

INFORMAZIONI SULLA BANCA

MEDIOCREDITO TRENTINO ALTO ADIGE S.P.A.

Sede legale e Direzione generale: **Via Paradisi, 1 – 38122 Trento (TN)**

Tel.: **+39 0461 888511** - Fax: **+39 0461 888515**

e-mail: mc@mediocredito.it / sito internet: www.mediocredito.it

Società iscritta all'albo delle Banche n. **4764** - Cod. ABI **10638**

Reg. Imprese **00108470220** - Cod. Fisc. e P.IVA **00108470220**

Autorità di controllo: BANCA D'ITALIA - Via Nazionale 91 - 00184 ROMA

Capogruppo del "**Gruppo Bancario Mediocredito Trentino-Alto Adige**" – Iscrizione n. **10638.5**

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Da compilare in caso di offerta fuori sede	
Offerta fuori sede effettuata mediante il Sig	
Dipendente di Mediocredito Trentino Alto Adige Spa con la qualifica di:	
Indirizzo	
Nr. Telefono	
E-mail	
Isritto all'Albo Unico dei Consulenti Finanziari con provvedimento	n. del

CHE COS'È IL MUTUO

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a 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 credito 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.

COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

COS'È IL MUTUO FONDIARIO

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. Tale finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare.

Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione).

La banca può concedere un mutuo fondiario anche su immobili già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie. In questo caso, per la determinazione del limite di finanziabilità (80%), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto

il capitale residuo del finanziamento precedente.

La banca può invocare la risoluzione del contratto, se il cliente ritarda il pagamento di almeno sette rate anche se non consecutive (articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (D.P.R. 601 del 29/09/1973).

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi 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 (ad esempio il tasso Euribor) 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 legati alla tipologia di contratto

Tra i **principali rischi**, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- quando il tasso del mutuo è indicizzato, il Cliente corre il rischio di pagare una rata più elevata di quella originaria se il parametro di riferimento aumenta nel corso degli anni.
- la banca può sciogliere il contratto per ritardato o mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca.

Cos'è un fondo di rotazione

Il Fondo Rotativo per il sostegno alle imprese, istituito con la Legge n. 311/2004, art. 1, commi 354-361, (di seguito "Fondo Rotativo FRI") è finalizzato alla concessione di finanziamenti agevolati rimborsabili con un piano di rientro pluriennale e prevede un'agevolazione sotto forma di Finanziamento Agevolato concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. (di seguito "CDP"), a condizione che sussista a supporto del medesimo Progetto un Finanziamento Bancario di pari durata. Il Finanziamento Agevolato ed il Finanziamento Bancario formano il Finanziamento, così come previsto dalla citata normativa. Tale Finanziamento deve essere valutato nella sua complessità dalla Banca per quanto riguarda il merito creditizio e le garanzie, alla quale competono anche le attività di stipula, erogazione e gestione del Finanziamento. Tali attività comprendono anche eventuali recuperi coattivi dei crediti vantati da CDP e dalla Banca, in dipendenza rispettivamente della quota di Finanziamento Agevolato e della quota di Finanziamento Bancario, che devono essere assistiti dalle medesime garanzie. Il Finanziamento viene concesso utilizzando un testo contrattuale previsto delle linee guida emanate da CDP che viene stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata. La Banca interviene in contratto in modo autonomo per il Finanziamento Bancario e quale mandatario con rappresentanza della CDP per il Finanziamento Agevolato. Le attività relative ai profili di ammissibilità dei progetti di investimento agli interventi agevolativi (di seguito "Agevolazioni") sono di competenza del Soggetto Gestore, convenzionato con il Ministero di competenza.

Fondo di rotazione FRI - Turismo: caratteristiche

la Banca, con risorse provenienti da CDP, derivanti da fondi a valere sul FRI, mette a disposizione una somma determinata di denaro ad imprese operanti nel settore del turismo (di seguito "Soggetto Beneficiario"), a fronte di progetti di investimento - ricompresi nel DM del 28.12.2021, integrato dall'Avviso del 03.08.2022 e ssmm - per i quali il Soggetto Beneficiario ha diritto alle Agevolazioni. Il DM del 28.12.2021 disciplina le Agevolazioni concesse per gli interventi di riqualificazione energetica, sostenibilità ambientale e innovazione digitale da parte del Soggetto Beneficiario nella forma del:

- (i) Finanziamento Agevolato, a valere sulle risorse del Fondo rotativo per il sostegno alle imprese e gli investimenti in ricerca di cui all'articolo 1, comma 354-361, della legge 30 dicembre 2004 n. 311 e successive modifiche e integrazioni, e
- (ii) Contributo diretto alla spesa, utilizzando le risorse di cui all'articolo 3, del Decreto Legge 6 novembre 2021 n. 152, convertito con modificazioni dalla Legge 29 dicembre 2021, n. 233.

Il presente Foglio Informativo pubblicizza pertanto le caratteristiche e le condizioni economiche di competenza della Banca. Per le caratteristiche dell'agevolazione e le specifiche operative riepilogate nel presente Foglio Informativo, si rimanda alla Normativa Applicabile disponibile sul sito del Ministero del Turismo. La valutazione dei Progetti di Investimento è affidata dal Ministero del Turismo ad Invitalia in qualità di Soggetto Gestore.

A chi si rivolge: è rivolto esclusivamente a imprese alberghiere, strutture che svolgono attività agrituristica (come definita dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96, e dalle pertinenti norme regionali), strutture ricettive all'aria aperta, nonché imprese del comparto turistico, ricreativo, fieristico e congressuale, ivi compresi gli stabilimenti balneari, i complessi termali, i porti turistici, i parchi tematici.

I soggetti beneficiari di cui sopra:

- devono gestire, in virtù di un contratto, regolarmente registrato, da allegare obbligatoriamente alla domanda, una attività ricettiva o di servizio turistico in immobili o aree di proprietà di terzi;
- ovvero, devono essere proprietari degli immobili oggetto di intervento presso cui sono esercitati l'attività ricettiva o servizio turistico.

Per ulteriori dettagli e per le condizioni di ammissibilità soggettive si rimanda alla Normativa Applicabile.

Interventi ammissibili: interventi di riqualificazione energetica delle strutture, di riqualificazione antisismica, di eliminazione delle barriere architettoniche, di realizzazione di piscine termali e acquisizione di attrezzature e apparecchiature per lo svolgimento delle attività termali, per la digitalizzazione, per acquisto/rinnovo di arredi, nonché gli interventi riguardanti i centri termali, i porti turistici, i parchi tematici, inclusi i parchi acquatici e faunistici.

Gli interventi non devono arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento UE n. 2020/852.

Per ulteriori dettagli, nonché per le spese ammissibili e le relative limitazioni si rimanda alla Normativa Applicabile.

Importo del Finanziamento: gli interventi devono prevedere spese ammissibili – al netto dell'IVA - di entità compresa tra € 500.000 e € 10.000.000, fermo restando il rispetto dei massimali di aiuto previsti dal Regolamento GBER.

Durata: compresa fra 4 e 15 anni, ivi compreso un periodo di preammortamento che non può superare i 36 mesi.

Erogazioni a stato avanzamento lavori (s.a.l.)

Prevede l'erogazione a stato avanzamento lavori (s.a.l.), in funzione della documentazione dell'avanzamento del programma di investimento, massimo in 3 tranches, di cui una a saldo.

Garanzie: la Banca può richiedere, in funzione di valutazioni di merito creditizio, garanzie reali o personali nonché vincoli o specifiche cautele.

Non è invece ammissibile l'intervento del Fondo Centrale di Garanzia istituito presso Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A. ai sensi della L. 662/1996 e ss.mm. ii.

SPESE (quelle in percentuale vengono applicate, se non diversamente specificato, sull'importo del finanziamento)

a) Istruttoria del Finanziamento	% massima dell'ammontare del Finanziamento	2,00%
	Importo massimo in valore assoluto	€ 200.000,00
	Importo minimo in valore assoluto (eventuale)	-
	<i>Note:</i>	Spese di istruttoria comunque addebitate in caso di rinuncia al finanziamento.
b) Stipula del Contratto di Finanziamento, acquisizione delle garanzie, erogazione e gestione del Finanziamento	% massima dell'ammontare del Finanziamento	1,00%
	Importo massimo in valore assoluto	€ 100.000,00
	Importo minimo in valore assoluto (eventuale)	-
	<i>Note:</i>	Nel caso di garanzia ipotecaria, commissioni di perizia fino allo 0,3000% dell'importo finanziato con un minimo di € 1.000,00. Nel caso di estinzione anticipata, commissione pari al 3% calcolata sul capitale anticipatamente rimborsato (solo ove consentito dalla legge e previsto dal contratto). Commissione di gestione annua: fino allo 0,3000% dell'importo stipulato con un minimo variabile a seconda dell'importo del finanziamento. Da pagarsi annualmente fino alla scadenza dell'operazione.
c) Incasso di ciascuna delle singole rate, anche di soli interessi	Importo massimo in valore assoluto	€ 5,00
	<i>Note:</i>	Sollecito pagamento rata: € 50,00 per il primo sollecito, € 100,00 per i successivi.
d) Modifiche contrattuali e liberazioni delle garanzie	Importo massimo in valore assoluto	-
	<i>Note:</i>	Variazioni anagrafiche: € 100,00 Modifiche di intestazione, di condizioni: - senza atti legali: € 300,00 - con atti legali: € 500,00 Modifica di garanzie: € 500,00 Maggiorazione in caso di sopralluogo: € 300,00 Maggiorazione in caso di stipula fuori piazza: € 500,00

Imposta sostitutiva: calcolata sulla base dell'aliquota pro-tempore prevista dalla vigente legislazione (attualmente pari allo 0,25%), solo sulla quota di Finanziamento bancario.

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento ed ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese
Periodicità delle rate	Semestrale
Tipo Calendario Ammortamento	Giorni civili / 360
Tipo Calendario Preammortamento	Giorni civili / 360

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**Tasso Euribor 6 mesi 360 puntuale**

Data	Valore
03.06.2024	3,755%
02.05.2024	3,828%
02.04.2024	3,842%
01.03.2024	3,912%
01.02.2024	3,832%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**Tasso Euribor 6 mesi 360 puntuale**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: 100.000,00 €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
8,711%	4	€ 2.474,81	€ 2.534,81	€ 2.434,88
8,711%	8	€ 1.450,08	€ 1.536,09	€ 1.375,39
8,711%	12	€ 1.121,82	€ 1.223,92	€ 1.030,65
8,711%	16	€ 967,11	€ 1.081,77	€ 864,02
8,711%	20	€ 881,23	€ 1.006,33	€ 768,40

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.mediocredito.it.

SERVIZI ACCESSORI

Servizi accessori Non previsti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Adempimenti notarili	Da corrispondere direttamente al notaio.
Assicurazione immobile*	Incendio e scoppio ed altre eventuali direttamente connesse alla natura dell'operazione (energia, impianti sciistici, ecc).
Imposte e tasse	Come da normativa vigente (a carico del cliente).

*Gli oneri di assicurazione dei beni oggetto di garanzia ovvero dell'investimento finanziato sono a totale carico del richiedente con rapporto diretto con la società di assicurazione.

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 necessari entro 7 giorni della richiesta. Per la verifica del merito del credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Estinzione anticipata

Il Soggetto Beneficiario avrà la facoltà di estinguere anticipatamente, anche parzialmente, il Finanziamento nel rispetto dei vincoli previsti dalla vigente normativa di riferimento e in misura tale che sia sempre rispettata la pariteticità tra il Finanziamento Agevolato e il Finanziamento Bancario, dietro corresponsione, da parte del medesimo Soggetto Beneficiario, della commissione contrattualmente prevista per detta evenienza dal Contratto di Finanziamento.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 15 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (indirizzo: Via Paradisi, 1 – 38122 Trento (TN), e-mail: reclami@mediocredito.it , posta elettronica certificata – P.E.C.: mctaa@legalmail.it), che deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it , ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.
- 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 a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it .
- Ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. Le guide "ABF in parole semplici" e "ABF - Guida all'utilizzo del Portale ABF" e il Regolamento della procedura di mediazione (Conciliatore Bancario Finanziario) sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca (www.mediocredito.it), nella sezione Trasparenza / Reclami.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Fuori piazza	Fuori dai comuni di Trento, Bolzano, Treviso, Padova, Bologna e Brescia.
Frazionamento	Suddivisione di un prestito concesso in relazione ad un immobile, in più prestiti autonomi corrispondenti alle diverse porzioni materiali in cui detto immobile viene frazionato.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
I.R.S.	Interest rate swap. Indicatore espresso dai mercati finanziari (in base alle quotazioni di uno strumento derivato che misura il tasso di scambio di capitali regolati da diverse modalità di calcolo degli interessi) e pubblicizzato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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 ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto
Piano di ammortamento "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 di capitale aumenta.
Preammortamento	Periodo iniziale del prestito nel quale le rate pagate sono costituite da soli interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri 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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso di stipula	Si intende il tasso iniziale del contratto (c.d. tasso di ingresso). Viene calcolato utilizzando il parametro di riferimento (con rilevazione puntuale nei giorni antecedenti la stipula), maggiorato dello spread ed arrotondato.