



Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti Spa

Sede legale e amministrativa:	Via Colonna, 24 66013 Chieti Scalo
Tel.	0871 568.1
Fax	0871 568.516
Indirizzo telematico:	www.carichieti.it email info@carichieti.it
Codice ABI:	060509
Num. Iscr. Albo Banche	6050
Gruppo bancario:	Gruppo Carichieti
Num. Iscr. Reg. delle Imprese e Cod. fiscale	00098470693
Num iscr. CCIAA	6260
Capitale Sociale	€52.000.000,00
Riserve al 31.12.2005	€140.299.587,33
Aderente al Fondo interbancario di tutela dei depositi	

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE CON CAP

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI
--

E' un finanziamento a medio o lungo termine con le seguenti finalità:

- acquisto o ristrutturazione di immobili (civili abitazioni, box auto e autorimesse, locali commerciali, artigianali ed industriali, uffici, studi privati, ecc.) che vengono vincolati a favore della banca tramite ipoteca a garanzia del finanziamento stesso
- liquidità.

Possono usufruire di tale tipologia di finanziamento le seguenti categorie di privati consumatori:

- lavoratori autonomi con almeno due anni di attività
- lavoratori dipendenti a tempo indeterminato con almeno un anno di anzianità.

L'erogazione avviene in unica soluzione.

Per i mutui ai sensi del Codice Civile l'erogazione avviene contestualmente alla stipula dell'atto, per quelli fondiari ai sensi del Decreto Legislativo 385/93 l'erogazione avviene contemporaneamente alla stipula dell'atto o mediante versamento della somma mutuata in un deposito cauzionale infruttifero con successivo svincolo del medesimo dopo il consolidamento dell'ipoteca.

L'ammortamento di tale tipologia di mutuo è regolato a tasso variabile, stabilendo in contratto la misura massima del tasso d'interesse.

Il rimborso avviene con il pagamento di rate mensili, trimestrali o semestrali, a scelta del mutuatario, alle scadenze convenute e comprensive di capitale e interessi.

Principali rischio del tipo di finanziamento è il "rischio generico di tasso": il tasso d'interesse, comunque stabilito in contratto, è variabile, pertanto è legato a indici il cui andamento è sottratto alla volontà delle parti (Irs, Euribor, ecc.); quindi il tasso non è sempre costante e non può essere determinato anticipatamente.

E' necessario stipulare una polizza a copertura dell'immobile per incendio e scoppio; il cliente può scegliere di assicurare l'immobile con una delle polizze offerte dalla Carichieti o stipularla presso una compagnia assicurativa di gradimento della stessa; inoltre è possibile usufruire di una polizza infortuni che assicura il titolare o i titolari del rapporto in caso di morte o invalidità permanente superiore al 70%, entrambe derivanti da infortunio, e/o di una polizza Vita. I contratti relativi alle operazioni ed ai servizi indicati nel presente foglio informativo sono redatti per iscritto ed un esemplare viene consegnato al cliente.

CONDIZIONI ECONOMICHE DEL SERVIZIO

Importo finanziabile	- per mutui fondiari a imprese non superiore all'80% del valore dell'immobile; - per mutui a privati consumatori massimo 100% del valore dell'immobile; l'importo minimo è di € 30.000,00.				
Ipoteca	Il finanziamento è garantito da ipoteca di ammontare pari ad un massimo del 200% dell'importo del mutuo. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e/o reali. La Carichieti provvederà al rinnovo dell'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno per i mutui con durata superiore. Es. Su un mutuo di € 50.000,00 l'ipoteca richiesta è di € 100.000,00.				
Durata del mutuo	Durata minima 10 anni, massima 20 anni e comunque aggiungendo la durata del mutuo all'età del mutuatario non possono essere superati 78 anni e per i garanti 85 anni.				
Numero rate	periodicità rate	durata mutuo - anni			
	anni	10	15	20	
	mensili	120	180	240	
	trimestrali semestrali	40 20	60 30	80 40	
Tasso d'interesse	L'ammortamento di tale tipologia di mutuo è regolato ad un tasso variabile, pari all'Euribor 6 mesi act/360 aumentato di uno spread massimo di 2,45 punti percentuali per qualsiasi durata.				
Cap	Il Cap, misura massima del tasso di interesse a cui potrà essere regolato il finanziamento, viene determinato prima della stipula dell'atto, in base alle condizioni di mercato vigenti tempo per tempo.				
Preammortamento	L'erogazione avviene in unica soluzione, pertanto il periodo di preammortamento va dal giorno di erogazione a quello antecedente la decorrenza della prima rata di ammortamento.				
Indicizzazione	Per la determinazione del tasso variabile delle singole rate di preammortamento e di ammortamento il valore dell'Euribor 6 mesi act/360 è quello dell'ultimo giorno del mese precedente quello di decorrenza della singola rata, pubblicato il primo giorno del mese di decorrenza di ciascuna rata dai principali Provider e quotidiani economici e diffusione nazionale ed internazionale. Es: Per la rata semestrale con scadenza 30/6 la rilevazione viene effettuata al 31/12 precedente; per quella mensile del 31/5 il parametro viene rilevato al 30/4.				
Ammontare delle rate	€	100.000,00			NOTA L'importo delle rate e l'ISC, calcolato sulla base dell'anno civile, riportati accanto sono puramente indicativi in quanto sono stati calcolati in base ad un tasso determinato rilevando l'EURIBOR del 31 gennaio 2006, pubblicato il 1° febbraio 2006, con un'imposta sostitutiva dello 0,25%, con spese d'istruttoria pari a € 1.300,00 e commissioni pagamento rata € 2,00, quindi suscettibili di variazione in base all'andamento del parametro, al variare dell'imposta sostitutiva, delle spese d'istruttoria, delle commissioni pagamento rata e di quant'altro concorra nella determinazione dell'ISC.
	anni	10	15	20	
	mensile	1.069,90	800,53	670,16	
	trimestrale	3.216,18	2.404,36	2.011,38	
semestrale	6.461,64	4.827,03	4.035,43		
ISC	€	100.000,00			
	anni	10	15	20	
	mensile	5,68	5,57	5,51	
	trimestrale semestrale	5,62 5,57	5,51 5,47	5,46 5,41	
Tasso annuo	anni	10	15	20	
		5,148	5,148	5,148	
Tasso di mora	Sulle rate scadute ed impagate alla scadenza saranno calcolati gli interessi di mora per il periodo che intercorre dal giorno successivo alla scadenza della rata alla data di ritardato pagamento. Il tasso d'interesse applicato sarà pari a quello previsto per la rata impagata, maggiorato di 2 punti e comunque non superiore al tasso soglia come definiti ai sensi della L. 108/96. Es. - tasso d'interesse della rata 4,65% - tasso di mora 4,65+ 2 p. = 6,65%				
Comm. pag. rata	per correntisti Carichieti € 2,00, per non correntisti € 3,00				

Spese non ricorrenti	<p>1) Imposta "Una tantum" – l'imposta è commisurata all'importo del mutuo nella percentuale stabilita dalla legge</p> <p>2) Commissioni istruttoria mutuo: per privati - per mutui fino a € 250.000,00 min. € 300,00 massimo € 1.300,00 - per mutui di importo superiore min. € 800,00 massimo € 2.500,00</p> <p>3) Spese di perizia - recupero spese reclamate dal professionista; nel caso sia fatta da periti convenzionati con Carichieti: ° relazioni tecniche su immobili di civile abitazione € 300,00 + iva ° relazioni tecniche su immobili con altra destinazione urbanistica nell'ambito della regione € 450,00 + iva, fuori regione € 500,00 + iva</p> <p>4) Spese notarili – recupero spese reclamate dal notaio</p> <p>5) Rilascio copia contratto tipo a richiesta del cliente recupero spese di € 3,00, rilascio copia contratto completo per la stipula € 200,00</p> <p>6) Costo intervento procuratore – massimo € 150,00</p>
Commissioni mutui in istruttoria, istruiti o deliberati	<p>per rinuncia mutuo con istruttoria in corso non ancora deliberato € 100,00</p> <p>per rinuncia mutuo dopo delibera € 150,00</p> <p>per revisione dopo delibera a causa di modifiche da parte del cliente € 150,00</p> <p>per rinnovo pratica per delibera scaduta (trascorsi sei mesi dalla delibera senza erogazione) € 100,00</p>
Atti modificativi	<p>restrizioni, riduzioni, postergazioni ipotecarie, atti di rettifica e/o aggiuntivi o integrativi, acquisizioni ipotecarie, atti di accollo ed estromissioni, ecc., al netto delle spese notarili e di quelle, eventuali, di delibera:</p> <p>- mutui ipotecari prima casa e altri, c/c ipotecari (forfetarie, senza limite di importo e per ciascun atto) € 160,00</p> <p>- settore mobiliare – mutui altri (in relazione alla quota residua del finanziamento originario accollato o espresso e per operazione): per finanziamenti fino a € 110.000,00 € 110,00 per finanziamenti oltre € 110.000,00 e fino a € 520.000,00 € 210,00 per finanziamenti oltre € 520.000,00 € 520,00</p> <p>- restrizioni, postergazione, sostituzione di garanzie reali e atti di cancellazione ipotecaria per finanziamenti o mutui estinti, al netto delle spese notarili: per finanziamenti fino a € 110.000,00 € 110,00 per finanziamenti oltre € 110.000,00 e fino a € 250.000,00 € 210,00 per finanziamenti oltre € 250.000,00 e fino a € 520.000,00 € 310,00 per finanziamenti oltre € 520.000,00 e fino a € 1.500.000,00 € 520,00</p> <p>- commissioni per rinnovo ipoteca per finanziamenti di durata superiore ai 20 anni € 150,00 oltre al recupero delle spese sostenute</p>
Rimborso anticipato totale o parziale	<p>Preavviso di 60 gg. dalla data di scadenza della rata contestualmente alla quale si chiede di poter effettuare il rimborso anticipato, da far pervenire alla Carichieti con lettera raccomandata con avviso di ricevimento sottoscritta da tutti gli intestatari del mutuo.</p> <p>Il costo del rimborso anticipato totale viene comunicato periodicamente, almeno una volta l'anno, unitamente all'importo delle rate pagate.</p> <p>In caso di rimborso anticipato, totale o parziale, la penale è pari al 3% del capitale anticipatamente rimborsato per i primi 5 anni, all'1% dal 6° al 15° anno, franchigia dal 16° anno.</p> <p>Tale costo è da intendersi onnicomprensivo, cioè senza applicazione di altri oneri.</p>

PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE REGOLANO IL SERVIZIO

NORME PARTICOLARI DEI CONTRATTI DI MUTUO A TASSO VARIABILE CON CAP

Contratto di mutuo a svincolo differito

Deposito cauzionale

La parte finanziata costituisce l'intera somma erogata a titolo di finanziamento in deposito cauzionale infruttifero presso la Banca stessa e ciò a garanzia dell'adempimento degli obblighi posti a carico della medesima parte finanziata in dipendenza del contratto e relativi allegati.

La parte finanziata e i suoi garanti si obbligano a fornire alla Banca, entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, la prova che:

- sono state eseguite le formalità di pubblicazione delle garanzie reali che assistono il contratto di finanziamento;
- la situazione di proprietà, di libertà e di disponibilità, relativa ai beni concessi in garanzia, corrisponde a quella dichiarata nel contratto;
- sono stati adempiuti gli obblighi assicurativi previsti e disciplinati nel Capitolato di patti e delle condizioni generali;
- la parte finanziata e quella garante sono regolarmente intervenuti nel contratto e sono nel pieno e libero godimento dei propri diritti; tale ultima circostanza dovrà essere comprovata fino a data successiva di 10 (dieci) giorni a quella di pubblicazione delle formalità ipotecarie di cui alla precedente lettera a);
- sono state prestate, secondo le modalità richieste dalla Banca, tutte garanzie ed avverate tutte le condizioni a suo tempo indicate dalla Banca.

La parte finanziata prende atto che qualora non abbia esattamente provveduto, nei termini indicati, agli adempimenti previsti, la Banca

potrà avvalersi della facoltà di risolvere il contratto ed utilizzare il deposito suddetto per l'estinzione del finanziamento. In ogni caso, resteranno a carico della parte finanziata, oltre al rimborso del capitale finanziato, le spese di istruttoria, la commissione di estinzione anticipata, gli eventuali premi per polizze assicurative contro i rischi da incendio, l'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni e tutti gli altri oneri inerenti e conseguenti al finanziamento, comprese le spese di cancellazione dell'ipoteca; tali oneri e spese dovranno essere soddisfatti prima della cancellazione suddetta.

La Banca potrà altresì ritenere risolto il contratto di finanziamento qualora, anche prima della svincolo della somma finanziata, emergano circostanze di fatto ovvero risultino, dai documenti sopra indicati, vizi di natura tale che, se conosciuti prima, avrebbero impedito la stipulazione del contratto; la risoluzione sarà dichiarata dalla Banca alla parte finanziata a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. La Banca avrà diritto di compensare la somma finanziata con ogni debito della parte finanziata derivante dall'avvenuta risoluzione del contratto.

Svincolo del deposito cauzionale

Lo svincolo della somma costituita in deposito cauzionale potrà avvenire dopo l'adempimento delle obbligazioni previste nel contratto.

Contratto di mutuo a svincolo immediato

Oggetto del contratto

La Banca concede alla parte finanziata un finanziamento sotto gli

obblighi recati dalle norme di legge e dal contratto.

La parte finanziata rilascia ampia liberatoria e quietanza dichiarando di aver interamente ricevuto dalla Banca la somma finanziata.

Le parti contraenti danno atto che la consegna della somma finanziata, al netto di qualsiasi onere e spesa, è avvenuta secondo le modalità richieste dalla parte finanziata.

Obblighi della parte finanziata

La parte finanziata e i suoi garanti si obbligano a fornire alla Banca, entro il termine di 30 (trenta) giorni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, la prova che:

- sono state eseguite le formalità di pubblicazione delle garanzie reali che assistono il contratto di finanziamento;
- la situazione di proprietà, di libertà e di disponibilità, relativa ai beni concessi in garanzia, corrisponde a quella dichiarata nel contratto;
- sono stati adempiuti gli obblighi assicurativi previsti e disciplinati nel Capitolato di patti e delle condizioni generali;
- la parte finanziata e quella garante sono regolarmente intervenuti nel contratto e sono nel pieno e libero godimento dei propri diritti; tale ultima circostanza dovrà essere comprovata fino a data successiva di 10 (dieci) giorni a quella di pubblicazione delle formalità ipotecarie di cui alla precedente lettera a);
- sono state prestate, secondo le modalità richieste dalla Banca, tutte le garanzie ed averate tutte le condizioni a suo tempo indicate dalla Banca.

La parte finanziata prende atto che, qualora non abbia esattamente provveduto, nei termini indicati, agli adempimenti previsti nel contratto, la Banca potrà avvalersi della facoltà di risolvere il contratto.

La Banca potrà altresì ritenere risolto il contratto di finanziamento qualora emergano circostanze di fatto ovvero risultino, dai documenti sopra indicati, vizi di natura tale che, se conosciuti prima, avrebbero impedito la stipulazione del contratto; la risoluzione sarà dichiarata dalla Banca alla parte finanziata a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

NORME COMUNI DEI CONTRATTI DI MUTUI A TASSO VARIABILE CON CAP

Interessi di mora

Si conviene che in caso di mancato e/o ritardato pagamento di ogni singola rata alle scadenze convenute, la parte finanziata dovrà corrispondere gli interessi di mora calcolati ad un tasso pari a 2 (due) punti in più del tasso d'interesse contrattuale della rata in mora, dal giorno successivo alla scadenza a quello dell'effettivo pagamento e comunque il tasso di mora non potrà essere superiore al tasso soglia come definito ai sensi della L. 108/96.

Su detti interessi moratori non è consentita la capitalizzazione periodica.

Estinzione anticipata

La parte finanziata ha la facoltà di rimborsare anticipatamente il finanziamento, in tutto o in parte, rispetto al termine convenuto, a condizione che:

- abbia già ottenuto lo svincolo integrale del ricavo del finanziamento dal deposito cauzionale o l'integrale erogazione;
- non si sia resa inadempiente nei confronti della Banca riguardo agli obblighi dipendenti dal contratto ed in particolare riguardo al pagamento di ogni somma dovuta alla Banca in dipendenza del finanziamento;
- ne faccia richiesta scritta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento con preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni dalla scadenza della rata in concomitanza della quale intende procedere all'estinzione anticipata totale o parziale;
- corrisponda alla data preavvisata, oltre alla rata in scadenza, il capitale da rimborsare anticipatamente e la commissione onnicomprensiva prevista.

Ogni restituzione parziale avrà per effetto la diminuzione dell'importo residuo del finanziamento in linea capitale in base al quale sarà calcolato un nuovo piano di ammortamento, fermo restando il numero delle rate residue originariamente pattuito.

L'estinzione in via anticipata in tutto o in parte del finanziamento prevede la corresponsione di una commissione onnicomprensiva, nella misura stabilita nell'atto, da conteggiare sul capitale anticipatamente rimborsato.

Nessun altro onere diverso da quello indicato nel precedente comma sarà addebitato alla parte finanziata in caso di estinzione anticipata del finanziamento, così come previsto dall'art. 1, ultimo capoverso, della deliberazione CICR del 9 febbraio 2000 (Disciplina dell'estinzione anticipata dei mutui).

Fideiussione

La parte garante a maggior garanzia delle obbligazioni assunte dalla parte finanziata nei confronti della Banca per il finanziamento dalla stessa concesso, presta fideiussione con vincolo solidale e indivisibile con la parte finanziata fino alla concorrenza dell'intero capitale concesso in prestito, oltre interessi, accessori, premi di assicurazioni, spese giudiziarie ed oneri tributari e, propriamente, per tutti gli obblighi assunti fino alla completa estinzione del debito.

La fideiussione è regolata dalle condizioni indicate nel Capitolato, che la parte garante dichiara di conoscere ed approvare integralmente e senza riserva alcuna con la sottoscrizione del contratto.

Decadenza del beneficio del termine

Fermi restando i casi di risoluzione previsti dal contratto, la parte finanziata sarà ritenuta decaduta dal beneficio del termine al verificarsi di una delle ipotesi contemplate dall'art. 1186 cod. civ., ivi compreso il prodursi di eventi tali da incidere negativamente sulla sua situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Risoluzione

La Banca ha il diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. (Clausola risolutiva espressa) e se applicabile ai sensi dell'art. 40, comma 2 del T.U.B., qualora:

- si verifichi il mancato pagamento anche di due rate consecutive del finanziamento stesso; la presente clausola risolutiva opererà anche se dette rate siano state pagate solo in parte ed anche se le stesse siano composte di soli interessi e la parte finanziata non destini il finanziamento agli scopi per i quali è concesso;
- la parte finanziata violi gli obblighi contrattuali previsti;
- la parte finanziata subisca protesti o compia un qualsiasi atto che riduca la propria consistenza patrimoniale, finanziaria od economica ovvero sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;
- I beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere;
- risultassero, a carico dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che la parte finanziata ed i suoi garanti abbiano taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazione di impianti od altro, eseguite senza le prescritte autorizzazioni;
- la parte finanziata non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi comunque a carico della parte finanziata stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte finanziata dovesse violare gli obblighi e gli adempimenti previsti nel Capitolato.

Nei casi di decadenza o di risoluzione del contratto la Banca avrà diritto di esigere l'immediato rimborso del credito per capitale, interessi, anche di mora nella misura indicata nel contratto e accessori tutti, nonché di agire, senza bisogno di alcuna preventiva formalità, sia nei confronti della parte finanziata che di quella garante.

Modifiche delle condizioni economiche e contrattuali

La Banca si riserva la facoltà di modificare le condizioni economiche tutte e/o contrattuali applicate al finanziamento rispettando peraltro, nel caso in cui esse siano sfavorevoli alla parte finanziata, le prescrizioni di cui all'art. 118 del TUB (Modifica unilaterale delle Condizioni Contrattuali) e successive modifiche e/o integrazioni, nonché dell'art. 11 (Comunicazioni delle variazioni contrattuali sfavorevoli alla clientela) della delibera CICR del 4 marzo 2003 e del Titolo X, Cap. I, Sez. IV (Comunicazioni alla clientela) delle II.VV. (Istruzioni di vigilanza) per le banche.

Le variazioni delle condizioni economiche e/o contrattuali sfavorevoli alla parte finanziata saranno comunicate a quest'ultima dalla Banca mediante nuovo Documento di sintesi che si intenderà sostitutivo, ad ogni effetto, di quello legato al contratto. In tale documento saranno riportate le variazioni intervenute e saranno indicati i tempi per l'eventuale esercizio del diritto di recesso della parte finanziata. In ogni caso, almeno una volta all'anno, verrà inviato alla parte finanziata e a quella garante rispettivamente il documento di sintesi relativo alle condizioni del finanziamento de-quo e quello della garanzia prestata.

Foro competente

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere fra le parti sulla validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto, sarà competente il Foro nella cui giurisdizione trovasi la succursale Carichiati presso la quale è in essere il rapporto.

Ove la parte finanziata e quella garante rivestano la qualifica di consumatore ex art. 1469 bis, comma 2 del cod. civ, Foro competente sarà il luogo di residenza o domicilio eletto dal medesimo consumatore e sono fatte salve le disposizioni inderogabili del D. Lgs. 6 settembre 2005 n. 206 (Codice del consumo); non producono pertanto effetto le clausole del presente contratto e dei relativi allegati che potessero essere ritenuti in contrasto con il predetto D. Lgs.

D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 Testo unico delle leggi in materia Bancaria e creditizia

Art. 118 – Modifica unilaterale delle condizioni contrattuali

1. Se nei contratti di durata è convenuta la facoltà di modificare unilateralmente i tassi, i prezzi e le altre condizioni, le variazioni sfavorevoli sono comunicate al cliente nei modi e nei termini stabiliti dal CICR.

2. Le variazioni contrattuali per le quali non siano state osservate le prescrizioni del presente articolo sono inefficaci.

3. Entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione scritta, ovvero dall'effettuazione di altre forme di comunicazione attuate ai sensi del comma 1, il cliente ha diritto di recedere dal contratto senza penalità e di ottenere, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Principali norme del Capitolato

Obblighi relativi alla parte finanziata

Tutte le obbligazioni a carico della Parte finanziata e del Garante nel contratto di finanziamento e nei relativi allegati sono assunte con il vincolo della solidarietà e indivisibilità nei riguardi dei loro successori e aventi causa, i quali ne restano tutti soggetti assieme alla Parte finanziata e al Garante stesso.

E' obbligo della Parte finanziata:

➤ dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata:

- di ogni variazione che intervenga nel proprio codice e domicilio fiscali nonché nella propria residenza o sede legale;

- di ogni evento dal quale possano derivare variazioni nella consistenza patrimoniale sua o dei propri garanti, come individuata al momento dell'affidamento;

➤ in caso di finanziamento concernente uno specifico programma di investimenti, portare a compimento il programma stesso senza variazioni né ritardi salvo consenso della Banca e comunque nel pieno rispetto dei provvedimenti di concessione, autorizzazione e quant'altro occorresse da parte delle competenti Autorità amministrative;

➤ accettare, fino alla completa estinzione del finanziamento, indagini tecniche e amministrative nonché controlli da parte della Banca (e, se richiesto, da parte degli Organismi concedenti i contributi e/o che assicurano la provvista ovvero la garanzia) sia direttamente, sia per il tramite di consulenti esterni alla Banca stessa;

➤ la parte finanziata, qualora impresa, si impegna altresì a fornire alla Banca tutti i documenti, le situazioni contabili, le informazioni e i chiarimenti che le verranno richiesti nonché a far pervenire annualmente, se richiesti, i bilanci e le relative relazioni ed a compiere ogni altro atto, compresa la stipulazione di patti aggiuntivi diretti a disciplinare l'erogazione dei contributi, eventualmente richiesti dai predetti Organismi pubblici di cui alla lett. sub. c);

➤ comunicare alla Banca l'assunzione di altri finanziamenti;

➤ unitamente all'eventuale terzo datore d'ipoteca, comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ipotecato ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento entro 30 giorni dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli;

➤ unitamente all'eventuale terzo datore d'ipoteca rilasciare libero e sgombrato da persone e da cose l'immobile ipotecato, anche se direttamente occupato od abitato, ogni qualvolta venga immesso in possesso il custode o l'amministratore giudiziario o il curatore fallimentare o l'acquirente in sede di esecuzione forzata promossa dalla Banca;

➤ stipulare gli eventuali atti o patti aggiuntivi od eseguire ogni formalità richiesti dalla Banca che si rendessero necessari od opportuni in relazione all'operazione di finanziamento per la ricognizione, migliore identificazione o accertamento dei beni costituiti in garanzia, sia a conferma delle garanzie reali convenute, sia a rettifica di errori od omissioni; la Parte finanziata autorizza fin d'ora i conseguenti annotamenti, trascrizioni, iscrizioni, inserzioni.

La Parte finanziata, qualora impresa, è tenuta inoltre a:

a) dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata qualora:

- sia coinvolta in operazioni di fusione, scissione, scorporo o conferimento, o cessione o affitto di azienda o rami di essa, liquidazione volontaria;

- richieda l'ammissione ad una procedura concorsuale;

- cessi o vari la propria attività principale;

- l'interesse patrimoniale dovesse passare in tutto o in parte a persone, società o gruppi diversi da quelli indicati nella domanda di finanziamento;

- trasformi la propria forma giuridica o modifichi la ragione o denominazione sociale;

- alieni o lochi o comunque conceda in uso a terzi gli immobili, gli impianti, i macchinari oggetto di garanzia reale a favore della Banca o comunque strumentali all'impresa, o parti di essi;

b) custodire e a mantenere in stato di efficienza gli impianti, i macchinari e le attrezzature;

c) tenere a disposizione della Banca e dei competenti Organismi concedenti eventuali contributi e/o che assicurano la provvista, ovvero concedono garanzia, la documentazione relativa alla realizzazione dell'eventuale programma di investimenti oggetto del finanziamento.

Adempimenti relativi ai beni oggetto della garanzia

La Parte finanziata, l'eventuale datore d'ipoteca, loro eredi o aventi causa, devono mantenere in buono stato, con la diligenza del buon padre di famiglia, gli immobili ipotecati a garanzia del finanziamento e, quindi, si obbligano a fare tutte le riparazioni occorrenti alla loro conservazione e al loro miglioramento, secondo la loro natura; a giustificare, a richiesta, il regolare soddisfacimento di qualsiasi imposta o tassa che possa direttamente o indirettamente avere relazione con il contratto di finanziamento o con l'atto d'erogazione ed a non fare cosa alcuna che possa menomare il valore degli immobili ipotecati.

La stessa Parte finanziata, l'eventuale terzo datore d'ipoteca, loro eredi o aventi causa sono altresì obbligati a dare, senza ritardo, comunicazione alla Banca di ogni mutamento che, anche senza colpa o fatto proprio, avvenisse negli immobili, compresi i casi di demolizione, anche solo parziale, dei fabbricati ipotecati sia pure ai fini della loro ristrutturazione e/o ricostruzione.

In dipendenza di quanto sopra è fatto obbligo alla Parte finanziata e all'eventuale terzo datore d'ipoteca, loro eredi o aventi causa di:

a) astenersi dal locare in tutto o in parte gli immobili ipotecati con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge in relazione alla loro destinazione senza averne riportato prima il consenso scritto della Banca;

b) non cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente in tutto o in parte i canoni provenienti dalla locazione degli immobili ipotecati;

c) non apportare modifiche nella destinazione e nella consistenza degli immobili ipotecati senza la preventiva autorizzazione della Banca;

d) non alterare la condizione giuridica degli immobili stessi e particolarmente di non costituire servitù passive né modificare o aggravare quelle eventualmente preesistenti;

e) dare, non più tardi di 30 giorni, partecipazione alla Banca di ogni eventuale turbativa nel possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi in ordine agli immobili ipotecati nonché di ogni mutamento che, per infortunio o per altra causa qualunque anche non imputabile alla parte finanziata e all'eventuale datore d'ipoteca loro eredi e aventi causa avvenisse negli immobili stessi, compresi i casi di espropriazione per pubblica utilità, affinché la Banca sia posta in grado di tutelare le proprie ragioni.

La Banca potrà fare ispezionare gli immobili ipotecati da persona di sua fiducia, alla quale la Parte finanziata e l'eventuale datore d'ipoteca, se richiesti, dovranno prestare l'assistenza a loro cura, ed i mezzi necessari per l'adempimento dell'incarico.

Gli stessi obblighi si applicano, in quanto compatibili, ai beni oggetto di privilegio o pegno.

Diminuzione di garanzia

La Banca potrà chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria ovvero altra idonea garanzia e, in mancanza, una parziale restituzione anticipata del finanziamento e la Parte finanziata dovrà provvedervi qualora:

- per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare come risultante da parametri obiettivi di mercato o per altra causa qualsiasi, nessuna esclusa od eccettuata si verificasse in ordine agli immobili ipotecati una diminuzione del valore tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di concessione del finanziamento ovvero la rendita netta degli immobili stessi non fosse più sufficiente a far fronte al servizio delle rate del residuo finanziamento;

Foglio informativo

- venisse accertato che prima della stipulazione del contratto la Parte finanziata aveva ricevuto canoni di locazione pluriennali non dichiarati alla Banca;
- venisse accertato che la Parte finanziata aveva taciuto debiti per imposte, tributi prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca;
- dopo l'imputazione delle indennità incassate dalla Banca in caso di espropriazione per pubblico interesse o di servitù coattiva, questa reputi che i restanti immobili ipotecati non siano sufficienti a garantire il finanziamento residuale.

Assicurazione contro i danni

La Parte finanziata è tenuta ad assicurare presso primarie compagnie assicurative, per tutta la durata del finanziamento e per i successivi due (2) anni, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine ed altri eventi assicurabili e per valori reali, i fabbricati, nonché gli eventuali impianti attrezzature, macchinari e arredamenti aziendali oggetto di garanzia, e comunque le entità di qualsiasi genere, anche se di terzi, restando inteso che tale vincolo, qualora conforme alle modalità richieste, è da intendersi sin da ora accettato dalla Banca per quanto possa occorrere nei confronti di chiunque. La Banca resta autorizzata, qualora la Parte finanziata non vi provveda, a contrarre come a rinnovare le polizze.

La copertura assicurativa sarà vincolata a favore della Banca.

La Parte finanziata si obbliga ad informare del sinistro verificatosi alla Banca mediante lettera raccomandata nel termine di 10 giorni; la Banca avrà il diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno ovvero di promuoverli.

Per i danni non coperti da assicurazione, la Parte finanziata si obbliga a restituire nello stato originario l'immobile e/o il/i beni danneggiato/i.

Fideiussione

La garanzia personale è regolata, oltre che da quanto previsto in contratto, dalle seguenti condizioni: nell'ipotesi in cui le obbligazioni garantite siano dichiarate invalide, la fideiussione si intende fin d'ora estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate.

La Banca è espressamente esonerata dall'osservanza dell'art.1957 C.C. In deroga a tale disposizione, il fideiussore rimane quindi obbligato, anche se la Banca non abbia proposto le sue istanze contro la parte finanziata o non le abbia continuate entro i termini indicati nella predetta disposizione di legge.

Quando vi siano più fideiussori, ciascuno di essi risponde per l'intero ammontare del debito, anche se le obbligazioni di alcuno dei garanti siano venute a cessare o abbiano subito modificazione per qualsiasi causa, comprese le ipotesi di remissione e/o transazione da parte della Banca.

Le obbligazioni derivanti dalla fideiussione sono altresì indivisibili anche nei confronti degli aventi causa a qualsiasi titolo.

Il garante, in conseguenza della fideiussione e dietro semplice invito della Banca, da effettuarsi con lettera raccomandata al domicilio eletto in contratto, si obbliga a versare immediatamente tutte le somme che saranno dovute dalla parte finanziata di cui si è resa garante.

Il garante è obbligato a rimborsare alla Banca le somme incassate per la copertura delle obbligazioni in testa alla parte finanziata e che da essa Banca dovessero essere restituite a seguito di annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi, o per qualsiasi altro motivo. Il garante avrà cura di tenersi al corrente delle condizioni patrimoniali del debitore e, in particolare, di informarsi presso lo stesso dello svolgimento dei suoi rapporti con la Banca.

Procedura di risoluzione delle controversie

Carichieti aderisce all'Accordo per la costituzione dell'Ufficio reclami della clientela e dell'Ombudsman Bancario che prevede una procedura di risoluzione delle controversie alternativa rispetto al ricorso al giudice.

La procedura è gratuita per il cliente, salve le spese relative alla corrispondenza inviata all'Ufficio reclami o all'Ombudsman Bancario.

Ogni cliente può rivolgersi all'Ufficio reclami della banca entro due anni da quando l'operazione contestata è stata eseguita. Il reclamo va presentato con lettera raccomandata A/R o consegnato allo sportello dove è intrattenuto il rapporto.

L'Ufficio reclami evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione del reclamo stesso. Per i reclami aventi ad oggetto i servizi di investimento il predetto termine è, invece, di 90 giorni. Se la banca da ragione al cliente, la stessa deve comunicare i tempi tecnici entro i quali si impegna a provvedere. Il cliente – qualora sia un consumatore e sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'Ufficio reclami (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla banca) – può presentare un ricorso all'Ombudsman Bancario, Organo collegiale composto di 5 membri, con sede in Via delle Botteghe Oscure n. 46, 00186 Roma.

Il ricorso all'Ombudsman Bancario va presentato entro 1 anno dall'invio della contestazione all'Ufficio reclami della banca, mediante una richiesta scritta, con indicazione specifica del contenuto della controversia, inviata preferibilmente con lettera raccomandata A/R oppure utilizzando strumenti informatici, allegando ogni altra notizia e documento utili. L'Ombudsman può richiedere ulteriore documentazione, ritenuta necessaria per la decisione, sia alla banca sia al cliente.

Le controversie per cui è competente l'Ombudsman Bancario sono quelle di valore fino a € 10.000,00. La decisione viene adottata entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di intervento o dall'ultima comunicazione fatta dal richiedente ed è vincolante solo per la banca e non per il consumatore.

Mutuo ipotecario a tasso variabile con Cap

Indipendentemente da quanto disposto al comma precedente, il garante ha diritto di richiedere alla Banca e, quindi, di ottenere dalla stessa, l'entità dell'obbligazione garantita, nonché, previo ottenimento del consenso scritto della parte finanziata, ulteriori informazioni concernenti l'esposizione stessa.

L'eventuale decadenza della parte finanziata dal beneficio del termine, ex art. 1186 cod. civ., si intenderà automaticamente estesa al garante.

Il garante non può opporre alcuna eccezione riguardo all'eventuale esercizio, ed al momento temporale dello stesso, della facoltà da parte della Banca di recedere dai rapporti con la parte finanziata.

Ove la fideiussione sia prestata da coniugi, la Banca è espressamente autorizzata, in deroga all'art. 190 cod. civ., ad agire in via principale, anziché sussidiaria, e per l'intero suo credito, sui beni personali di ciascuno dei coniugi.

La fideiussione, come innanzi prestata, rimarrà ferma e valida, senza bisogno di ulteriori interventi o dichiarazioni del garante anche nell'eventualità che la Banca, successivamente al presente contratto, consentisse modifiche o proroghe, di qualsiasi durata, dei termini stabiliti nel contratto stesso o consentisse riduzioni delle garanzie prestate con il contratto medesimo o con separati atti.

Salvo il caso in cui il garante rivesta la qualità di consumatore, per qualsiasi controversia sarà competente il Foro nella cui giurisdizione trovasi la Succursale presso il quale è in essere il rapporto.

Compensazione

Fatta salva la compensazione di legge ex art. 1243, comma 1, cod. civ., qualora sia in relazione al presente finanziamento sia ad ulteriori e diversi finanziamenti intestati alla Parte finanziata,

- la Banca abbia maturato il diritto di dichiarare quest'ultima decaduta da detto beneficio o di ritenere risolto il contratto di finanziamento ex art. 1456 cod. civ.;

ovvero

- nell'ipotesi in cui la parte finanziata sia in arretrato con i pagamenti dovuti alla Banca,

quest'ultima potrà compensare la somma ancora da svincolare dall'eventuale deposito cauzionale o le altre somme ancora dovute alla parte finanziata con il debito di quest'ultima, eseguendo l'imputazione come prevista dal capitolato, fermo restando che dell'intervenuta compensazione la Banca darà prontamente comunicazione alla parte finanziata.

Accollo

La parte finanziata è tenuta a comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del finanziamento entro 30 (trenta) giorni, dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge. In mancanza di detta comunicazione, l'invio degli avvisi di pagamento e il conseguente rilascio della quietanza non potranno essere effettuati a soggetto diverso dall'intestatario del finanziamento.

Resta comunque ferma e pregiudicata la facoltà della Banca ex art. 1273, comma 1, cod. civ. di aderire all'accollo così come comunicatole. Salva specifica dichiarazione scritta della Banca ex art. 1273, comma 2, cod. civ., l'accollo non produce liberazione della originaria Parte finanziata.

L'invio degli avvisi di pagamento o di altra certificazione all'accollante non costituisce liberazione del debitore originario.

Il ricorso all'Ufficio reclami o all'Ombudsman bancario non priva il cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l'Autorità giudiziaria ovvero, ove previsto, un arbitro o un collegio arbitrale.

LEGENDA

CAP: misura massima del tasso d'interesse che potrà regolare il finanziamento

FIDEIUSSIONE: è il contratto con il quale un terzo si obbliga personalmente verso il creditore, garantendo l'obbligazione altrui.

ISC (TAEG): indicatore sintetico di costo o tasso annuo effettivo globale che rappresenta il costo effettivo del finanziamento calcolato considerando l'incidenza sul tasso nominale annuo delle commissioni d'istruttoria, dell'imposta sostitutiva, ove prevista, e della commissione per il pagamento delle rate.

MUTUO FONDIARIO: il credito fondiario ha per oggetto la concessione da parte delle Banche di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR determina l'ammontare massimo dei finanziamenti individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti (Art. 38 del T.U.B.)

MUTUO AI SENSI DEL CODICE CIVILE: finanziamento regolato dalle disposizioni dettate dal codice civile (Capo XV – Del mutuo - artt. 1813 - 1822).

Art. 1813 – Nozione – Il mutuo è il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di denaro o di altre cose fungibili e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità.

SPREAD: maggiorazione applicata al parametro stabilito per la determinazione del tasso d'interesse.

SPESE DI PERIZIA: spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.

SPESE D'ISTRUTTORIA: spese per l'analisi di concedibilità del finanziamento.

SPESE TASSO DI PREAMMORTAMENTO: tasso al quale vengono calcolati gli interessi di preammortamento, ossia gli interessi che il cliente deve pagare alla Banca per il finanziamento avuto dal giorno dell'erogazione a quello di decorrenza della prima rata di ammortamento.

TASSO DI AMMORTAMENTO: tasso al quale vengono calcolate le rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi che il cliente deve pagare alla Banca per il finanziamento avuto.

TASSO VARIABILE: il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.

TASSO DI MORA: tasso che il cliente deve pagare alla Banca per il periodo di ritardato pagamento delle rate.

RISERVATO ALL'OFFERTA FUORI SEDE (da compilare a cura di chi esegue l'offerta)		
Nome	Cognome	Qualifica
_____	_____	_____