

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CLIENTI CONSUMATORI MUTUO CITYLIFE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

FINANZIATORE: BANCA GENERALI SPA.

Uffici Operativi: 34132 Trieste, C.so Cavour, 5/A tel. 040.7777.111, fax 02.69462307 oppure 20145 Milano, Piazza Tre Torri, 1 tel. 800.133.133 - Sede Legale: 34132 Trieste, Via Machiavelli 4 - Cap. Soc. euro 116.851.637,00 int. vers. - Iscrizione al Registro Imprese di Trieste c.f. 00833240328 e p.iva 01333550323 REA n. 103698 Banca aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, iscritta all'Albo delle Banche al n. 5358 e Capogruppo del gruppo bancario Banca Generali iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari Cod. ABI 3075.9 - Società soggetta alla direzione e al coordinamento di Assicurazioni Generali S.p.A. Numero Verde: 800.133.133; E-mail info@bancagenerali.it; Sito internet: www.bancageneraliprivate.it

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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.

ALTRO

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Per tutte le rate il "Mutuo Citylife" sarà regolato a tasso variabile. Il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza seguendo le oscillazioni dell'indice di riferimento, di solito un tasso di mercato o di politica monetaria.

Indici di riferimento:

- **"TASSO BCE"** = Tasso di Rifinanziamento principale BCE in essere per valuta data stipula e variabile secondo la decorrenza stabilita dalla Banca Centrale Europea;
- **"EURIBOR 3M"** = media aritmetica semplice del tasso Euribor a 3 mesi, calcolato su un anno di 365 giorni, del mese antecedente a quello di stipula, arrotondata ai 5 (cinque) centesimi superiori.

Qualora, per effetto dell'andamento del mercato monetario, il tasso parametro assuma un valore inferiore a 0 (zero), lo stesso avrà valore nullo, restando pacificamente escluso che possa assumere un valore negativo. Pertanto, nei periodi in cui il tasso parametro è inferiore al limite stabilito in contratto (c.d. "parametro floor"), il tasso applicato è pari alla somma algebrica del limite minimo più la maggiorazione (c.d. "spread") pattuita.

Generalmente il piano di ammortamento – c.d. "ammortamento alla francese" – prevede il pagamento di una rata periodica, che può essere mensile, bimestrale, trimestrale, semestrale o annuale, comprensiva di capitale ed interessi e costante in ipotesi di invarianza dei tassi. Man mano che si procede con l'ammortamento, ogni rata è composta da una quota crescente di capitale ed una quota decrescente di interessi.

In casi particolari il piano di ammortamento può prevedere: i) c.d. "ammortamento all'italiana", quando l'ammortamento avviene con quote di capitale costanti per tutta la durata del finanziamento (in ipotesi di invarianza dei tassi le rate sono decrescenti nel tempo, composte da una quota fissa di capitale ed una quota decrescente di interessi); ii) c.d. "ammortamento balloon", quando l'ammortamento avviene su una parte del capitale finanziato (ad esempio un finanziamento a 10 anni può prevedere il pagamento di rate mensili di ammortamento calcolate sul 50% del capitale, con ultima rata composta dal restante 50% del capitale); iii) c.d. "ammortamento a piano libero", quando il rimborso del capitale avviene per soglie entro un determinato periodo di tempo (ad esempio il 30% del capitale entro i primi 10 anni del finanziamento, l'ulteriore 30% entro i secondi 8 anni del finanziamento ed il restante 40% entro gli ultimi 7 anni del finanziamento); iv) c.d. "ammortamento bullet", che prevede il pagamento di soli interessi per tutta la durata del finanziamento ed il rimborso del capitale in unica soluzione alla scadenza.

Il tasso può essere fisso, variabile, misto o di due tipi.

Per saperne di più

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso le filiali e sul sito internet del finanziatore.

CHE COS'E' IL MUTUO CITYLIFE

Caratteristiche del Mutuo Citylife

Il **MUTUO CITYLIFE** è un finanziamento a medio lungo termine riservato a persone fisiche che acquistano una unità abitativa posta in vendita dalla Società CITYLIFE S.p.A. Gruppo Assicurazioni Generali nell'ambito della iniziativa immobiliare CITYLIFE di Milano. Nel caso in cui sia richiesto un prefinanziamento prima del rogito, possibile sino al 50% dell'importo del mutuo richiesto e con durata sino al rogito, le relative erogazioni saranno di norma garantite da pegno su strumenti finanziari, sino all'erogazione del mutuo definitivo con iscrizione dell'ipoteca sull'immobile oggetto dell'operazione. Le erogazioni in prefinanziamento prevedono solo il pagamento periodico degli interessi; solo con l'erogazione del MUTUO CITYLIFE definitivo ha inizio il piano di ammortamento. Il periodo di preammortamento totale (inteso come periodo di prefinanziamento più periodo di preammortamento del MUTUO CITYLIFE definitivo) non può superare i 48 mesi

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO "MUTUO CITYLIFE"

Periodo di PREFINANZIAMENTO

Ipotesi esemplificativa

Di seguito viene illustrata un' ipotesi esemplificativa abbinabile al prefinanziamento del Mutuo Citylife. L' ipotesi presuppone i seguenti dati iniziali:

1. importo prefinanziamento: € 85.000,00
2. durata: 4 anni (pari alla durata massima del prefinanziamento)
3. ammortamento: mensile
4. trattenuta per imposta sostitutiva: 0,25%
5. spese istruttoria € 100,00
6. spese perizia
7. spese polizza assicurativa mutuo

TASSO EURIBOR 3 M + SPREAD 1,75%¹
Importo totale del credito: € 85.000,00
Costo totale del credito: € 6.512,91
Importo totale dovuto dal cliente: € 91.512,91
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,86%

EROGAZIONE DEFINITIVA

Ipotesi esemplificativa

Di seguito vengono illustrate due ipotesi esemplificative, una per ciascun parametro di indicizzazione abbinabile al Mutuo Citylife. Le ipotesi presuppongono i seguenti dati iniziali:

1. importo mutuo: € 170.000,00
2. durata: 20 anni
3. ammortamento: mensile
4. trattenuta per imposta sostitutiva: 0,25%
5. spese istruttoria € 100,00
6. Ammortamento "Francese"

TASSO BCE + SPREAD 1,50%²
Importo totale del credito: € 170.000,00
Costo totale del credito: € 27.613,79
Importo totale dovuto dal cliente: € 197.613,79
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,54%

TASSO EURIBOR 3 M + SPREAD 1,00%³
Importo totale del credito: € 170.000,00
Costo totale del credito: € 18.301,53
Importo totale dovuto dal cliente: € 188.301,53
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,04%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione. Il conto corrente di regolamento del mutuo non ha costi e pertanto non incide sul TAEG.

¹ Spread attualmente applicato

² V. NOTA N. 1

³ V. NOTA N. 1

VOCI		COSTI
Importo massimo finanziabile		Sino all'80% del valore minimo tra il valore di perizia dell'immobile e il prezzo di compravendita
Durata		Max 20 anni compreso il periodo di preammortamento. La durata del mutuo non può comunque superare il numero di anni presenti nell'intervallo tra la data di presentazione della domanda di mutuo e il raggiungimento dell'età anagrafica di 80 anni del/i mutuatario/i.
Garanzie accettate		<p>PERIODO DI PREFINANZIAMENTO: eventuali erogazioni di prefinanziamento devono essere garantite di norma da pegno su strumenti finanziari</p> <p>EROGAZIONE DEFINITIVA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca di primo grado. <p>Per l'iscrizione d'ipoteca viene eseguita una Perizia Tecnica per la valutazione commerciale dell'immobile. La perizia tecnica verrà effettuata da perito indipendente Crif Services SpA; il costo della perizia è di circa € 300,00, che il Cliente corrisponde in sede di sopralluogo.</p> <p>L'immobile deve essere ubicato sul territorio nazionale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eventuale fidejussione di terzo, a seconda delle risultanze dell'istruttoria
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo PERIODO DI PREFINANZIAMENTO	<p>Indice di riferimento "EURIBOR 3M" + Spread massimo 1,750 punti percentuali. Ad oggi: 0,75%</p> <p>Amministratore dell'Indice: EMMI (European Money Markets Institute), associazione senza scopo di lucro con sede a Bruxelles.</p> <p>L'Indice di riferimento, "EURIBOR 3M", ha limite inferiore a zero: ciò comporta che il cliente è tenuto a corrispondere alla banca un tasso di interesse sempre almeno pari allo spread, per i periodi in cui il tasso parametro è negativo.</p>
	Tasso di interesse nominale annuo ⁴ EROGAZIONE DEFINITIVA	<p>Indice di riferimento "TASSO BCE" + Spread massimo 1,500 punti percentuali. Ad oggi: 1,50%</p> <p>Amministratore dell'Indice: Banca Centrale Europea (BCE)</p> <p>Indice di riferimento "EURIBOR 3M" + Spread massimo 1,000 punti percentuali. Ad oggi: 1,00%</p> <p>Amministratore dell'Indice: EMMI (European Money Markets Institute), associazione senza scopo di lucro con sede a Bruxelles.</p> <p>L'Indice di riferimento, sia "TASSO BCE" che "EURIBOR 3M", ha limite inferiore a zero: ciò comporta che il cliente è tenuto a corrispondere alla banca un tasso di interesse sempre almeno pari allo spread, per i periodi in cui il tasso parametro è negativo.</p>
	Indice di riferimento ⁵	<p>Tasso VARIABILE a scelta tra:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Indice di riferimento "TASSO BCE": tasso di rifinanziamento definito dalla Banca Centrale Europea, così come previsto nel Decreto Legge n. 185/2008 (art. 2 comma 5), con adeguamento puntuale e con limite inferiore pari a zero. 2) Indice di riferimento "EURIBOR 3M": media aritmetica semplice dell'Euribor a 3 mesi, base 365 (media mensile) pubblicata sul quotidiano Sole 24 Ore del mese antecedente alla data di stipula, arrotondata ai 5 centesimi superiori e con limite inferiore pari a zero.

⁴ L'applicazione di un tasso di interesse collegato ad un indice di riferimento variabile nel tempo, con cadenze prestabilite, implica per i clienti:

- il rischio dell'aumento dell'importo o del numero delle rate del mutuo, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente;
- il rischio di possibili manipolazioni dell'indice.

⁵ Qualora, per effetto dell'andamento del mercato monetario, il tasso parametro assuma un valore inferiore a 0 (zero), lo stesso avrà valore nullo, restando pacificamente escluso che possa assumere un valore negativo. In tale ipotesi, pertanto, il tasso debitore applicato al contratto sarà pari al solo valore dello spread.

	Spread	<p>PERIODI DI PREFINANZIAMENTO (di norma garantito da pegno su strumenti finanziari): Spread massimo 1,750 punti percentuali.</p> <p>EROGAZIONE DEFINITIVA A seconda del parametro di indicizzazione scelto:</p> <ul style="list-style-type: none"> Indice di riferimento "TASSO BCE": spread massimo 1,50 punti percentuali Indice di riferimento "EURIBOR 3M": spread massimo 1,00 punti percentuali 	
	Tasso di interesse di preammortamento, solo su "Erogazione Definitiva"	Sul periodo di preammortamento (erogazione definitiva) si applica lo stesso tasso di interesse nominale annuo previsto per l'ammortamento.	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 100,00 ⁶ .
		Risconto spese di istruttoria in caso di estinzione anticipata	<p>In caso di richiesta di estinzione anticipata del finanziamento concesso, la Banca è tenuta a restituire al cliente, ad eccezione delle imposte, la quota parte delle spese effettivamente trattenute dalla Banca in sede di erogazione e che rientrano nel calcolo del TAEG. Il periodo di riferimento per il calcolo della quota parte da restituire corrisponde all'arco temporale esistente tra la data di estinzione anticipata del rapporto e la data di scadenza naturale del finanziamento definita contrattualmente all'atto della stipula.</p> <p>Metodologia di calcolo risconto spese di istruttoria: Importo spese di istruttoria*GG1/GG2 (dove per GG1 si intende il numero di giorni che vanno dalla data di estinzione anticipata alla data di scadenza piano e per GG2 si intende il numero di giorni che vanno dalla data di inizio piano alla data di scadenza piano).</p>
		Perizia tecnica	Obbligatoria, esente spese per il cliente (onere a carico Banca) Viene eseguita da un perito indipendente Crif Services
		Spese per produzione testo contrattuale idoneo alla stipula (fornito prima che venga fissata data della stipula)	Euro 25,00.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Esente.
		Incasso rata	€ 0,00.
		Invio comunicazioni	€ 0,00.
		Variazione/restrizione di ipoteca	Max euro 100,00 per ogni ente oltre alle spese e alle competenze notarili.
		Invio sollecito in caso di mancato pagamento	Max euro 15,00.
		Duplicato quietanze/attestazioni	Max euro 15,00.
		Riconferme mutui deliberati	Max euro 200,00 per ogni delibera di riconferma resasi necessaria per motivi estranei agli uffici e ai collaboratori.
		Certificazione debiti per successioni	Max euro 100,00.
		Rinnovazioni ipotecarie	Euro 50,00 oltre alle spese e alle competenze notarili.
Compenso per estinzione anticipata (totale o parziale), se applicabile ai sensi della vigente normativa		Esente.	
Spese relative a servizi particolari non in tabella	Rimborso dei costi da sostenere, previa accettazione del richiedente.		
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	<p>PERIODO DI PREFINANZIAMENTO: rimborso in unica soluzione all'atto dell'erogazione definitiva</p> <p>EROGAZIONE DEFINITIVA: A scelta tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> Piano di ammortamento alla "francese" Piano di ammortamento "libero" 	
	Tipologia di rata	<p>PERIODO DI PREFINANZIAMENTO: rata di soli interessi; rimborso capitale all'atto dell'erogazione definitiva</p> <p>EROGAZIONE DEFINITIVA:</p>	

⁶ Qualora, per qualsiasi motivo, l'iter della pratica si dovesse concludere prima dell'erogazione tale importo sarà comunque dovuto. Le spese di istruttoria verranno rimborsate parzialmente nei casi di estinzione anticipata del finanziamento, secondo il criterio esplicitato in tabella alla VOCE "Risconto spese di istruttoria in caso di estinzione anticipata".

	A seconda del piano di ammortamento: <ul style="list-style-type: none"> • Piano di ammortamento alla francese: rata costante (in ipotesi di invarianza di tassi); • Piano di ammortamento libero: rata di soli interessi, capitale rimborsabile liberamente salvo il rispetto di quote minime, come stabilite in contratto, durante il periodo di vita del mutuo (esempio, il 25% del capitale entro i primi 10 anni del mutuo, il 75% del capitale nei 10 anni successivi, o altre formulazioni che nei limiti massimi di durata siano accettate dalla Banca a proprio insindacabile giudizio).
Periodicità delle rate	Rata mensile addebitata il primo giorno lavorativo del mese, con valuta primo giorno del mese.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,00%	10	965,61 €	1.042,20 €	892,64 €
3,00%	15	690,58 €	778,04 €	609,43 €
3,00%	20	554,60 €	650,13 €	467,99 €
3,00%	25	474,21 €	576,60 €	383,26 €

(*) Solo per mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito del finanziatore: www.bancageneraliprivate.it.

SERVIZI ACCESSORI

E' preferibile che il cliente accrediti le competenze su c/c aperto presso Banca Generali e sul quale avviene l'addebito delle rate; peraltro il c/c di regolamento del mutuo non ha costi.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	3,5 punti percentuali in più del tasso di interesse nominale annuo, tempo per tempo in vigore.
Sospensione Pagamento Rate	Generalmente non prevista, salvo casi specifici disposti dalla normativa tempo per tempo vigente e comunque esente costi salvo gli interessi maturandi nel periodo di sospensione.
Adempimenti notarili	Gli onorari possono variare a seconda della scelta del notaio. Ridotti alla metà in caso di mutuo fondiario (ex art. 39 comma 7, D. Lgs. 01.09.1993, n. 385)
Assicurazione immobile	Assicurazione immobile in garanzia contro i rischi di incendio e scoppio, stipulata con Compagnia a propria scelta purché di gradimento della Banca, per un importo pari al minore tra il valore di perizia e il valore dell'iscrizione ipotecaria e per tutta la durata del mutuo
Imposta di registro	Si rimanda alla disciplina fiscale vigente tempo per tempo.
Tasse ipotecarie	Si rimanda alla disciplina fiscale vigente tempo per tempo.

ALTRE CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO CITYLIFE

Destinatari	Mutuo con garanzia ipotecaria riservato a persone fisiche
Finalità	Il MUTUO CITYLIFE è un finanziamento a medio lungo termine riservato a persone fisiche e finalizzato all' acquisto di unità abitative poste in vendita dalla società CITYLIFE S.p.A. Gruppo Assicurazioni Generali nell'ambito della iniziativa immobiliare CITYLIFE di Milano.

Forma Tecnica	PERIODI DI PREFINANZIAMENTO: eventuali erogazioni di prefinanziamento devono di norma essere garantite da pegno su strumenti finanziari. EROGAZIONE DEFINITIVA: Di norma Mutuo Fondiario Ipotecario.
Particolarità	Esistenza del c/c presso Banca Generali per erogazione mutuo e addebito rata. Erogazione in unica soluzione o, se richiesto e dietro prestazione di pegno su strumenti finanziari di gradimento della banca, sono possibili anche erogazioni di prefinanziamento per pagamento degli acconti per stato avanzamento lavori. E' preferibile inoltre l'accredito permanente delle competenze su c/c presso Banca Generali. Il conto corrente di regolamento del mutuo non ha costi e pertanto non incide sul TAEG.
Periodo di prefinanziamento	Max 48 mesi dalla prima erogazione
Periodo di preammortamento	Max 48 mesi dalla prima erogazione del periodo di prefinanziamento. Il periodo di preammortamento in totale non può superare i 48 mesi, tenendo conto sia della durata del periodo di prefinanziamento che della durata del preammortamento relativo all' erogazione definitiva.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'Istruttoria: massimo 45 giorni dalla presentazione completa (perizia inclusa) della documentazione richiesta. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne.

Disponibilità dell'importo (tempo che intercorre fra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):
PREFINANZIAMENTO: di norma decorsi 5 giorni dal perfezionamento del pegno convenuto e dalla sottoscrizione del contratto.
EROGAZIONE DEFINITIVA: di norma decorsi 11 giorni dall'avvenuta iscrizione dell'ipoteca.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 60 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

- fotocopia fronte e retro di un documento di identità valido del/i mutuatari/o e, se presente/i, del/i fideiussore/i
- fotocopia del codice fiscale del/i mutuatari/o e, se presente/i, del/i fideiussore/i
- stato di famiglia o certificato contestuale/unico (stato di famiglia, cert. residenza, cert.cittadinanza)
- estratto atto matrimonio (eventuale)
- fotocopia della sentenza di separazione legale (eventuale)
- fotocopia della sentenza di divorzio (eventuale)
- copia del contratto preliminare o definitivo di compravendita qualora stipulato
- fotocopia dell'ultima dichiarazione dei redditi o del modello CUD del/i mutuatari/o e, se presente/i, del/i fideiussore/i
- fotocopia delle ultime due buste paga del/i mutuatari/o e, se presente/i, del/i fideiussore/i
- dichiarazione del datore di lavoro attestante lo stato in servizio (per i lavoratori dipendenti)
- perizia immobile oggetto di ipoteca (per il tramite di Crif Services SpA)

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il Finanziamento con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni, da darsi per iscritto, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. La chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione di tutto quanto dovuto per capitale, interessi e spese, comporta l'estinzione totale del Finanziamento prima della scadenza dello stesso.

Dal momento in cui il Cliente ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

In caso di richiesta di estinzione anticipata del finanziamento concesso, la Banca è tenuta a restituire al cliente, ad eccezione delle imposte, la quota parte delle spese effettivamente trattenute dalla Banca in sede di erogazione e che rientrano nel calcolo del TAEG. Il periodo di riferimento per il calcolo della quota parte da restituire corrisponde all'arco temporale esistente tra la data di estinzione anticipata del rapporto e la data di scadenza naturale del finanziamento definita contrattualmente all'atto della stipula.

Metodologia di calcolo risconto spese di istruttoria: Importo spese di istruttoria*GG1/GG2

(dove per GG1 si intende il numero di giorni che vanno dalla data di estinzione anticipata alla data di scadenza piano e per GG2 si intende il numero di giorni che vanno dalla data di inizio piano alla data di scadenza piano).

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto: dal momento in cui la parte finanziata ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, il finanziatore provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami

I reclami vanno inviati al finanziatore, con lettera raccomandata a.r. indirizzata a **Banca Generali S.p.A. – Ufficio Reclami – Piazza Tre Torri, 1 –**

LEGENDA

20145 Milano – o per posta elettronica all'indirizzo mail pec ufficioreclami@pec.bancagenerali.it o mail normale Ufficio.Reclami@bancagenerali.it, o via fax al n. 02-69462271, che deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha avuto risposta entro i 60 giorni, può presentare ricorso a:

- o *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'finanziatore.
- o al *Conciliatore Bancario Finanziario* – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – attraverso le relative procedure specificatamente previste. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it oppure chiedere alla Banca.

Al riguardo, il cliente viene invitato a leggere attentamente l'apposito documento informativo denominato "Organi e procedure di risoluzione delle controversie" che gli è stato preventivamente consegnato, nonché a consultare la sezione "TRASPARENZA" sul sito Internet della Banca www.bancageneraliprivate.it ove è disponibile in versione scaricabile il documento informativo denominato "RECLAMI, RICORSI E CONCILIAZIONI – Informativa sulla gestione dei reclami.pdf".

Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria secondo i limiti e le modalità di Legge (si veda, in particolare, l'art. 5 del D.Lgs. n. 28/2010 in materia di mediazione).

Se il cliente non adempie agli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate con quota capitale. Il periodo di ammortamento può essere preceduto da un periodo di preammortamento (v. legenda).
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata (2% nel caso in cui il mutuo riguardi un immobile residenziale che non può godere delle agevolazioni c.d. "prima casa"). L'imposta viene applicata su richiesta del cliente ed in sostituzione di tutte le imposte e tributi previsti per legge.
Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate, che maturano sull'importo della/e rata/e non pagato.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Erogazione Definitiva	Erogazione contestuale al rogito dell'immobile
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di preammortamento	Indica il periodo totale di preammortamento, che comprende sia il periodo di prefinanziamento che il periodo di preammortamento relativo all'erogazione definitiva.
Periodo di prefinanziamento	Indica il periodo durante il quale sono state erogate uno o più tranches di prefinanziamento
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (composte da una quota capitale ed una quota interessi), calcolato in base al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "alla francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.

Piano di ammortamento "all'italiana"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "balloon"	L'ammortamento avviene su una percentuale del capitale finanziato con rimborso della quota capitale residuale alla scadenza
Piano di ammortamento "bullet"	Il piano prevede il pagamento di soli interessi per tutta la durata del finanziamento ed il rimborso del capitale in un' unica soluzione alla scadenza.
Piano di ammortamento "libero"	E' il piano di ammortamento che prevede che il capitale sia rimborsabile liberamente, salvo il rispetto di quote minime durante il periodo di vita del mutuo come contrattualmente pattuite e come accettato dalla Banca a proprio insindacabile giudizio
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prefinanziamento	Una o più erogazioni ottenuti dalla Banca prima dell'acquisto dell'immobile, di norma garantite da pegno su strumenti finanziari di gradimento della Banca, da rimborsare all'atto dell'erogazione definitiva
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituiti dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento periodico per la restituzione del mutuo, stabilito con il piano di ammortamento. La rata è composta da una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato), una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo) ed eventuali spese di incasso rata.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo, in ipotesi di invarianza di tassi.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spese di istruttoria	Spese per la pratica di istruttoria.
Spese di perizia	Spese per l'ottenimento della perizia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell' Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzo per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificamente indicati nel contratto di mutuo. Resta inteso che il tasso di interesse applicato ai rapporti oggetto del presente prospetto non potrà mai scendere sotto il valore dello spread e ciò anche qualora, per effetto dell'andamento del mercato monetario, il tasso di riferimento assuma un valore inferiore a 0 (zero).
Tasso fisso	Il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del contratto.
Tasso misto	Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.