

**FOGLIO INFORMATIVO**  
**MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO**  
**Aggiornato al 13/11/2024**

**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 – e-mail: [ifis@bancaifis.it](mailto:ifis@bancaifis.it)Contatti: <http://www.bancaifis.it/Gruppo/Contatti>

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

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

Partita IVA 04570150278 Capitale Sociale Euro 53.811.095,00 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'Associazione Bancaria Italiana, 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 S.p.A. 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	Euro

**CHE 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**

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 MUTUO – TASSO VARIABILE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**[9,05 %]**

Calcolo riferito ad un mutuo di Euro 500.000,00 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 terzultimo giorno lavorativo del mese antecedente alla decorrenza della rata (attualmente pari a: +3,865%) + 5 punti percentuali Valore effettivo attualmente pari a: 8,865%
<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>	Euro 3.810,00 (costo determinato dalla somma tra le seguenti spese: istruttoria (Euro 1.500,00), incasso rata (Euro 3,00), imposte (Euro 1.250,00), spese di perizia (Euro 700,00))
<b>Importo rata</b>	Euro 6.205,70

*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.*

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO – TASSO FISSO**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**  
**[6,17%]**

Calcolo riferito ad un mutuo di Euro 500.000,00 con le seguenti caratteristiche:

<b>Durata</b>	120 mesi
<b>Periodicità delle rate</b>	Mensile
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	6,000%
<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>	Euro 3.810,00 (costo determinato dalla somma tra le seguenti spese: istruttoria (Euro 1.500,00), incasso rata (Euro 3,00), imposte (Euro 1.250,00), spese di perizia (Euro 700,00))
<b>Importo rata</b>	Euro 5.511,20

#### CONDIZIONI ECONOMICHE

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

#### CONDIZIONI ECONOMICHE

Importo finanziabile	Definito a seguito di istruttoria della Banca
Durata	Minimo 18 mesi Massimo 120 mesi

#### TASSI

Tasso di interesse fisso	Massimo <b>8,83%</b> 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
Parametro di indicizzazione/riferimento (per finanziamenti a tasso variabile)	Per la prima rata (eventualmente di preammortamento, se presente), è utilizzata l'ultima rilevazione della Media Euribor 3 mesi base 360 (Fonte: Bloomberg) disponibile alla data riportata nel documento di sintesi. Dalla seconda rata in poi, è utilizzata la Media Euribor 3 mesi base 360 (Fonte: Bloomberg) rilevata il terzultimo giorno lavorativo del mese antecedente alla decorrenza della rata
Spread	Massimo <b>11,13%</b> 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

**SPESE**

Istruttoria	Massimo <b>2,50%</b> dell'importo erogato con un minimo pari a Euro 1.000,00
Incasso rata	Euro 5,00
Addebito per insoluto rata	Euro 20,00
Accollo mutuo	Euro 1.000,00
Sospensione pagamento rate	Euro 200,00 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	Euro 15,00
Spese secondo sollecito	Euro 40,00
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)	Euro 500,00 se in Italia Euro 1.500,00 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	Euro 2,60
Spese rilascio certificazione fiscale	Euro 100,00
Spese invio diffida	Euro 250,00
Spese dichiarazione sussistenza debito	Euro 53,00
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	Euro 100,00
Frazionamento ipotecario	Per ogni quota: un importo fisso di Euro 100,00 + un importo percentuale pari allo 0,15% dell'importo da frazionare (con un minimo di Euro 150,00) oltre eventuali oneri notarili e peritali (determinati da periti incaricati)
Restrizioni Ipotecarie	Fino a Euro 2.500.000,00: Euro 500,00 Oltre Euro 2.500.000,00: Euro 750,00
Cancellazione di quote frazionate estinte	Fino a Euro 2.500.000,00: Euro 500,00 Oltre Euro 2.500.000,00: Euro 750,00
Rinnovazioni ipotecarie	Euro 500,00
Assenso cancellazione ipotecaria	Euro 1.000,00 (Euro 2.000,00 se rilasciato fuori sede)
Postergazioni ipotecarie	Euro 1.000,00 oltre eventuali oneri notarili e peritali (determinati da periti incaricati)
Estensioni ipotecarie	Euro 1.000,00 oltre eventuali oneri notarili e peritali (determinati da periti incaricati)
Variatione durata, riduzione somma iscritta	Euro 1.000,00 oltre eventuali oneri notarili e peritali (determinati da periti incaricati)

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

Tipo di ammortamento	Francese a rate 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 commerciali / 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
01/07/2023	+ 3,659 %
01/08/2023	+ 3,773 %
01/09/2023	+ 3,865 %

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA – TASSO VARIABILE**

Spread applicato	Durata Finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: Euro 500.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5%	5	€ 10.264,04	€ 10.542,67	€ 9.985,27
5%	10	€ 6.205,70	€ 6.619,38	€ 5.800,61

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA – TASSO FISSO**

Tasso di interesse applicato	Durata Finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: Euro 500.000,00
6%	5	€ 9.629,49
6%	10	€ 5.511,20

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.

**SERVIZI ACCESSORI E ALTRE SPESE****Conto corrente Ifis Impresa**

Ifis Impresa 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 Ifis Impresa, disponibile sul sito [www.bancaifis.it](http://www.bancaifis.it), sezione Trasparenza.

**Quanto può costare il mutuo se si sottoscrive un contratto di conto corrente facoltativo**

Il Costo Complessivo viene calcolato sulla base di un finanziamento di durata 10 anni ed importo di Euro 500.000,00. È stato considerato, oltre alle voci di costo che compongono il TAEG, anche il conto corrente Ifis Impresa: sono ricompresi il canone mensile pari a Euro 16,67 e la quota mensile dell'imposta di bollo pari a Euro 8,33.

Il Costo Complessivo del Mutuo e del conto Ifis Impresa nel caso di tasso variabile è pari a 9,15%\*, nel caso di tasso fisso è pari a 6,28%.

### **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).

### **Assicurazione obbligatoria**

L'erogazione del mutuo è condizionata alla stipula di una polizza assicurativa per i rischi di incendio, fulmine e scoppi in genere per l'intero valore del bene oggetto di ipoteca. Tale copertura dovrà essere valida ed efficace per tutta la durata del mutuo. Il Cliente dovrà sottoscrivere una adeguata copertura assicurativa presso una primaria compagnia di assicurazioni di gradimento della Banca. La polizza dovrà prevedere un apposito vincolo a favore della Banca.

## **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.

---

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

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 mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca o da un altro intermediario, il Cliente dovrà corrispondere alla Banca, ove previsto, la commissione di estinzione anticipata 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**

Il Cliente deve inviare gli eventuali reclami all'Ufficio Reclami della Banca:

- mediante posta ordinaria all'indirizzo Banca Ifis S.p.A. - Ufficio Reclami, Via Terraglio 63, 30174 Venezia – Mestre;
- mediante posta elettronica all'indirizzo [reclami@bancaifis.it](mailto:reclami@bancaifis.it);
- mediante posta elettronica certificata (pec) all'indirizzo [reclami.pec@bancaifis.legalmail.it](mailto:reclami.pec@bancaifis.legalmail.it).

L'Ufficio Reclami invia una Comunicazione di risposta ai reclami pervenuti entro sessanta giorni dalla data di ricezione.

Il Cliente che sia rimasto insoddisfatto dalla risposta fornita dalla Banca, o che non l'avesse ricevuta entro i termini sopra indicati, decorrenti dalla data in cui risulti la ricezione del reclamo, potrà, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria, presentare un esposto alla Banca d'Italia, nonché un ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) istituito ai sensi dell'art.128 bis TUB e gestito dalla Banca

d'Italia. Per avere maggiori informazioni su come rivolgersi all'ABF e sull'ambito di sua competenza si rimanda alla consultazione del sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), o dell'apposita Guida pratica sull'Arbitro Bancario Finanziario disponibile presso le filiali della Banca in formato cartaceo o sul sito internet [www.bancaifis.it](http://www.bancaifis.it) e trasmissibile in formato elettronico su richiesta del Cliente; moduli ed istruzioni sono altresì disponibili presso gli uffici della Banca e di Banca d'Italia. In alternativa, il Cliente insoddisfatto che non intenda presentare un reclamo, ma sia interessato a trovare un accordo stragiudiziale con la Banca potrà inoltre, rivolgere una istanza di mediazione all'Organismo di conciliazione bancaria, costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario, iscritto nel registro del Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, la cui competenza il Cliente dichiara di accettare con la sottoscrizione del relativo contratto. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Il Cliente e la Banca possono comunque concordare, anche in una fase successiva alla sottoscrizione del Contratto, di rivolgersi ad un diverso organismo di mediazione anch'esso iscritto nel richiamato registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

L'utilizzo delle procedure sopramenzionate non preclude al Cliente il diritto di investire della questione, in qualunque momento, l'Autorità Giudiziaria.

## GUIDE PRATICHE

La Guida pratica sull'Arbitro Bancario Finanziario è disponibile presso le filiali della Banca in formato cartaceo e sul sito internet [www.bancaifis.it](http://www.bancaifis.it) ed è trasmissibile in formato elettronico su richiesta del Cliente.

La Guida pratica "La Centrale dei rischi in parole semplici" è consultabile sul sito internet [www.bancaifis.it](http://www.bancaifis.it).

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Ammortamento</b>	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.
<b>Commissione per il mancato perfezionamento delle operazioni finanziarie</b>	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.
<b>Euribor</b>	Tasso per depositi interbancari in euro calcolato giornalmente alle ore 11 CET come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito. Il tasso è pubblicato sulla pagina Bloomberg della European Banking Federation e sui maggiori quotidiani economici. In mancanza di rilevazione temporanea dell'Euribor da parte del Comitato di Gestione dell'Euribor, sarà utilizzato quale Parametro di indicizzazione l'ultima rilevazione disponibile del tasso Euribor.
<b>Garante</b>	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).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
<b>Media impresa</b>	È un'impresa che occupa meno di 250 persone e realizza un fatturato annuo non superiore a Euro 50 milioni oppure un totale di bilancio annuo non superiore a Euro 43 milioni.
<b>Microimpresa</b>	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.
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Indice di riferimento del mercato monetario al quale viene ancorata la variabilità del tasso d'interesse contrattualizzato. Nell'ipotesi di variazione sostanziale o di cessazione dell'indice di riferimento applicato, il predetto indice sarà sostituito secondo quanto riportato nel Piano di sostituzione degli indici, adottato ai sensi degli artt. 28, paragrafo 2, del Regolamento (UE) 2016/1011 e 118-bis del TUB e pubblicato sul sito internet della Banca.
<b>Piano di ammortamento</b>	È il piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Piccola impresa</b>	È un'impresa che occupa meno di 50 persone e realizza un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a Euro 10 milioni.
<b>Preammortamento</b>	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.



<b>Rata</b>	Pagamento che il Cliente effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento secondo scadenze stabilite contrattualmente.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata al Parametro di indicizzazione.
<b>Tasso annuale effettivo globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardato 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 usuraio, 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.
<b>Tasso floor</b>	Limite minimo predeterminato sotto il quale il tasso d'interesse del mutuo non potrà in ogni caso scendere.
<b>Tasso soglia</b>	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, 13/11/2024