

Il presente documento è conforme all'originale contenuto negli archivi della Banca d'Italia

Firmato digitalmente da

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### NOME DEL FINANZIAMENTO

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE [E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO]

Finanziatore XXX  
Via XXXXXXXXX – cap - città  
[sito internet]  
n° iscrizione albo

[Nel caso di offerta attraverso intermediari del credito] nome e cognome o denominazione dell'intermediario del credito e, se del caso, del collaboratore di cui si avvale; numero di iscrizione nell'elenco in cui l'intermediario del credito è eventualmente iscritto; indirizzo dell'intermediario del credito e del soggetto che entra in contatto con il cliente.]

[Nel caso di commercializzazione attraverso tecniche di comunicazione a distanza, questa sezione contiene tutte le informazioni previste dall'articolo 67-*quinquies* del Codice del consumo.]

#### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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.

*[In alternativa, in caso di leasing abitativo*

Attraverso il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale (c.d. Leasing abitativo), il finanziatore si obbliga ad acquistare l'immobile secondo le indicazioni del consumatore (che se ne assume tutti i rischi) e lo mette a sua disposizione per un dato tempo verso un determinato canone periodico, rapportato al prezzo di acquisto e alla durata del contratto. Alla scadenza del contratto, il consumatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.]

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI (1)

#### Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

#### Finanziamento a tasso variabile

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

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

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

### **Finanziamento a tasso misto**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

### **Finanziamento a due tipi di tasso**

Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

### **Altro**

#### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto (2)**

...

(*se applicabile*) Per saperne di più:

La **Guida pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito [del finanziatore].

## **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO (3)**

**Importo totale del credito: ...**

**Costo totale del credito: ...**

**Importo totale dovuto dal cliente: ...**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>	
	Importo massimo finanziabile	<i>[ad esempio, non superiore al...% del valore dell'immobile accertato dal perito]</i>	
	Durata		
	Garanzie accettate (4)		
	Valute disponibili (5)		
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	Tasso di interesse nominale annuo (6)		
	Indice di riferimento		
	Spread		
	Tasso di interesse di preammortamento (7)		
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	
		Perizia tecnica (8)	
		Altro (9)	
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	
		Incasso rata (10)	<i>[con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa]</i>
		Invio comunicazioni	<i>[in forma cartacea e online]</i>
		Altro (9)	
	<b>PIANODI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento (11)	
Tipologia di rata (12)			
Periodicità delle rate (13)			

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
X %	10	€...	€...	€...
X %	15	€...	€...	€...
X %	20	€...	€...	€...
X %	25	€...	€...	€...

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

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

### SERVIZI ACCESSORI (14)

...

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. (15)

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	
Sospensione pagamento rate	
Adempimenti notarili	
Assicurazione immobile (16)	<i>[se possibile, indicare anche il nome dell'assicuratore]</i>
Imposta di registro (17)	
Tasse ipotecarie (17)	
Altro	

### TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria (18)
- Disponibilità dell'importo (19)
- Altro

### ALTRO

...

## SERVIZI DI CONSULENZA (20)

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di *[indicare il finanziatore o l'intermediario del credito che presta il servizio di consulenza]* (21)

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza (22)	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza (23)	
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza <i>[se applicabile]</i>	

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

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


**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati (24).**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno XX giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

*[In alternativa, in caso di leasing abitativo:*

*Nel caso del leasing abitativo, l'estinzione anticipata comporta il riscatto anticipato dell'abitazione.]*

### Portabilità del finanziamento (25)

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

...

### Reclami

I reclami vanno inviati al finanziatore (indirizzo), che deve rispondere entro *[inserire il termine previsto dalla normativa vigente]* dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro [inserire il termine previsto dalla normativa vigente], può presentare ricorso a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere al finanziatore.
- ... [altre forme di tutela cui aderisce il finanziatore].

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. (26)

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

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato [in alternativa, se si tratta di leasing abitativo: "se il finanziamento è un leasing abitativo, può vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato"].

[ove applicabile] In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

## LEGENDA (27)

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.

<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
<b>Tasso Leasing</b>	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse nel mutuo.

## Note di redazione

- (1) Riportare solo i tipi di finanziamento, con i relativi rischi, cui il foglio contenente le Informazioni Generali si riferisce.
- (2) Spazio da riempire a cura del finanziatore, con riguardo ad esempio ai tipi di finanziamento che prevedono l'applicazione di un limite massimo (*cap*) o minimo (*floor*) alle oscillazioni del tasso) o denominati in valuta.
- (3) Illustrare le voci di costo riportate nel riquadro mediante un esempio rappresentativo. Indicare il TAEG secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
- (4) Con riguardo all'ipoteca, indicare la necessità di effettuare la valutazione del bene immobile, la parte che è responsabile della sua esecuzione, i relativi costi per il cliente e la possibilità che l'immobile sia ubicato in un altro Stato membro dell'Unione europea.
- (5) Inserire in caso di offerta di finanziamenti denominati in valuta diversa dall'euro. Accanto alle valuta/e disponibile/i, illustrare gli effetti che i finanziamenti denominati in valuta estera possono avere per il cliente.
- (6) Indicare in modo chiaro le modalità di determinazione dei tassi offerti alla clientela:



- tasso fisso: denominazione dell'indice di riferimento (ad esempio Eurirs) più spread (se previsto); indicare anche il nome o la denominazione dell'amministratore dell'indice e le possibili implicazioni per il consumatore derivanti dall'utilizzo dell'indice; indicare in ogni caso il tasso applicabile con riferimento alla data di ultimo aggiornamento del foglio contenente le Informazioni Generali, con l'avvertenza che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula;

- tasso variabile: denominazione dell'indice di riferimento (ad esempio Euribor) più spread; indicare anche il nome o la denominazione dell'amministratore dell'indice e le possibili implicazioni per il consumatore derivanti dall'utilizzo dell'indice;

- tasso misto: tasso fisso o variabile iniziale (secondo le precedenti indicazioni); tasso fisso o variabile per il quale è possibile optare; termini per l'esercizio dell'opzione; oneri connessi all'esercizio dell'opzione, se previsti; altro;

- due tipi di tasso: tasso fisso e variabile (secondo le precedenti indicazioni); quote di finanziamento a tasso fisso e quote a tasso variabile; altro.

Per i mutui a tasso variabile o misto, indicare se il contratto prevede clausole che comportano l'applicazione di un limite massimo (*cap*) o minimo (*floor*) alle oscillazioni del tasso, con una breve illustrazione dei relativi effetti per il cliente.

In caso di *leasing*, indicare il tasso *leasing* in luogo del tasso di interesse.

(7) In caso di *leasing*, indicare il tasso di pre-locazione.

(8) Se effettuata tramite il finanziatore ; altrimenti inserire il relativo campo nella sezione "altre spese da sostenere".

(9) Indicare: a) eventuali altre spese non riconducibili alle voci di costo già previste nel presente foglio contenente le Informazioni Generali; b) eventuali spese incluse nel costo totale del credito relative a servizi connessi con il contratto di credito prestati dal finanziatore o da soggetti terzi.

(10) In caso di *leasing*, indicare le spese di incasso canone.

(11) Ad esempio: progressivo "francese", "italiano", "tedesco" o "personalizzato"; la legenda deve recare la definizione del solo tipo di ammortamento prescelto.

(12) Ad esempio: costante, crescente, decrescente o rimborso in un'unica soluzione.

(13) Mensile, trimestrale, semestrale, annuale. In caso di *leasing*, indicare la periodicità dei canoni.

(14) Indicare i servizi accessori che il consumatore è obbligato ad acquistare al fine di ottenere il credito alle condizioni offerte e, se del caso, precisare che i servizi accessori possono essere acquistati da un fornitore diverso dal finanziatore.

(15) Indicare le modalità dell'esercizio del recesso dai servizi accessori e i relativi effetti per il cliente.

(16) Indicare i rischi contro i quali è prevista la copertura assicurativa facoltativa dell'immobile.

(17) È possibile fare rinvio alla disciplina fiscale vigente.

(18) Indicare il tempo massimo (in giorni) che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto.

(19) Indicare il tempo massimo (in giorni) che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma.

(20) Inserire la sezione solo nel caso di prestazione di servizi di consulenza.

(21) Se non coincidono con il finanziatore o con l'intermediario del credito indicati nella sezione "Informazioni sul finanziatore e sull'intermediario del credito", indicare nome e cognome o denominazione dell'intermediario del credito e, se del caso, del collaboratore di cui si avvale; numero di iscrizione nell'elenco in cui l'intermediario del credito è eventualmente iscritto; indirizzo dell'intermediario del credito e del soggetto che entra in contatto con il cliente.

(22) Indicare se la raccomandazione prende in considerazione solo la gamma dei prodotti offerti dal finanziatore o una più ampia gamma di prodotti reperibili sul mercato, in modo che il consumatore possa comprendere su che base la raccomandazione è effettuata.

- (23) Se l'importo dovuto dal cliente per la consulenza non può essere accertato al momento in cui le informazioni generali sono fornite, indicare il metodo utilizzato per il calcolo del compenso.
- (24) Riportare solo nel caso in cui la valutazione del merito di credito preveda la consultazione di banche dati.
- (25) Questa avvertenza va omessa in caso di *leasing* abitativo.
- (26) Se il contratto prevede il pagamento dei soli interessi, riportare un avvertimento chiaro e conciso che il rispetto delle condizioni contrattuali non garantisce il rimborso dell'importo totale del credito, in base al contratto stesso.
- (27) Indicare nella legenda solo le voci effettivamente richiamate nel foglio contenente le Informazioni Generali. Se il foglio contiene altri termini non immediatamente comprensibili, questi devono essere spiegati nella legenda.

[omissis]