

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 maggio 2018

### MUTUO WEBANK VARIABILE CON OPZIONE - ACQUISTO

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

##### FINANZIATORE

Banca Popolare di Milano S.p.A. Sede Sociale e Direzione Generale Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano Telefono 02 77001  Gruppo Bancario Banco BPM	Capitale sociale al 01.01.2017 Euro 326.753.310,60 I. v. Registro delle Imprese MI Cod. Fiscale 00103200762 Partita IVA 01906000201 Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi Iscritta all'Albo delle Banche
--	--

#### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il Cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

#### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

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

##### Mutuo Webank variabile con opzione

È un mutuo a tasso variabile che prevede l'opzione, esercitabile dal cliente in qualsiasi momento, di ottenere l'applicazione del tasso fisso.

Nel periodo regolato a tasso variabile, il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificatamente indicato nel contratto di mutuo.

Come funziona l'opzione:

a) nel periodo regolato a tasso variabile il cliente ha in qualsiasi momento il diritto di ottenere l'applicazione del tasso fisso per una durata non superiore a quella residua del mutuo e comunque non inferiore a 3 anni. L'opzione in generale è esercitabile più volte e presuppone volta per volta una richiesta scritta inviata alla Banca con un preavviso di 20 giorni rispetto al mese di applicazione;

b) alla scadenza naturale del periodo a tasso fisso scelto dal cliente, il finanziamento ritorna automaticamente a tasso variabile (alle condizioni contrattualmente previste) fatta salva la facoltà per il cliente di esercitare un'altra opzione di passaggio a tasso fisso.

### Altro

Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.
- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.
- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato all'acquisto di un immobile.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca di 1° grado.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

### Rischi Specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso del finanziamento può variare in aumento o in diminuzione, a seguito delle variazioni del parametro, ma non scenderà mai sotto la soglia del tasso minimo, pari al valore dello spread pattuito.

Qualora il parametro di indicizzazione assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero (c.d. "Floor"); per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread contrattualmente pattuito fino a quando il parametro non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.

Per una scelta consapevole il Cliente può effettuare una comparazione delle condizioni economiche applicate dalla Banca per prodotti e/o servizi e/o attività analoghi facendo riferimento alla relativa documentazione informativa.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il finanziamento ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.webank.it](http://www.webank.it) e [www.bpm.it](http://www.bpm.it).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

**Importo totale del credito:** 100.000 euro

**Durata del finanziamento:** 30 anni

**Costo totale del credito (1):** 17.827,66 euro

**Importo totale dovuto dal Cliente (2):** 117.827,66 euro

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 1,125%

**Indicatore del costo totale del credito (3):** 1,534%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione

**(1)** Comprende interessi, spese di perizia, istruttoria, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, spese di comunicazione periodica, imposta sostitutiva

**(2)** Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.

**(3)** Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Acquisto: fino all'80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di compravendita.  <b>Minimo:</b> 50.000 euro <b>Massimo:</b> 1.000.000 euro
	Durata	<b>Minima:</b> 120 mesi (10 anni) <b>Massima:</b> 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	A tutela del credito viene iscritta ipoteca sul bene immobile oggetto di garanzia, per un valore pari al 150% dell'importo finanziato.  È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca.  L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso Variabile: Euribor + spread, pari a 1,200%  Valore corrispondente al parametro Euribor 3 mesi base 365, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto.  AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula
	Parametro di indicizzazione	Vedi tabella dei "Parametri di indicizzazione/riferimento"

Spread applicati:

Per importi pari o superiori a 100.000 €

Importo finanziato % (importo mutuo/valore immobile)	Durata	
	fino a 20 anni	fino a 30 anni
fino a 50%	0,90%	1,00%
oltre 50%	1,00%	1,10%

Per importi inferiori a 100.000 euro gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%

Il valore dell'immobile è definito come il minore tra l'importo di acquisto ed il valore di perizia.

**Condizioni valide per mutui richiesti entro il 14 maggio 2018 e stipulati entro il 31 luglio 2018.**

Tasso di interesse di preammortamento

Pari al tasso nominale annuo

<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Altro	Non previsto
		Polizza Incendio e scoppio	A carico Banca
	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili</li> <li>• Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro</li> <li>• Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro</li> </ul>
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente e ricalcolata per ogni variazione del tasso.	
	Tipologia di rata	Costante, aggiornata per ogni variazione del tasso	
	Periodicità delle rate	Mensile	

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

## PARAMETRO DI RIFERIMENTO

### PARAMETRI DI RIFERIMENTO/INDICIZZAZIONE

#### EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)

Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. È utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui a tasso variabile.

#### EUROIRS/IRS (Interest Rate Swap)

Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui a tasso fisso. È diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap.

Il tasso del mutuo è aggiornato mensilmente e calcolato in base al valore dell'Euribor 3 mesi base 365 rilevato sul sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente la stipula del contratto e delle successive scadenze rata, maggiorato dello spread contrattualmente previsto.

In caso di esercizio dell'opzione, il tasso fisso del mutuo sarà calcolato in base al valore dell'IRS prossimo per scadenza a quello della durata del periodo opzionale (vedi tabella degli indici IRS). La quotazione dell'IRS è rilevata dal sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente l'esercizio dell'opzione.

## ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Tabella indice Euribor

Tipo di parametro	Data rilevazione	Valore
Euribor	20 aprile 2018	-0,333%
	20 marzo 2018	-0,334%
	20 febbraio 2018	-0,334%

Tabella degli indici IRS

Tipo di parametro	Data rilevazione	Valore
3 anni	20 aprile 2018	0,070%
oltre 3 anni e fino a 4 anni	20 aprile 2018	0,240%
oltre 4 anni e fino a 5 anni	20 aprile 2018	0,420%
oltre 5 anni e fino a 6 anni	20 aprile 2018	0,570%
oltre 6 anni e fino a 7 anni	20 aprile 2018	0,700%
oltre 7 anni e fino a 8 anni	20 aprile 2018	0,820%
oltre 8 anni e fino a 9 anni	20 aprile 2018	0,930%
oltre 9 anni e fino a 10 anni	20 aprile 2018	1,030%
oltre 10 anni e fino a 11 anni	20 aprile 2018	1,130%
oltre 11 anni e fino a 12 anni	20 aprile 2018	1,190%
oltre 12 anni e fino a 15 anni	20 aprile 2018	1,360%
oltre 15 anni e fino a 20 anni	20 aprile 2018	1,500%
oltre 20 anni e fino a 25 anni	20 aprile 2018	1,540%
oltre 25 anni e fino a 30 anni	20 aprile 2018	1,550%

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempi di calcolo per un mutuo di 100.000 euro finalizzato all'acquisto, con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

### Tasso Variabile

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
1,000%	10	876,04 euro
1,000%	20	459,89 euro
1,100%	30	326,25 euro

### Tasso Fisso

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
2,030%	10	921,48 euro
2,500%	20	529,90 euro
2,650%	30	402,96 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato online sui siti [www.webank.it](http://www.webank.it) e [www.bancobpmspa.it](http://www.bancobpmspa.it) alla sezione Trasparenza.

## SERVIZI ACCESSORI

La Banca ha stipulato una polizza collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

### Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A., non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches. La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.

La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio delle coperture si rinvia agli strumenti di trasparenza previsti dalla normativa IVASS.

La polizza non prevede la Banca come beneficiaria delle prestazioni assicurative,

**La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**

**NOTA:** Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

La polizza CPI MUTUI PRIVATI collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo dovuto per tutta la durata del mutuo alla tariffa dello 0,39% calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato mutuo e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al 37% del premio).

Esempio: su un mutuo di 100.000 € per una durata di 360 mesi e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari al 1,100%, il totale del premio è pari a 6.401,14 €.

Quota di retrocessione Banca pari all'importo di 2.368,42 €.

L'Assicurato può recedere dal Contratto di Assicurazione, a condizione che non abbia denunciato

sinistri, entro 60 giorni dalla Data di decorrenza compilando l'apposito Modulo di recesso che può essere richiesto alla filiale della Contraente ove è stato acceso il Finanziamento. In alternativa potrà inviare all'Impresa di Assicurazione una comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fotocopia del Modulo di recesso, al seguente indirizzo: **Bipiemme Vita S.p.A. e Bipiemme Assicurazioni S.p.A. Via del Lauro n. 1 20121 – MILANO.**

In alternativa alla comunicazione a mezzo lettera raccomandata, se l'Assicurato è in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata, può inviare la richiesta di recesso all'indirizzo PEC delle Compagnie:

- Per **Bipiemme Vita S.p.A.:** gestioneclienti.bpmvita@pec.it
- Per **Bipiemme Assicurazioni S.p.A.:** gestioneclienti.bpmassicurazioni@pec.it

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dalle Imprese di Assicurazione, anche per il tramite della Banca, entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative). Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente
<b>ALTRO</b>	Non previsto

### TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria** 72 giorni dalla presentazione della documentazione completa, fatti salvi i casi in cui:

- sia necessario integrare la documentazione prodotta;
- emergano degli elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dal richiedente
- Sono esclusi i tempi per gli adempimenti notarili

### DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;

- Mutui con svincolo differito delle somme: la messa a disposizione della somma mutuata dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

### Altro

- Non previsto

### ALTRO

- In caso di portabilità del mutuo tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.
- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

Ai sensi del Codice del Consumo, il cliente può recedere senza penali e senza dover indicare il motivo entro 14 giorni dalla conclusione del contratto, con le modalità comunicate al momento della conclusione del medesimo. Peraltro, nel caso in cui il diritto di recesso venga esercitato nel termine di legge: il cliente è tenuto comunque a pagare l'importo relativo ai servizi già prestati dalla banca secondo le condizioni economiche previste nei relativi testi contrattuali e informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori. Restano dovuti eventuali oneri fiscali già maturati

## 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 5 giorni dalla richiesta

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

<b>Documentazione anagrafica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno</li> </ul> </li> <li>• Certificato o Estratto di matrimonio               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio</li> </ul> </li> <li>• Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)</li> </ul>
<b>Documentazione reddituale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per lavoratori autonomi:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione</li> <li>- Certificato di attribuzione della P.IVA</li> </ul> </li> <li>• Per lavoratori dipendenti:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730</li> </ul> </li> <li>• Rapporti bancari:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente</li> <li>- evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto)</li> <li>- eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Documentazione sull'immobile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza</li> <li>• Planimetria e visura catastale</li> </ul> <p>Si richiede inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per finalità "Acquisto":               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposta di acquisto accettata e registrata o Compromesso registrato o Preliminare di compravendita</li> </ul> </li> </ul>

Ai fini dell'istruttoria della pratica, la Banca può richiedere ulteriore documentazione in funzione del reddito del richiedente il mutuo e dell'immobile oggetto di valutazione.

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 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 maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/intermediario, 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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

### Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banca Popolare di Milano - Piazza F. Meda 4, 20121 Milano), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: bpm.gestionereclami@pec.bpm.it o di posta elettronica a: reclami@bpm.it) ovvero tramite fax (al numero: 02 7700 2799).

La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).

Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperienza della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti [www.interno.it](http://www.interno.it) e [www.tesoro.it](http://www.tesoro.it) ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.

Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

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

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

## LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di riferimento/Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Spread	Maggiorazione applicata al parametro di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata.

Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo. In presenza di DDS contrattuale: in caso di mutui con tasso di ingresso fisso il piano di ammortamento è stato sviluppato considerando l'opzione a tasso fisso per gli anni successivi pari all'IRS riferito alla durata residua del finanziamento maggiorato dello spread concordato. Nel caso dei contratti di credito per cui è pattuito un tasso d'interesse fisso perentorio per il periodo iniziale, al termine del quale è fissato un nuovo tasso d'interesse, successivamente adeguato periodicamente in base a un indicatore convenuto, il calcolo del TAEG si basa sull'assunto che, al termine del periodo di applicazione del tasso d'interesse fisso, il nuovo tasso d'interesse sia identico a quello vigente al momento del calcolo del TAEG, in base al valore dell'indicatore convenuto in quel momento.