

Informazioni generali da fornire al consumatore Codice di Condotta per i Mutui Casa

Istituto erogante il mutuo		
NOME E INDIRIZZO DELL'ISTITUTO	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA soc. coop. Fraz. Taxel 26 11020 GRESSAN AO	
Contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali		
SCOPI PER I QUALI LA SOMMA DATA IN PRESTITO PUÒ ESSERE UTILIZZATA	ACQUISTO E/O RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO	
FORME DI GARANZIA RICHIESTE	IPOTECA – PEGNO – FIDEJUSSIONE o CAMBIALE	
MUTUI DISPONIBILI	<p>Sono disponibili i seguenti tipi di mutuo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • IPOTECARIO – FONDIARIO a tasso fisso, misto o indicizzato • MUTUI CHIROGRAFARI a tasso fisso o indicizzato <p>Per ogni chiarimento si rinvia all'allegato GLOSSARIO</p>	
TIPO DI TASSI DI INTERESSE APPLICATI	<p>Sono applicati i seguenti tipi di tasso di interesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tasso fisso, • tasso misto (opzione per passaggio tasso indicizzato/fisso o fisso/indicizzato), • tasso indicizzato (parametri: Euribor 1 mese, Euribor 3 mesi, Euribor 6 mesi, Tasso BCE). <p>Per ogni chiarimento si rinvia all'allegato GLOSSARIO</p>	
COSTO PER IL CONSUMATORE DI UN CONTRATTO DI MUTUO	Spese istruttoria pratica – conteggiate in percentuale sull'importo del mutuo con un minimo e un massimo (es. 400 euro su mutuo ipotecario di 100.000 euro)	
SPESE ATTINENTI ALLA STIPULA DEL CONTRATTO	Spese Notarili – Costo iscrizione ipotecaria – Polizza assicurazione immobile – Spese di riscossione rata	
OPZIONI DISPONIBILI PER LA RESTITUZIONE DELLE SOMME	<p>Ammortamento a rate costanti mensili – bimestrali – trimestrali - semestrali – annuali.</p> <p>Possibilità di rata di preammortamento. Ammortamento massimo a 300 mesi.</p>	
CONDIZIONI DEL RIMBORSO ANTICIPATO	Compenso omnicomprensivo per estinzione anticipata da calcolarsi sul capitale residuo	
PERIZIA SUL VALORE DELL'IMMOBILE	Se richiesta, a carico del mutuatario effettuata da professionista indicato dalla Banca.	
SGRAVI FISCALI RELATIVI AGLI INTERESSI SUI MUTUI CASA O ALTRI SUSSIDI PUBBLICI CORRENTI	<p>Quelli previsti dalle leggi di volta in volta in vigore.</p> <p>Per ogni altra informazione si può consultare il sito internet del Ministero dell'economia e delle finanze, all'indirizzo www.finanze.it</p>	
PERIODO DI RIFLESSIONE	Non previsto	
Questa Banca aderisce al Codice di Condotta Europeo per i mutui casa. Un esemplare del Codice è tenuta presso le filiali a disposizione della clientela interessata.		

Glossario dei termini tecnici utilizzati nell'informativa alla clientela mutui casa

Mutuo a tasso fisso: il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

Mutuo a tasso indicizzato: il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo.

Mutuo a tasso misto: il tasso di interesse può passare da fisso ad indicizzato (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni specificatamente indicate nel contratto di mutuo.

Mutuo a due tipi di tasso: il capitale mutuato è diviso in due quote, di cui una a tasso di interesse fisso e una a tasso di interesse indicizzato.

Ammortamento: è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

Preammortamento: periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

Rata: pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo:

- **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 cresce al crescere del numero delle rate pagate,
- **rata decrescente:** la somma tra quota capitale e quota interessi decresce al crescere del numero delle rate pagate.
- **rimborso in unica soluzione:** le rate, tranne l'ultima, sono costituite dalla sola quota interessi. L'intero capitale viene restituito in un'unica soluzione alla scadenza del contratto di mutuo con l'ultima rata.

Piano di ammortamento: è il piano del rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.

Implicazioni per il consumatore conseguenti alla scelta del tasso di interesse del mutuo

Il **mutuo a tasso fisso** dà al consumatore la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

Il **mutuo a tasso variabile** consente al consumatore di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca rate di mutuo variabili nel corso della vita del mutuo, in relazione all'andamento dei tassi di interesse di mercato.

Il **mutuo a tasso misto** consente al consumatore di alternare a tempi prestabiliti contrattualmente gli effetti del tasso fisso e del tasso variabile. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca non prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Il **mutuo a due tipi di tasso** offre al consumatore una soluzione intermedia tra tasso fisso e tasso variabile.

ACCORDO EUROPEO SU UN CODICE DI CONDOTTA VOLONTARIO IN MATERIA DI INFORMATIVA PRECONTRATTUALE PER I CONTRATTI DI MUTUO DESTINATI ALL'ACQUISTO O ALLA TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI ("ACCORDO")

Il presente accordo è stato negoziato ed adottato dall'Associazione europea dei consumatori e dalle associazioni europee del settore creditizio che offrono mutui destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali (vedasi *infra*). L'accordo costituisce il fondamento per l'attuazione del codice volontario di condotta (il "codice") da parte di qualsiasi istituto che offra mutui destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili ai consumatori.

La lista dei sottoscrittori è allegata al presente accordo.

L'accordo è diviso in due parti:

- Parte I: condizioni di attuazione e di controllo del codice volontario;
- Parte II: contenuti del codice volontario in materia di informativa da fornire ai consumatori:
 - a livello di informazioni generali riguardanti i mutui offerti per l'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali ("mutui casa");
 - a livello di informazioni personalizzate allo stadio precontrattuale da presentarsi sotto forma di "prospetto informativo europeo standardizzato".

L'obiettivo del codice è quello di garantire la trasparenza e la comparabilità dell'informazione.

Campo d'applicazione del codice volontario

Il codice si applica alle informazioni che i consumatori devono ricevere in relazione ai contratti di mutuo, nazionali e transfrontalieri, destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali.

Definizione di "mutuo destinato all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali" ("mutuo casa") ai fini dell'applicazione del codice.

Un mutuo destinato all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali (o "mutuo casa") è un credito concesso al consumatore per l'acquisto o la trasformazione dell'immobile privato che quest'ultimo possiede o ha intenzione di acquistare, garantito da un'ipoteca su un immobile di proprietà o da altra garanzia comunemente usata a tali fini in uno Stato membro.

I mutui che rientrano nel campo d'applicazione della direttiva 87/102/CE sul credito al consumo sono esclusi dall'ambito del presente codice.

PARTE I: CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

Il codice volontario è attuato attraverso la seguente procedura:

1. Le associazioni europee del settore creditizio che hanno sottoscritto l'accordo daranno pubblicamente annuncio del loro impegno a rispettare il codice.
2. Ognuna delle associazioni europee del settore creditizio invierà una raccomandazione ufficiale ai suoi membri nazionali per invitarli ad:
 - 2.1. annunciare pubblicamente la loro adesione al codice;
 - 2.2. adottare tutte le misure necessarie a dare effettiva applicazione al codice e, segnatamente, invitare tutti i singoli istituti che decidono di aderire al codice ad:
 - 2.2.1. annunciare, entro 6 mesi dalla ratifica del codice, il loro impegno a rispettare il codice stesso;
 - 2.2.2. rendere pubblica la loro adesione al codice; e
 - 2.2.3. notificare al registro centrale (vedasi paragrafo 7.2) il loro impegno a rispettare il codice nonché la data di attuazione.

L'attuazione dovrebbe avvenire entro 12 mesi dalla data di notifica dell'impegno a rispettare il codice.

3. Il codice sarà reso pubblico e ve ne saranno degli esemplari disponibili presso tutte le filiali dei singoli istituti aderenti al codice.

4. Gli esemplari del codice messi a disposizione conterranno tutti il nome, l'indirizzo e il numero di telefono dell'organismo competente a cui i consumatori potranno rivolgersi in caso di difficoltà nell'applicazione del codice.
 5. I consumatori saranno informati dell'esistenza e della disponibilità del codice a mezzo di un avviso contenuto nel "prospetto informativo europeo standardizzato".
 6. Le associazioni europee del settore creditizio pubblicheranno un rapporto annuale sui progressi fatti nell'attuazione del codice.
 7. La Commissione europea ha indicato che:
 - 7.1. sorveglierà l'attuazione e l'efficacia del codice; e
 - 7.2. farà in modo che sia istituito un registro centrale che indichi quali istituti offrono mutui casa e quali, tra questi, hanno adottato il codice;
 - 7.3. emanerà una raccomandazione contenente il codice volontario, così come previsto nel documento COM (1999) 232 del 11.05.99;
 - 7.4. farà, entro i due anni successivi a tale raccomandazione, il punto sul funzionamento del codice sulla base dei risultati della sua attività di controllo, dei rapporti annuali sui progressi fatti delle associazioni europee del settore creditizio ed ogni altra informazione disponibile;
- Immediatamente dopo, e sotto l'egida della Commissione europea, il codice sarà sottoposto, da parte di tutti i partecipanti alla discussione, ad una revisione sulla base dei risultati della valutazione della Commissione.
8. L'adesione al codice sarà aperta anche ad altri istituti che non facciano parte delle associazioni europee del settore creditizio che lo abbiano adottato.

PARTE II: CODICE DI CONDOTTA VOLONTARIO PER I MUTUI DESTINATI ALL'ACQUISTO O ALLA TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI ("MUTUI CASA")

Questo documento costituisce un codice di condotta volontario (d'ora in poi "codice"), concernente l'informativa di natura non contrattuale da fornire al consumatore in relazione ai mutui casa. Il codice costituisce il nucleo dell'accordo europeo su un codice volontario per tali contratti di mutuo (come definiti nell'accordo), che è stato negoziato e concordato tra le associazioni europee dei consumatori e le associazioni europee del settore creditizio.

Gli istituti firmatari del codice s'impegnano a fornire al consumatore, conformemente alle condizioni di attuazione concordate e nella forma descritta qui appresso:

- informazioni generali a proposito dei mutui offerti;
- informazioni personalizzate allo stadio precontrattuale da presentarsi sotto forma di "prospetto informativo europeo standardizzato".

La decisione definitiva se accettare o meno l'offerta di un credito da parte dell'ente offerente spetta al consumatore.

1. Informazioni generali che devono essere fornite al consumatore

L'informativa iniziale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali deve comprendere o essere accompagnata dalle seguenti informazioni presentate nello stesso formato utilizzato per presentare l'informativa iniziale:

A – Istituto erogante il mutuo:

1. Nome e indirizzo dell'istituto;
2. Nome e indirizzo dell'eventuale intermediario.

B - Contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali:

1. Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata;
2. Forme di garanzia;

3. Descrizione dei tipi di mutuo disponibili con una breve descrizione delle differenze tra i prodotti a tasso fisso e quelli a tasso variabile, comprese le relative implicazioni per il consumatore;
4. Tipo di tassi d'interesse – fissi, variabili, e combinazioni degli stessi;
5. Indicazione del costo per il consumatore di un contratto tipo di mutuo;
6. Una lista delle spese attinenti alla stipula del contratto, quali le spese amministrative, di assicurazione, legali, d'intermediazione, ...;
7. Le diverse opzioni di cui può avvalersi il mutuatario per restituire la somma all'istituto erogante (compresi numero, frequenza e importo delle eventuali rate);
8. L'eventuale possibilità di rimborso anticipato (e, in tal caso, a quali condizioni);
9. L'eventuale necessità di una perizia sul valore dell'immobile e, in tal caso, chi debba incaricarsi della sua esecuzione;
10. Informazioni generali su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su dove ottenere ulteriori indicazioni;
11. La durata dell'eventuale periodo di riflessione;
12. La conferma che l'istituto aderisce al codice, e l'indicazione della disponibilità presso l'istituto di esemplari dello stesso.