

## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO Aggiornato al 15/03/2019 PER CLIENTI NON CONSUMATORI

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

#### **BANCA IFIS S.P.A.**

Sede Legale: via Terraglio, 63 - 30174 – Venezia Mestre

Direzione Generale: via Gatta, 11 - 30174 – Venezia Mestre

**www.bancaifis.it** – Tel +39.041.5027511 – Fax +39.041.5027555 – email: ifis@bancaifis.it

Contatti: <http://www.bancaifis.it/Gruppo/Contatti>

Iscritta all'Albo delle Banche tenuto da Banca d'Italia al n. 5508 – cod. ABI 03205

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e Codice Fiscale 02505630109

Partita IVA 02992620274 Capitale Sociale Euro 53.811.095 i.v.

Capogruppo del Gruppo bancario Banca IFIS S.p.A., iscritto all'albo dei Gruppi bancari

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, al Fondo Nazionale di Garanzia, all'ABI, all'Associazione Italiana per il Factoring, a Factors Chain International

<b>DATI e QUALIFICA del SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE</b>	
Nome e cognome del soggetto che consegna il modulo al cliente	
Qualifica del soggetto che consegna il modulo al cliente (dipendente Banca IFIS Spa o altro)	
Nel caso di soggetto terzo iscritto ad albo o elenco, riportare gli estremi di detta iscrizione	
Eventuali costi ed oneri aggiuntivi derivanti dall'offerta tramite terzo iscritto ad albo o elenco di cui sopra	€

### COS'È IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO

#### MUTUO FONDIARIO

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio-lungo termine garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili o beni mobili registrati. Con il contratto di finanziamento in oggetto, la Banca consegna al Cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del Cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipula del contratto stesso; la Banca richiede il rilascio di una garanzia ipotecaria di primo grado su immobili a garanzia di quanto dovuto dal Cliente in esito al rapporto di finanziamento.

Il finanziamento impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto. In generale il finanziamento fondiario (di seguito anche Mutuo o Finanziamento) viene offerto con durata minima di 18 mesi e massima di 120 mesi.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il finanziamento fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale potrebbe essere elevata, a discrezione della banca, fino al 100% in presenza di garanzie aggiuntive (ad esempio fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Se sui beni ipotecati preesistono garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

Il rimborso avviene mediante il pagamento mensile di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso o variabile. In caso di finanziamento fondiario, la banca può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anche se non consecutive, ai sensi dell'art. 40, comma 2 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. testo Unico Bancario). La legge considera ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata. L'ipoteca, in particolare, attribuisce alla Banca (creditrice) il diritto di espropriare i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione. L'ipoteca può avere per oggetto beni immobili (o mobili registrati) del debitore o di un terzo e si costituisce mediante l'iscrizione nei registri immobiliari. L'ipoteca deve essere iscritta su beni specialmente indicati e per una somma determinata di denaro. La Banca richiede inoltre che il bene oggetto di ipoteca sia assicurato contro tutti i rischi, per valori giudicati idonei da Banca IFIS e che la polizza di assicurazione venga vincolata a favore della Banca. La Banca non propone contratti di assicurazione e non interviene in nessun modo nell'attività di reperimento sul mercato delle polizze di assicurazione; del reperimento delle stesse devono occuparsi i clienti in piena autonomia. La Banca può in ogni caso prevedere il rilascio di altre garanzie. Il finanziamento fondiario di cui al presente documento non è destinato ai consumatori.

## **MUTUO IPOTECARIO**

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine, assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile o mobile registrato. Con il contratto di mutuo la Banca consegna al Cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del Cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipula del contratto stesso; la Banca richiede il rilascio di una garanzia ipotecaria su immobili a garanzia di quanto dovuto dal Cliente in esito al rapporto di finanziamento. Il mutuo impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto. In generale il Mutuo Ipotecario (di seguito anche Mutuo o Finanziamento) viene offerto con durata minima di 18 mesi e massima di 120 mesi. Il rimborso avviene mediante il pagamento mensile di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso o variabile. Se il cliente non riesce, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, la banca può procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca per soddisfare il proprio credito. L'ipoteca, in particolare, attribuisce alla Banca (creditrice) il diritto di espropriare i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione. L'ipoteca può avere per oggetto beni immobili (o mobili registrati) del debitore o di un terzo e si costituisce mediante l'iscrizione nei registri immobiliari. L'ipoteca deve essere iscritta su beni specialmente indicati e per una somma determinata di denaro. La Banca richiede inoltre che il bene oggetto di ipoteca sia assicurato contro tutti i rischi, per valori giudicati idonei da Banca IFIS e che la polizza di assicurazione venga vincolata a favore della Banca. La Banca non propone contratti di assicurazione e non interviene in nessun modo nell'attività di reperimento sul mercato delle polizze di assicurazione; del reperimento delle stesse devono occuparsi i clienti in piena autonomia. La Banca può in ogni caso prevedere il rilascio di altre garanzie. Il finanziamento ipotecario di cui al presente documento non è destinato ai consumatori.

## **PRINCIPALI RISCHI DELL'OPERAZIONE**

Il finanziamento fondiario e quello ipotecario possono essere a tasso fisso o variabile. Nel caso del finanziamento a tasso fisso, rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso d'interesse che l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Nel caso del finanziamento a tasso variabile, il tasso di interesse può variare con cadenze prestabilite in relazione all'andamento di un determinato parametro di indicizzazione (quale ad esempio l'EURIBOR) convenzionalmente preso a riferimento e non influenzabile dalle parti contrattuali. La Banca può concordare con il Cliente un tasso minimo (c.d. "tasso floor") al di sotto del quale il tasso di interesse non può scendere. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. Tra i principali rischi, vanno inoltre tenuti presenti:

- nel caso di finanziamento a tasso variabile, possibilità di variazioni del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza;
- in caso di tasso floor, nel finanziamento a tasso variabile, il Cliente non potrà usufruire delle eventuali variazioni in diminuzione del tasso indicizzato al di sotto del tasso minimo;
- in caso di rimborso anticipato è dovuta una commissione;
- in caso di risoluzione è dovuta una penale;
- le condizioni economiche e le altre condizioni contrattuali potranno essere modificate unilateralmente in senso sfavorevole per il Cliente qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 118 del D.lgs. 385/1993.
- Il Cliente deve disporre di una polizza di assicurazione contro tutti i rischi e la polizza deve essere vincolata in favore della Banca.

## **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) [5,38 %]**

Calcolo riferito ad un mutuo di 500.000 euro con le seguenti caratteristiche:

<b>Durata</b>	120 mesi
<b>Periodicità delle rate</b>	Mensile
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Media EURIBOR 3 mesi base 360 rilevata il secondo mese antecedente alla data di incasso rata (attualmente pari a: -0,308 %) + 5 punti percentuali Valore effettivo attualmente pari a: 5,00% Il tasso di interesse non sarà in ogni caso inferiore allo spread
<b>Spese per la stipula del contratto, per la gestione del rapporto e le altre spese da sostenere (considerate ai fini del calcolo del TAEG)</b>	3.825,00 euro (costo determinato dalla somma tra le seguenti spese: istruttoria (1.500,00 euro), incasso rata (3,00 euro), spese per produzione ed invio comunicazioni di trasparenza in formato cartaceo (1,50 euro), imposte (1.250,00 euro), spese di perizia (700,00 euro))
<b>Importo rata</b>	5.303,28 euro

*Nel caso di finanziamenti a tasso variabile o con una componente variabile nella determinazione del tasso, il TAEG è meramente indicativo in quanto il valore del tasso iniziale viene ipotizzato costante per tutta la durata del finanziamento.*

Le condizioni economiche sono indicate nella misura massima (se sfavorevoli al Cliente) o minima (se favorevoli).

<b>CONDIZIONI ECONOMICHE</b>	
Importo finanziabile	Definito a seguito di istruttoria della Banca
Durata	Minimo 18 mesi Massimo 120 mesi

<b>TASSI</b>	
Tasso di interesse fisso	Il tasso di interesse "all-in" applicato e indicato nel contratto di finanziamento farà riferimento alla quotazione di mercato della curva dell'IRS (Interest Rate Swap) per una durata pari a quella dell'operazione di finanziamento aumentata di uno Spread massimo del 6,00% e comunque nel rispetto dei limiti della Legge 108/96
Tasso di interesse variabile	Tasso determinato sulla base del parametro di indicizzazione/riferimento, oltre a Spread pattuito
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso determinato sulla base del parametro di

	indicizzazione/riferimento se variabile, oltre a Spread pattuito, ovvero nella misura fissa indicata
Paramento di indicizzazione/riferimento (per finanziamenti a tasso variabile)	Media Euribor 3 mesi base 360 rilevata il secondo mese antecedente alla data di incasso della rata
Spread	Massimo 5,70% e comunque nel rispetto dei limiti della Legge 108/96
Tasso floor	In caso di Parametro di indicizzazione inferiore a zero, il tasso non sarà in ogni caso inferiore allo Spread
Maggiorazione di mora tasso di interesse debitore	Fino ad un massimo del 3,00% su base annua e comunque nei limiti della Legge 108/96

<b>SPESE</b>	
Diritti forfettari di istruttoria	Massimo 2,50% dell'importo erogato con un minimo di 1.000,00 euro
Incasso rata	5,00 euro
Addebito per insoluto rata	20,00 euro
Accollo finanziamento	1.000,00 euro
Sospensione pagamento rate	200,00 euro per ogni rata
Commissione per rimborso anticipato del finanziamento (su richiesta del Cliente)	3,50 % massimo una tantum sull'importo che viene rimborsato in via anticipata, purché detto rimborso avvenga in corrispondenza della scadenza di una rata di capitale e/o interessi Nel caso in cui detto rimborso anticipato non sia effettuato in corrispondenza di una scadenza, alla commissione si aggiunge una somma pari all'eventuale differenza positiva tra il costo della provvista sostenuto dalla Banca ed il rendimento dell'eventuale reimpiego per il periodo intercorrente tra la data di anticipato rimborso e la data della prima scadenza di rata immediatamente successiva
Penale di risoluzione contrattuale	3,00% sul residuo importo dovuto al momento della risoluzione
Spese primo sollecito	15,00 euro
Spese secondo sollecito	40,00 euro
Imposte	A carico del Cliente
Tabella di ammortamento su richiesta del Cliente	Gratuito
Spese per produzione ed invio comunicazioni di trasparenza in formato cartaceo	Gratuito
Spese per la stipula di qualsiasi atto (diverso dal contratto di finanziamento)	500,00 euro se in Italia 1.500,00 euro se all'estero
Spese per consulenza ed assistenza legale	A carico del cliente
Spese di perizia	A carico del cliente per le prestazioni rese da consulenti esterni scelti ed incaricati dalla Banca, per un importo pari a quello richiesto dai consulenti stessi
Spese ed onorari notarili	A carico del cliente e saranno regolati e corrisposti direttamente dal cliente stesso al Notaio rogante
Rilascio copia contratto idonea alla stipula	Gratuito
Spese postali	2,60 euro
Spese rilascio certificazione fiscale	100,00 euro
Spese invio diffida	250,00 euro
Spese dichiarazione sussistenza debito	53,00 euro
Spese di perizia suppletiva	A carico del cliente per le prestazioni rese da consulenti esterni scelti ed incaricati dalla Banca, per un importo pari a quello richiesto dai Consulenti stessi

Conteggio per anticipata estinzione	100,00 euro
Frazionamento ipotecario	Per ogni quota: un importo fisso di 100,00 euro + un importo percentuale pari allo 0,15% dell'importo da frazionare (con un minimo di 150,00 euro) oltre eventuali oneri notarili e peritali (determinati da periti incaricati)
Restrizioni Ipotecarie	Fino a 2.500.000,00 euro: 500,00 euro Oltre 2.500.000,00 euro: 750,00 euro
Cancellazione di quote frazionate estinte	Fino a 2.500.000,00 euro: 500,00 euro Oltre 2.500.000,00 euro: 750,00 euro
Rinnovazioni ipotecarie	500,00 euro
Assenso cancellazione ipotecaria	1.000,00 euro (2.000,00 euro se rilasciato fuori sede)
Postergazioni ipotecarie	1.000,00 euro oltre eventuali oneri notarili e peritali (determinati da periti incaricati)
Estensioni ipotecarie	1.000,00 euro oltre eventuali oneri notarili e peritali (determinati da periti incaricati)
Variazione durata, riduzione somma iscritta	1.000,00 euro oltre eventuali oneri notarili e peritali (determinati da periti incaricati)

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese a rate costanti posticipate o a rate capitale costanti
Periodicità delle rate	Mensile/Trimestrale/Semestrale/Annuali posticipate
Modalità di rimborso	Come comunicata dal Cliente
Modalità di pagamento interessi	Interessi posticipati
Tipo calendario	Giorni civili / 360
Numero rate ammortamento	Minimo 18 rate Massimo 120 rate
Periodicità preammortamento	Sovvenzione a scadenza fissa o periodicità uguale all'ammortamento
Numero rate preammortamento	Massimo 24 rate

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (Euribor/360)

Data Valuta	3 mesi
01/12/2018	-0,316
01/01/2019	-0,308
01/02/2019	-0,308

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata Finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 500.000	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5%	3	€ 14.985,45	€ 15.123,46	€ 14.985,45
5%	4	€ 11.514,65	€ 11.715,71	€ 11.514,65
5%	5	€ 9.435,62	€ 9.677,41	€ 9.435,62
5%	6	€ 8.052,47	€ 8.323,71	€ 8.052,47
5%	7	€ 7.066,95	€ 7.361,30	€ 7.066,95
5%	8	€ 6.329,96	€ 6.643,35	€ 6.329,96

(\*) il calcolo della variazione della rata dopo 2 anni si basa sulle seguenti ipotesi:

- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale;
- aumento del 2% del tasso di interesse applicato;
- riduzione del 2% del tasso di interesse applicato.

Alla luce del livello attuale del parametro applicato non è possibile una diminuzione del 2% del parametro di riferimento.

La tabella dei Tassi Effettivi Globali Medi del trimestre di riferimento può essere consultata presso i locali della Banca aperti al pubblico, sul sito internet [www.bancaifis.it](http://www.bancaifis.it) alla sezione Trasparenza.

## **ALTRI SERVIZI ACCESSORI E SPESE**

### **CONTO CORRENTE IFISimpresa**

IFISimpresa è un conto corrente online che consente di effettuare operazioni tramite l'Area Riservata. Il Cliente può, ad esempio, effettuare e ricevere bonifici e giroconti, disporre la domiciliazione di utenze, effettuare una ricarica telefonica, eseguire il pagamento di bollettini postali, MAV, RAV nonché il pagamento di imposte con delega F23 e F24; tramite l'Area Riservata il Cliente può anche ricevere informazioni sul proprio rapporto.

Per le condizioni che regolano il contratto di conto corrente offerto dalla Banca si rinvia al relativo Foglio Informativo IFISimpresa, disponibile sul sito [www.bancaifis.it](http://www.bancaifis.it), sezione Trasparenza.

### **IMPOSTE**

A seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto, in presenza dei requisiti di legge e di concerto con il Cliente, la Banca opta per la corresponsione dell'imposta sostitutiva prevista dal D.P.R. 601/73 e s.m.i., in percentuale sull'importo erogato, nella misura tempo per tempo prevista ex lege. L'importo corrispondente alle imposte applicabili sarà a carico del Cliente e, salvo diverso accordo, sarà trattenuto al momento dell'erogazione. In assenza di tale opzione, i contratti di finanziamento a medio e lungo termine sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposta di bollo, imposta di registro ed imposta ipotecaria).

## **ALTRE GARANZIE RICEVUTE**

Ad integrazione della garanzia ipotecaria la Banca potrebbe richiedere il rilascio di ulteriori garanzie.

### **FIDEIUSSIONE**

La Fideiussione è una garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio) nei confronti della Banca, garantisce l'adempimento di una obbligazione altrui (del c.d. debitore principale).

Se più persone hanno prestato fideiussione per un medesimo debitore principale e a garanzia di un medesimo debito, ciascuna di esse è obbligata per l'intero debito (c.d. solidarietà).

Per le condizioni che regolano la fideiussione ricevuta dalla Banca si rinvia al relativo Foglio Informativo Fideiussione, disponibile sul sito [www.bancaifis.it](http://www.bancaifis.it), sezione Trasparenza.

### **LETTERA DI PATRONAGE**

È un impegno, in forza della quale la società che la sottoscrive (c.d. Patronnant), al verificarsi delle condizioni pattuite, risponde con tutto il proprio patrimonio per il rimborso di quanto dovuto per capitale, interessi e spese, tasse e ogni altro accessorio in relazione alla operazione accordata ad un altro soggetto (c.d. debitore principale) ed individuata nella lettera di patronage medesima.

Per le condizioni che regolano la lettera di patronage ricevuta dalla Banca si rinvia al relativo Foglio Informativo Lettera di Patronage, disponibile sul sito [www.bancaifis.it](http://www.bancaifis.it), sezione Trasparenza.

## **PEGNO**

Con questa garanzia che può avere per oggetto il saldo di conto corrente e/o altri beni mobili (o diritti ad essi equiparati dalla legge) il garante (debitore o altro soggetto) assicura al creditore (banca) il soddisfacimento di un determinato credito con preferenza rispetto agli altri creditori.

Per le condizioni che regolano il pegno si rinvia al relativo Foglio Informativo Pegno, disponibile sul sito [www.bancaifis.it](http://www.bancaifis.it), sezione Trasparenza.

## **PRIVILEGIO SPECIALE AI SENSI DELL'ART. 46 TUB**

La concessione di finanziamenti a medio e lungo termine da parte della Banca alle imprese può essere garantita, ai sensi dell'art. 46 del decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, da privilegio speciale su beni mobili, comunque destinati all'esercizio dell'impresa, non iscritti nei pubblici registri.

Il privilegio costituito ai sensi dell'art. 46 del decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 attribuisce alla Banca creditrice il diritto di espropriare i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione rispetto ad altre categorie di creditori. Il privilegio speciale indicato può avere per oggetto impianti e opere esistenti e futuri, concessioni e beni strumentali, materie prime, prodotti in corso di lavorazione, scorte, prodotti finiti, frutti, bestiame e merci, beni comunque acquistati con il finanziamento concesso, crediti, anche futuri, derivanti dalla vendita dei beni precedentemente indicati. Il privilegio deve essere trascritto negli appositi registri. Il privilegio deve essere costituito su beni specificatamente indicati e per un determinato importo massimo garantito.

La Banca richiede inoltre che i beni materiali oggetto di privilegio siano assicurati contro l'incendio, per un importo ritenuto congruo dalla Banca stessa, e che la polizza di assicurazione venga vincolata a favore della Banca. La Banca non propone contratti di assicurazione contro l'incendio del bene oggetto di privilegio e non interviene in nessun modo nell'attività di reperimento sul mercato delle polizze di assicurazione; del reperimento delle stesse devono occuparsi i clienti in piena autonomia.

Per le condizioni che regolano il privilegio speciale ai sensi dell'art. 46 TUB si rinvia al relativo Foglio Informativo Privilegio speciale ai sensi dell'art. 46 TUB, disponibile sul sito [www.bancaifis.it](http://www.bancaifis.it), sezione Trasparenza.

## **RIMBORSO ANTICIPATO, RECESSO, PORTABILITA', CLAUSOLA RISOLUTIVA E RECLAMI**

### **RIMBORSO ANTICIPATO**

Il Cliente può procedere al rimborso anticipato del finanziamento, una volta che siano decorsi 18 mesi dalla stipula del contratto, e dietro corresponsione "una tantum" di una "Commissione per rimborso anticipato del finanziamento" applicata sull'importo che viene rimborsato in via anticipata, purché detto rimborso avvenga in corrispondenza della scadenza di una rata di capitale e/o interessi.

Nel caso in cui detto rimborso anticipato non sia effettuato in corrispondenza di una scadenza, il Cliente si impegna a corrispondere a Banca IFIS S.p.A. oltre alla commissione come sopra determinata, una somma pari all'eventuale differenza positiva tra il costo della provvista sostenuto da Banca IFIS S.p.A. stessa ed il rendimento dell'eventuale reimpiego per il periodo intercorrente tra la data di anticipato rimborso e la data della prima scadenza di rata immediatamente successiva.

### **RECESSO**

Fatto salvo quanto previsto in merito alla facoltà di rimborso anticipato, non è concessa al Cliente la facoltà di recedere dal contratto di finanziamento.

Il contratto non prevede altresì espressa facoltà di recedere dal contratto di finanziamento da parte della Banca, fatte salve le ipotesi di risoluzione espressamente previste.

## **PORTABILITÀ MUTUO**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca o da un altro intermediario, il Cliente dovrà corrispondere alla Banca, ove previsto, la commissione di rimborso anticipato parziale o totale, salvo per il Cliente che sia microimpresa il quale non sostiene, neanche indirettamente, alcun costo, quali, a titolo di esempio, commissioni, spese, oneri o penali (c.d. "portabilità"). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del contratto originario.

## **CLAUSOLA RISOLUTIVA**

Il contratto di finanziamento (fondiario o ipotecario) si risolverà di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, qualora si verifichi anche solo una delle seguenti ipotesi:

- in caso di finanziamento fondiario, il cliente non provveda al pagamento puntuale di almeno 7 rate, anche se non consecutive, ai sensi dell'art. 40, comma 2 del D. Lg.s. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. testo Unico Bancario). La legge considera ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata;
- in caso di finanziamento ipotecario, il cliente non provveda al pagamento di qualsiasi importo in linea capitale del finanziamento, ovvero al pagamento di qualunque somma per interessi alle scadenze contrattualmente previste, ferma restando in ogni caso l'applicabilità degli interessi di mora, a meno che il mancato pagamento sia sanato nei successivi 15 (quindici) giorni lavorativi;
- il cliente non adempia all'obbligo di utilizzo del finanziamento per gli scopi indicati nel relativo contratto;
- il cliente si renda inadempiente ad anche solo uno degli altri specifici obblighi contrattualmente indicati.

La risoluzione si verificherà, senza necessità di pronuncia giudiziale, solo nel momento in cui la Banca comunicherà al cliente, mediante lettera raccomandata A/R, che la stessa intende avvalersi della clausola risolutiva espressa e sempre che il Cliente non abbia posto rimedio all'evento prima della ricezione della predetta lettera raccomandata A/R.

## **PENALE DI RISOLUZIONE CONTRATTUALE**

In caso di risoluzione contrattuale il Cliente è tenuto a corrispondere una "Penale di risoluzione contrattuale" applicata sul residuo importo dovuto al momento della risoluzione.

## **TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO**

A decorrere dalla ricezione di richiesta scritta di conteggio per chiusura anticipata, entro 1 mese verrà trasmesso al richiedente un conteggio per l'estinzione; a ricevimento di copia dell'avvenuto pagamento, ai sensi dell'art. 40 bis del testo Unico bancario, la Banca rilascia al Cliente quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette al conservatore la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data, senza alcun onere per il Cliente e secondo le modalità determinate dall'Agenzia del territorio.

Il Cliente non potrà cedere il contratto o diritti da esso nascenti senza il preventivo consenso scritto della Banca.

## **RECLAMI E TUTELA STRAGIUDIZIALE**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Via Terraglio 63, 30174 Venezia – Mestre, p.e.c. reclami.pec@bancaifis.legalmail.it, e-mail reclami@bancaifis.it, Fax 041.5027555) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure chiedere a Banca IFIS S.p.A.;
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede in Roma, via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).



## **LEGENDA**

**Accollo:** è il contratto tra il debitore e un soggetto terzo che si impegna a pagare il debito al creditore; nel caso di finanziamento il soggetto accollante si impegna a pagare alla Banca il debito residuo.

**Ammortamento:** è il processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.

**Commissione per il mancato perfezionamento delle operazioni finanziarie:** commissione di importo pari a euro 300,00 (trecento) dovute al Fondo di Garanzia dalla Banca nel caso in cui, a seguito della delibera di ammissione del Consiglio di Gestione, il Mutuo non sia successivamente perfezionato con le modalità e nei termini stabiliti.

**Garante:** è il soggetto terzo che rilascia a favore della Banca la garanzia, con cui si obbliga personalmente nei confronti della Banca a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione del Cliente (che è il c.d. debitore principale).

**Istruttoria:** pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.

**Media impresa:** è un'impresa che occupa meno di 250 persone e realizza un fatturato annuo non superiore a 50 milioni di euro oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 43 milioni di euro.

**Microimpresa:** è un'impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a due milioni di euro.

**Parametro di indicizzazione:** è un indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale.

**Piano di ammortamento:** è il piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.

**Piano di ammortamento "francese":** è il piano di rimborso del finanziamento le cui rate sono costituite da 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.

**Piccola impresa:** è un'impresa che occupa meno di 50 persone e realizza un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 10 milioni di euro.

**Preammortamento:** è il periodo iniziale durante il quale sono previste rate costituite dalla sola quota interessi. Il piano di ammortamento vero e proprio, che prevede anche la restituzione del capitale parte solo successivamente e pertanto durante il preammortamento il debito in linea capitale rimane invariato.

**Rata:** pagamento che il Cliente effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento secondo cadenze stabilite contrattualmente.

**Spread:** maggiorazione applicata al Parametro di indicizzazione.

**Tasso annuale effettivo globale (TAEG):** è un indice armonizzato a livello comunitario espresso in percentuale e su base annua che, nelle operazioni di credito, rappresenta il costo totale del credito; esso è comprensivo del tasso d'interesse, nonché dei costi e degli oneri direttamente connessi all'erogazione del credito e non facoltativi.

**Tasso di mora:** maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardato pagamento delle rate.

**Tasso effettivo Globale Medio (TEGM):** tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare tra quelli pubblicati, il TEGM relativo alla categoria "Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese" e confrontarlo con il Tasso soglia.

**Tasso floor:** limite minimo predeterminato sotto il quale il tasso d'interesse del mutuo non potrà in ogni caso scendere.

**Tasso soglia:** tasso massimo applicabile per ciascuna tipologia di finanziamento, determinato ai sensi della legge 108/96 e successive modifiche, in misura pari al TEGM di riferimento, aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a 8 punti percentuali.

Venezia – Mestre, 15/03/2019