi di una polizza di Compagnia Assicurativa iscritta all'IVASS, con vincolo obbligatorio a favore della Banca, e che presenti i seguenti contenuti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "a primo rischio assoluto". L'assicurazione garantisce entro la somma assicurata il pagamento dell'intero danno, senza applicare la "regola proporzionale" e con somma assicurata pari almeno all'importo del finanziamento. E' comunque opportuno che la copertura assicurativa risulti adeguata qualora l'importo del mutuo/finanziamento risulti inferiore al valore di ricostruzione a nuovo</li> <li>• o (in alternativa all'ipotesi di "primo rischio assoluto") "a valore intero". L'assicurazione indennizza il danno e assicura contro il perimento dell'immobile. In tal caso se il valore di ricostruzione risulta inferiore all'importo del mutuo, l'ammontare dell'indennizzo anche per il perimento completo dell'immobile potrebbe risultare inferiore all'importo del finanziamento</li> <li>• con copertura a premio unico anticipato o, in alternativa, a premio ricorrente</li> <li>• con validità per l'intera durata del mutuo</li> </ul>

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>• <b>Conto Corrente di corrispondenza in euro per non consumatore</b></li> <li>• <b>Conto Corrente di corrispondenza in euro per microimprese</b></li> </ul>	<p>Per le condizioni economiche e contrattuali del conto, nonché 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></p>
---	---

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

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

<b>Imposta sostitutiva</b> (ove prevista contrattualmente)		Sul totale dell'importo del finanziamento erogato, come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.	
<p><b>Perizia tecnica</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
<b>Perizia di stima</b> (valori espressi al netto di IVA)			
Importo mutuo (euro)		Quota massima (euro)	Minimo (euro)
Da 0,000 a 249.999		625,00	450,00
Da 250.000,00 a 1.499.999		1.125,00	
Da 1.500.000,00 a 2.499.999		1.425,00	
Da 2.500.000,00 a 4.999.999		2.525,00	
Da 5.000.000,00 oltre		Da concordare	
<b>STATO AVANZAMENTO LAVORI FINE LAVORI</b> (valori espressi al netto di IVA)		<b>FRAZIONAMENTO/RESTRIZIONE IPOTECA</b> (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
<p>Sono contemplati aumenti degli importi tabellari, nei seguenti casi:</p> <p>a. incremento nel caso di presenza di più immobili, fra loro distanti da un minimo di km. 20 ad un massimo di km. 49;</p> <p>b. incremento nel caso di presenza di più immobili, fra loro distanti oltre km. 50;</p> <p>c. incremento quando trattisi di valutare (ad es. nel caso di complessi industriali) anche macchinari, impiantistica specifica, linee di produzione, ecc.;</p> <p>d. incremento quando trattisi di valutare immobili a destinazione particolare (es. cave, centrali elettriche, termo-valorizzatori. ecc.);</p> <p>e. incremento quando trattisi di valutare beni mobili quali navi ed aeromobili.</p>			
<b>Adempimenti notarili</b>		I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente dal notaio.	
<b>Garanzia Confidi</b> (solo in presenza di convenzione con la Banca)		Per i costi connessi alla garanzia e per le condizioni di rilascio della stessa, è necessario rivolgersi all'ente	

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### 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 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 corrisposta alla stessa unicamente una commissione in relazione al presente mutuo pari al 3% (in caso di mutuo a tasso fisso) o al 2% (in caso di mutuo a tasso variabile) del capitale restituito anticipatamente.

Ad esempio:

capitale restituito anticipatamente Euro 1000 (mille) e commissione del 3%:

$$\frac{1.000,00 \times 3,00}{100} = 30,00$$

Le disposizioni sopraindicate 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.

Dell'intervenuta estinzione anticipata parziale o totale la Banca ne darà comunicazione al Consorzio per i correlati provvedimenti in ordine all'agevolazione concessa.

### RECLAMI - DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

L'impresa può presentare un reclamo alla Banca:

- tramite lettera raccomandata a.r. o posta ordinaria a **UniCredit S.p.A. Customer Satisfaction Italy**, Gestione Reclami, Via Del Lavoro, 42, 40127 Bologna
- per posta elettronica alla casella email: [Reclami@unicredit.eu](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 inadempimenti ABF/ACF.

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 s 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, fermo quanto indicato al comma successivo.

Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria la Banca e/o il 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 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>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>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>
<b>Imposta sostitutiva</b>	L'imposta sostitutiva, prevista dal DPR 601/73, viene applicata sui finanziamenti di durata contrattuale superiore a 18 mesi. Con il pagamento di questa imposta non si deve procedere al pagamento delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse sulle concessioni governative.
<b>Interessi di mora</b>	Tasso di interesse, a carico del cliente, maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento, ed applicato per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>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>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta

<b>Preammortamento</b>	periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata 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>Risoluzione</b>	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito
<b>Spese di istruttoria</b>	Spese per l'analisi di concedibilità
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, 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.