

Foglio Informativo

FINANZIAMENTO CON PROVVISTA B.E.I.

RISERVATI ALLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE E ALLE "MID CAP"

INFORMAZIONI SULLA BANCA

MEDIOCREDITO CENTRALE S.p.A. (di seguito anche "Banca"), Società con socio unico Invitalia S.p.A., soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima, codice ABI 10680.7, società per azioni con sede legale in Viale America, 351 - ROMA (Italy), numero di iscrizione all'Albo delle Banche 74762.60 e capogruppo del gruppo bancario Mediocredito Centrale, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia con codice ABI 10680, capitale sociale € 204.508.690,00 int. vers., numero di iscrizione al Registro delle imprese di Roma e codice fiscale 00594040586, partita IVA di Gruppo 16868201001, numero REA RM175628, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia di cui all'art. 62, comma1 del D.lgs. n. 23 luglio 1996, n.415, sito internet: www.mcc.it, Tel: 06 47911, e-mail: info@mcc.it.

IN CASO DI OFFERTA "FUORI SEDE"

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede

DATI DELLA SOCIETÀ CONVENZIONATA (compresi gli estremi dell'iscrizione in Albi o Elenchi)

NOME E COGNOME, INDIRIZZO, TELEFONO, E-MAIL DEL SOGGETTO INCARICATO CHE CONSEGNA AL CLIENTE COPIA DEL PRESENTE FOGLIO INFORMATIVO, DELL'AVVISO "TABELLA TASSI USURA" CONTENENTE I TASSI EFFETTIVI GLOBALI MEDI (TEGM) PREVISTI DALLA LEGGE N. 108/1996 E DELLA GUIDA PRATICA ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO.

QUALIFICA DEL SOGGETTO INCARICATO

NOME E COGNOME DEL CLIENTE CUI È STATA CONSEGNATA COPIA DEL PRESENTE FOGLIO INFORMATIVO, DELL'AVVISO "TABELLA TASSI USURA" CONTENENTE I TASSI EFFETTIVI GLOBALI MEDI (TEGM) PREVISTI DALLA LEGGE N. 108/1996 E DELLA GUIDA PRATICA ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO.

IL SOTTOSCRITTO DICHIARA DI AVER RICEVUTO DAL SOGGETTO SOPRAINDICATO, PRIMA DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO, COPIA DEL PRESENTE FOGLIO INFORMATIVO, DELL'AVVISO "TABELLA TASSI USURA" CONTENENTE I TASSI EFFETTIVI GLOBALI MEDI (TEGM) PREVISTI DALLA LEGGE N. 108/1996 E DELLA GUIDA PRATICA ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO.

(DATA)

(FIRMA)

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

CHE COS' È IL FINANZIAMENTO CON PROVVISTA B.E.I.

Caratteristiche del Finanziamento e Finalità

Nell'ottica di favorire lo sviluppo di iniziative finalizzate alla crescita di "PMI" e "Mid-Cap" italiane, sono stati definiti specifici accordi, tra la Banca e la Banca Europea per gli Investimenti (B.E.I.), aventi ad oggetto lo stanziamento di fondi (c.d. provvista B.E.I.) per la concessione, entro un plafond limitato, di finanziamenti a medio/lungo termine a favore delle predette Imprese operanti in qualsiasi settore, purché la loro attività non rientri in uno dei settori considerati non ammissibili nell'elenco NACE (Classificazione statistica delle attività economiche nell'Unione Europea), fornito dalla B.E.I. alla Banca, ed in presenza di specifici requisiti di ammissibilità degli investimenti e delle spese sostenute.

All'interno di detti accordi è previsto che una quota della provvista B.E.I. sia destinata a imprese che sostengono investimenti e spese correlati all'economia verde, nel settore c.d. "Climate Action and Environmental Sustainability" (CAES).

Grazie a tale intervento della B.E.I., la Banca potrà quindi erogare finanziamenti alle imprese a condizioni vantaggiose, derivanti dal minor costo sostenuto per la provvista. In particolare, la Banca riconosce alle imprese una riduzione del tasso di interesse di almeno 25 punti base rispetto al tasso annuale applicato dalla Banca per prestiti simili di durata equivalente concessi senza la provvista B.E.I..

Lo spread indicato per ciascuna tipologia di finanziamento, nella successiva sezione delle condizioni economiche, è già ridotto della predetta misura di 25 punti base.

La concessione del finanziamento è subordinata, oltre alla sussistenza del merito creditizio, all'impegno dell'impresa di destinare la somma oggetto del prestito esclusivamente alla realizzazione di un "Progetto" conforme ai criteri di ammissibilità previsti negli accordi con la B.E.I.. Il costo totale di ogni Progetto finanziato non può eccedere 25 milioni di euro.

Il finanziamento, inoltre, vincola l'impresa ad una serie di ulteriori obblighi connessi alla realizzazione del progetto ed all'utilizzo delle somme finanziate, resi noti alla PMI/Mid Cap sia in fase di richiesta dell'affidamento che al momento della sottoscrizione del contratto.

L'erogazione del finanziamento è comunque subordinata alla approvazione da parte della Banca Europea degli Investimenti.

Il finanziamento ha natura rateale e un piano di ammortamento francese a rate costanti, a tasso fisso o variabile, con rate a periodicità mensile, trimestrale o semestrale (quest'ultima consentita solo per i finanziamenti di tipo chirografario a tasso variabile).

Può essere di tipo "ipotecario", se assistito da apposita garanzia ipotecaria su immobile, o "chirografario" e, in tale ultimo caso e in presenza delle condizioni previste dalle norme di riferimento, può essere assistito da garanzie di natura istituzionale (come quella rilasciata dal Fondo Garanzia PMI L.662/96).

Il finanziamento ipotecario ha una durata minima di 5 anni e massima di 10 anni mentre quello chirografario ha una durata minima di 2 anni e massima di 6 anni. La durata, da correlare alle necessità aziendali e alle indicazioni richieste per la provvista B.E.I., è comprensiva di un periodo di preammortamento di massimo 24 mesi.

Il finanziamento deve essere finalizzato a sostenere investimenti e spese sostenute nell'ambito dello sviluppo di progetti aziendali ammissibili, sino al 100% dei costi previsti con un tetto minimo di 100.000 euro e massimo di 12.500.000 euro.

L'erogazione del finanziamento avviene in unica soluzione.

Soggetti finanziabili

I finanziamenti con provvista B.E.I. sono destinati (Beneficiari Finali) esclusivamente alle **Piccole e Medie Imprese ("PMI") e alle Imprese rientranti nella categoria delle Mid Cap**. Secondo la definizione della B.E.I., trattasi di imprese con un organico di meno di 250 dipendenti (persone equivalenti a tempo pieno), per le PMI, oppure un organico minimo di 250 dipendenti e non superiore a 3.000 (persone equivalenti a tempo pieno), per le Mid Cap, come indicato nell'ultimo bilancio annuale approvato, operanti in qualsiasi settore, purché la loro attività non rientri in uno dei settori considerati non ammissibili nell'elenco NACE fornito dalla BEI alla Banca. Nel caso di Beneficiari finali operanti in più di un settore, deve essere ammissibile la loro attività principale. Per attività principale s'intende l'attività che contribuisce più delle altre al margine operativo lordo del Beneficiario finale, misurato sulla base del reddito al lordo di interessi, imposte e ammortamenti.

Per calcolare il numero dei dipendenti di un'impresa e determinare se ha uno status di PMI o Mid Cap si deve tener conto del numero dei suoi dipendenti diretti e quello dei dipendenti delle sue consociate, conformemente alle definizioni di imprese autonome, associate e collegate formulate dalla Commissione Europea, attive sullo stesso mercato o su mercati contigui.

I beneficiari finali, al momento della presentazione della domanda e all'atto dell'erogazione del finanziamento:

- devono esser iscritti al Registro Imprese;
- devono avere un codice ATECO primario attivo.

Per impresa s'intende un'entità che svolge un'attività economica, a prescindere dalla sua forma giuridica.

I Beneficiari finali devono essere ubicati principalmente in Italia, ma non sono esclusi i Beneficiari finali ubicati in altri Stati membri dell'UE.

Soggetti esclusi

Non possono accedere ai finanziamenti con provvista B.E.I. le PMI e le Mid Cap che operano nelle seguenti attività:

- a) produzione di armi e munizioni, armamenti, equipaggiamenti o infrastrutture militari e di polizia, nonché equipaggiamenti o infrastrutture che portino a limitare i diritti e le libertà individuali delle persone (ad es. penitenziari e centri di detenzione di ogni tipo) o che violano i diritti umani;
- b) attività che comportano impatti ambientali in gran parte non mitigati e/o compensati (compresi, tra l'altro, i progetti in aree protette, habitat a rischio e siti riconosciuti come patrimonio culturale);
- c) attività considerate controverse sotto il profilo etico o morale (per es. le attività di ricerca sulla clonazione umana, ...);
- d) attività vietate dalla legislazione nazionale (per es., energia nucleare, ...).

Inoltre, non sono ammissibili ai finanziamenti con provvista B.E.I. le Imprese le cui entrate annue derivano per oltre il 10% dalle seguenti attività:

- e) attività destinate alla produzione e promozione del gioco d'azzardo e delle attrezzature correlate;
- f) attività destinate alla produzione, fabbricazione, trattamento o distribuzione specializzata di tabacco e attività volte a facilitarne il consumo;
- g) qualsiasi altro settore indicato come non ammissibile nell'elenco dei codici NACE fornito alla Banca da parte della B.E.I., rispetto al quale la stessa provvederà ad effettuare apposita verifica di assenza del settore di appartenenza dell'impresa da finanziare.

Non possono beneficiare dei finanziamenti con provvista B.E.I. le società di partecipazione finanziaria, la cui unica attività economica è quella di detenere e gestire il portafoglio di partecipazione di capitale e/o investimenti in altre società.

Le Imprese che svolgono attività di sviluppo immobiliare o operano nel settore della produzione di gas o in quello della produzione di energia o ancora nella costruzione o nella ristrutturazione di edifici o infine nei settori della difesa o dell'ordine pubblico possono beneficiare dei Finanziamenti con provvista B.E.I. secondo le specifiche limitazioni previste negli accordi.

A prescindere dall'ammissibilità del Beneficiario finale, le seguenti categorie di costi sostenuti dai Beneficiari finali non sono ritenute ammissibili dalla BEI:

- a) acquisto di terreni agricoli, salvo trattasi di terreni tecnicamente essenziali ai fini degli investimenti;
- b) acquisto di avviamenti, licenze o diritti per lo sfruttamento di risorse minerarie e diritti di produzione nel settore agricolo;
- c) imposte quali l'imposta sul valore aggiunto (IVA);
- d) tariffe (ossia un'imposta o un dazio doganale dovuti per importazioni o esportazioni).

Progetti Finanziabili

I finanziamenti con provvista B.E.I. possono riguardare tutti gli investimenti materiali e immateriali e le spese sostenute dalle PMI e dalle Mid Cap, per la realizzazione di un "Progetto di sviluppo ammissibile", da realizzarsi in un tempo massimo di 3 anni.

Gli investimenti e le spese devono essere ben identificabili in termini di ubicazione, progettazione e benefici derivanti.

Allo scopo di favorire lo sviluppo delle Piccole e Medie Imprese e delle Mid Cap, nel rispetto dei requisiti degli accordi, il finanziamento può avere ad oggetto qualunque forma di investimento aziendale, dall'acquisto di beni materiali ed immateriali ad altre operazioni direttamente finalizzate all'attività d'impresa, quali ad esempio il reintegro del capitale circolante aziendale, la ricerca e lo sviluppo, la realizzazione di reti distributive sui mercati nazionali o comunitari, l'economia verde, e così via.

Non sono peraltro ammessi i Progetti che riguardino:

- l'acquisto (o la ricostruzione o la ristrutturazione) di immobili finalizzato alla vendita o alla locazione a terzi; è tuttavia ammissibile il finanziamento di beni diversi da quelli immobili (p. es. attrezzature edili), allo scopo di noleggiarli a terzi;
- l'erogazione di credito al consumo;
- operazioni puramente finanziarie relative a spese che non comportano spese aggiuntive in conto capitale né attività operativa da parte dell'impresa (ad es. compravendita di azioni pubbliche, altri titoli o qualsiasi altro tipo di prodotto finanziario, rifinanziamento dei prestiti dell'impresa), ivi inclusi i cambi di proprietà (ad es. fusioni e acquisizioni);
- attività con contenuto politico o religioso;
- progetti nel settore sanitario con reparti di medicina protetta quali reparti psichiatrici isolati e/o istituti di correzione;
- progetti nel settore sanitario che non rispettano i valori comuni e i principi fondamentali della politica di assistenza sanitaria dell'UE.

Garanzia del Fondo PMI

Il finanziamento con provvista B.E.I. di tipo chirografario, in base a specifiche esigenze ed in presenza di determinate condizioni previste dalla normativa di riferimento, può essere subordinato all'intervento del Fondo di Garanzia PMI L.662/96.

La garanzia del Fondo di Garanzia PMI ex L. 662/96 è concessa secondo quanto previsto dalle Disposizioni Operative del Fondo, vigenti tempo per tempo.

Sulle operazioni garantite dal Fondo non è possibile acquisire pegno su denaro o su valori mobiliari.

Ulteriori dettagli sul Fondo di Garanzia per le PMI – Legge 662/96, sono contenuti nella documentazione disponibile sul sito internet dedicato: www.fondidigaranzia.it.

Altre Garanzie

E' possibile associare, in presenza dei requisiti di ammissibilità, altre **garanzie di natura "istituzionale"**

La Banca può richiedere, inoltre, in funzione di valutazioni di merito creditizio, ulteriori garanzie nonché vincoli o specifiche cautele.

Sono ammissibili anche gli interventi di Confidi: per le condizioni di rilascio e per i costi eventualmente connessi (da comunicare obbligatoriamente alla Banca in tempo utile in modo da includerli nel calcolo del TAEG) è necessario rivolgersi direttamente al Confidi di competenza.

Se ricorrono le condizioni previste dalla normativa di riferimento, e in base alla specifica operazione di finanziamento, è possibile associare la garanzia del FONDO EUROPEO PER GLI INVESTIMENTI (F.E.I.).

I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del finanziamento sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

Ove per la determinazione del tasso di interesse la Banca utilizzi il valore di un indice di riferimento, da sommare ad un certo spread, occorre tener presente l'eventuale previsione di un tasso minimo (cosiddetto "floor"). In tal caso il tasso fisso da applicare al finanziamento non potrà essere inferiore al tasso minimo stabilito, anche nell'ipotesi in cui il valore dell'indice di riferimento, maggiorato dello spread, risultasse inferiore al predetto tasso minimo.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto a tasso variabile con "floor": la Banca ha previsto l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (cosiddetto "floor"). Questo significa che il tasso applicato non potrà essere inferiore al tasso minimo stabilito contrattualmente, anche nell'ipotesi in cui il valore dell'indice di riferimento, maggiorato dello spread, risultasse inferiore al predetto tasso minimo.

Rischi Specifici

La Banca potrà risolvere il rapporto contrattuale di finanziamento al verificarsi di determinate condizioni specificamente previste nel contratto e nel caso in cui venga meno, per qualsiasi motivo, anche indipendente dalla volontà delle parti, la provvista messa a disposizione dalla B.E.I..

CONDIZIONI ECONOMICHE

Avvertenza

Le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima se a favore del Cliente, ovvero massima se a favore della Banca, e sono valide sino a nuovo avviso.

In ogni caso le singole operazioni tengono conto della normativa tempo per tempo vigente, in particolare in materia di usura.

FINANZIAMENTI CHIROGRAFARI

TASSO FISSO

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

11,29 %

TAEG calcolato al tasso di interesse del 9,850 % (Indice di riferimento IRS a 5 anni del 29/09/2026 pari a 3,65 % maggiorato di uno spread pari a 6,20 %) e relativo ad un finanziamento stipulato con contratto in atto unico (ossia con erogazione dell'intero capitale finanziato in unica soluzione) avente le seguenti caratteristiche: importo finanziato di € 500.000,00, durata di 5 anni, spese di istruttoria pari a 2,00 % dell'importo finanziato, spese di incasso rata mensile pari a € 5,00, imposta sostitutiva esente, spese annuali di invio del documento di sintesi in modalità cartacea di € 0,00.

N.B. Oltre a questi costi devono essere considerate le spese per la copertura assicurativa di tutte le opere e di tutti i beni costituenti il "Progetto", a carico del cliente, di cui lo stesso dovrà dare evidenza ai fini del calcolo del TAEG da inserire nel contratto di finanziamento.

Si precisa che l'esempio del TAEG indicato non include le altre spese e commissioni che il Cliente deve corrispondere in base alla specifica operazione di finanziamento sottoscritta, non quantificabili preventivamente.

VOCI

COSTI

VOCI		COSTI
IMPORTO FINANZIABILE		variabile in funzione del Costo del Progetto con un minimo di Euro 100.000,00 ed un massimo di Euro 12.500.000,00 da valutare in relazione alla garanzia concessa
DURATA (comprensiva di preammortamento massimo di 24 mesi)		da 2 anni fino a 6 anni
TASSI	TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (*)	INDICE DI RIFERIMENTO + SPREAD (TASSO MINIMO: spread dell'operazione) 9,850 %
	INDICE DI RIFERIMENTO (**)	IRS (INTEREST RATE SWAP) EURO LETTERA della stessa durata del finanziamento rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento, pubblicato dai principali info provider di finanza (es. Bloomberg e Reuters), nonché dai principali quotidiani finanziari (es. Il Sole 24 Ore), arrotondato per eccesso ai 5 centesimi superiori del secondo decimale
	SPREAD	6,20 %
	TASSO DI PREMMORTAMENTO (tecnico e/o finanziario)	uguale al TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO sopra riportato
	TASSO DI MORA	tasso del finanziamento maggiorato di 3 punti percentuali

Si precisa che le altre condizioni economiche sono riportate nella sezione "CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI A TUTTE LE TIPOLOGIE DI FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO".

(*) Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello riportato in tabella, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. TASSO MINIMO: spread dell'operazione. Il tasso indicato in tabella è calcolato ipotizzando che il finanziamento sia di durata pari a 5 anni e che, pertanto, l'indice di riferimento IRS sia quello a 5 anni.

(**) Ove non sia prevista la rilevazione dell'indice IRS della stessa durata del finanziamento occorre far riferimento all'indice IRS della durata immediatamente superiore (ad esempio, per un finanziamento di durata pari a 2 anni e mezzo si fa riferimento all'indice IRS della durata di 3 anni).

TASSO VARIABILE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

10,13 %

TAEG calcolato al tasso di interesse del 8,800 % (Indice di riferimento Euribor 6 mesi del 29/06/2026 pari a 2,60 % maggiorato di uno spread pari a 6,20 %) e relativo ad un finanziamento stipulato con contratto in atto unico (ossia con erogazione dell'intero capitale finanziato in unica soluzione) avente le seguenti caratteristiche: importo finanziato di € 500.000,00, durata di 5 anni, spese di istruttoria pari a 2,00 % dell'importo finanziato, spese di incasso rata mensile pari a € 5,00, imposta sostitutiva esente, spese annuali di invio del documento di sintesi in modalità cartacea di € 0,00.
N.B. Oltre a questi costi devono essere considerate le spese per la copertura assicurativa di tutte le opere e di tutti i beni costituenti il "Progetto", a carico del cliente, di cui lo stesso dovrà dare evidenza ai fini del calcolo del TAEG da inserire nel contratto di finanziamento.
Si precisa che l'esempio del TAEG indicato non include le altre spese e commissioni che il Cliente deve corrispondere in base alla specifica operazione di finanziamento sottoscritta, non quantificabili preventivamente.

VOCI		COSTI
	IMPORTO FINANZIABILE	variabile in funzione del Costo del Progetto con un minimo di Euro 100.000,00 ed un massimo di Euro 12.500.000,00 da valutare in relazione alla garanzia concessa
	DURATA (comprensiva di preammortamento massimo di 24 mesi)	da 2 anni fino a 6 anni
TASSI	TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (*)	8,800 %
	INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 1 MESE/3 MESI/6 MESI quotazione puntuale 360, rilevata, in fase di stipula, alle ore 11:00, ora dell'Europa Centrale, dal cd. Comitato di Gestione dell'Euribor (EMMI – European Money Markets Institute, o altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso per la rilevazione dell'EURIBOR), del penultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente quello di variazione del tasso, diffusa sui principali circuiti telematici (es. http://it.euribor-rates.eu) e pubblicata sulla stampa specializzata, con arrotondamento per eccesso ai 5 centesimi superiori del secondo decimale. L'aggiornamento del parametro viene rilevato allo stesso modo il penultimo giorno lavorativo bancario del mese/trimestre/semestre di riferimento della variazione del tasso
	SPREAD	6,20 %
	TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO (tecnico e/o finanziario)	uguale al TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO sopra riportato
	TASSO DI MORA	tasso del finanziamento maggiorato di 3 punti percentuali

Si precisa che le altre condizioni economiche sono riportate nella sezione "CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI A TUTTE LE TIPOLOGIE DI FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO".

(*) Il tasso sarà aggiornato e rideterminato, mensilmente, trimestralmente o semestralmente (il primo giorno anche non lavorativo di ogni mese per il parametro mensile, dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre per il parametro trimestrale, dei mesi di gennaio e luglio di ogni anno per il parametro semestrale), sulla base dell'indice di riferimento e dei criteri sopra indicati e resterà valido per tutto il mese/trimestre/semestre di riferimento (per tutto il mese, in caso di parametro mensile, per i trimestri gennaio/marzo, aprile/giugno, luglio/settembre e ottobre/dicembre, in caso di parametro trimestrale, per i semestri gennaio/giugno e luglio/dicembre, in caso di parametro semestrale) - TASSO MINIMO: spread dell'operazione.

Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello riportato in tabella, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula.

Il tasso indicato in tabella è calcolato ipotizzando che il finanziamento sia di durata pari a 5 anni e che l'indice di riferimento Euribor sia quello a 6 mesi.

N.B. Trattandosi di finanziamento a tasso variabile, si specifica che il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo che il valore dell'indice di riferimento resti immutato per tutta la durata del contratto.

**CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI A TUTTE LE TIPOLOGIE DI FINANZIAMENTO
CHIROGRAFARIO**

VOCI				COSTI	
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL	ISTRUTTORIA	Per finanziamento chirografario	2,00 % (minimo € 500,00)	
			Per finanziamento garantito dal Fondo PMI	1,25% (minimo € 300,00)	
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	INCASSO RATA		€ 5,00	
		INVIO COMUNICAZIONI <i>(a clienti o eventuali garanti)</i>	Costo per ogni comunicazione periodica	- a mezzo posta ordinaria	€ 0,00
				- on-line	€ 0,00
			Spese per invio comunicazioni <i>N.B. La spesa è pari a zero laddove la comunicazione abbia ad oggetto una "proposta di modifica unilaterale del contratto", ai sensi del D. Lgs. n. 141 del 13.08.2010 e successive modificazioni ed integrazioni.</i>		€ 1,00 <i>oltre alle spese postali di spedizione a mezzo raccomandata ove previsto</i>
			Spese produzione e invio certificazione interessi		€ 1,00
			Spese produzione e invio duplicato certificazione interessi		€ 1,00
			SPESE DI CERTIFICAZIONE INTERESSI PASSIVI		€ 10,00
		SPESE DI CERTIFICAZIONE BILANCIO		€ 60,00	
		DIRITTI DI ACCOLLO/VOLTURA DEL FINANZIAMENTO A CARICO DEL SOGGETTO ACCOLLANTE <i>(L'importo sarà addebitato in sede di emissione prima rata)</i>		0,25% <i>(calcolata sull'ammontare della singola quota oggetto di accollo/voltura)</i> con un minimo di € 250,00	
		COMMISSIONE ONNICOMPENSIVA PER ESTINZIONE ANTICIPATA <i>(calcolata sull'importo restituito anticipatamente)</i>		3,00% in caso di finanziamento a tasso fisso 1,00% in caso di finanziamento a tasso variabile	
		SPESE DI SMOBILIZZO/ RECUPERO DEL CREDITO, IN CASO DI DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO OVVERO IN PRESENZA DI RATE DI RIMBORSO/ AMMORTAMENTO INSOLUTE	spese di costituzione in mora		€ 10,00
			spese per ogni sollecito di pagamento effettuato		€ 5,00
			spese di recupero a qualunque titolo sostenute, ivi comprese quelle per interventi domiciliari di esazione <i>(per ogni € 500,00 o frazione di debito oggetto di recupero)</i>		€ 30,00
			spese legali sostenute		recupero integrale
PIANO DI AMMORTAMENTO	TIPO DI AMMORTAMENTO		francese		
	TIPOLOGIA DI RATA		Costante (*)		
	PERIODICITÀ DELLE RATE		mensile, trimestrale, semestrale		

Note

(*) Ai sensi delle disposizioni di Banca d'Italia in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari", la rata si intende costante quando "la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale":
 nel finanziamento a tasso fisso per tutta la durata del finanziamento;
 nel finanziamento a tasso variabile solo durante il periodo di vigenza del medesimo tasso di interesse (pari alla somma di indice di riferimento e spread). Pertanto, al variare del tasso di interesse cambia anche l'importo della rata; l'importo ricalcolato resterà costante sino alla nuova variazione del tasso di interesse.

Per il calcolo degli interessi, sia per il periodo di ammortamento che per quello di preammortamento, si fa riferimento:

- per finanziamento a tasso fisso anno commerciale su anno commerciale (360/360);
- per finanziamenti a tasso variabile giorni effettivi dell'anno civile su anno commerciale (365/360).

Il preammortamento può essere tecnico o finanziario.

Il preammortamento tecnico è il periodo che precede l'inizio del pagamento del piano di rimborso del finanziamento (cd. Piano di ammortamento) e serve ad allineare l'inizio del pagamento del piano di ammortamento al primo giorno di calendario di un mese indipendentemente dal giorno di stipula.

Gli interessi di preammortamento tecnico, a cui sono applicate le stesse condizioni economiche previste per l'ammortamento, decorrono dalla data di erogazione del finanziamento e terminano l'ultimo giorno del mese di riferimento della prima rata (se il piano di rimborso prevede il pagamento delle rate con periodicità mensile il preammortamento tecnico dura sino all'ultimo giorno del mese di riferimento, se, invece, la periodicità delle rate è trimestrale il preammortamento tecnico dura sino all'ultimo giorno di riferimento del trimestre, e così via).

Il preammortamento finanziario è quello che può essere scelto dal cliente interessato a rinviare il pagamento della prima rata completa, pur avendo ricevuto il finanziamento completo. In questo caso il cliente rimborsa rate composte di soli interessi per il periodo di preammortamento concordato tra le parti.

Gli interessi di preammortamento finanziario decorrono dalla fine del preammortamento tecnico e terminano l'ultimo giorno del mese precedente l'inizio dell'ammortamento del finanziamento.

Il tasso di interesse di preammortamento tecnico o finanziario è pari al tasso di interesse del finanziamento.

I tassi e gli indicatori sopra riportati sono comunque fissati nei limiti dei tassi soglia previsti ai fini della legge sull'usura ai sensi dei Decreti Ministeriali tempo per tempo vigenti.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di finanziamento, può essere consultato sul sito internet della Banca www.mcc.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del finanziamento il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	Se acquistati attraverso la banca
Spese notarili di identificazione	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio
Commissione “una tantum” per la concessione della garanzia da parte del Fondo - L. 662/96 <i>(calcolata in termini percentuali sull'importo garantito dal Fondo di Garanzia)</i>	Come da normativa vigente

N.B. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 1, commi 451–454, della Legge n. 207/2024 (“Legge di bilancio 2025”), la Banca sopporta interamente il costo, eventualmente dovuto, relativo al c.d. “Premio Aggiuntivo” da corrispondere al Fondo (L. 662/96), secondo i termini e le modalità previste dal decreto interministeriale di attuazione del 21 gennaio 2026. Detto costo non è addebitato, né in modo diretto né indiretto, al Cliente, come previsto anche da apposita clausola contrattuale.

- Imposte e Tasse:

Imposta sostitutiva	esente <i>ai sensi dell'art. 2 della Legge 31.10.1961, n. 1231 e dell'art. 41 del D.P.R. 29.09.1973, n. 601</i>
----------------------------	---

FINANZIAMENTI IPOTECARI

TASSO FISSO

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

9,35 %

TAEG calcolato al tasso di interesse del 8,450 % (Indice di riferimento IRS a 10 anni del 29/09/2026 pari a 3,70 % maggiorato di uno spread pari a 4,75 %) e relativo ad un finanziamento stipulato con contratto in atto unico (ossia con erogazione dell'intero capitale finanziato in unica soluzione) avente le seguenti caratteristiche: importo finanziato di € 500.000,00, durata di 10 anni, spese di istruttoria pari a 2,00 % dell'importo finanziato, spese di incasso rata mensile pari a € 5,00, imposta sostitutiva esente, spese annuali di invio del documento di sintesi in modalità cartacea di € 0,00, oneri di perizia immobile pari a € 650,00 + IVA e contributi come per Legge.

N.B. Oltre a questi costi devono essere considerate le spese per la copertura assicurativa di tutte le opere e di tutti i beni costituenti il "Progetto", a carico del cliente, di cui lo stesso dovrà dare evidenza ai fini del calcolo del TAEG da inserire nel contratto di finanziamento.

Si precisa che l'esempio del TAEG indicato non include le spese di assicurazione incendio e scoppio dell'immobile ipotecato e le altre spese e commissioni che il Cliente deve corrispondere in base alla specifica operazione di finanziamento sottoscritta, non quantificabili preventivamente.

VOCI			COSTI
IMPORTO FINANZIABILE			variabile in funzione del Costo del Progetto, con un minimo di euro 100.000,00 ed un massimo di euro 12.500.000,00 da valutare in relazione alla garanzia acquisita¹
DURATA (comprensiva di preammortamento massimo di 24 mesi)			da 5 anni fino a 10 anni
TASSI	TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (*)	INDICE DI RIFERIMENTO + SPREAD (TASSO MINIMO: spread dell'operazione)	8,450 %
	INDICE DI RIFERIMENTO (**)	IRS (INTEREST RATE SWAP) EURO LETTERA della stessa durata del finanziamento rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento, pubblicato dai principali info provider di finanza (es. Bloomberg e Reuters), nonché dai principali quotidiani finanziari (es. Il Sole 24 Ore), arrotondato per eccesso ai 5 centesimi superiori del secondo decimale	
	SPREAD	4,75 %	
	TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO (tecnico e/o finanziario)	uguale al TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO sopra riportato	
	TASSO DI MORA	tasso del finanziamento maggiorato di 2,00 punti percentuali	

Si precisa che le altre condizioni economiche sono riportate nella sezione "CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI A TUTTE LE TIPOLOGIE DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO".

¹ importo massimo concedibile pari all'80% del valore del bene ipotecato (riveniente da perizia) o del costo delle opere da eseguire sullo stesso.

(*) Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello riportato in tabella, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. TASSO MINIMO: spread dell'operazione. Il tasso indicato in tabella è calcolato ipotizzando che il finanziamento sia di durata pari a 10 anni e che, pertanto, l'indice di riferimento IRS sia quello a 10 anni.

(**) Ove non sia prevista la rilevazione dell'indice IRS della stessa durata del finanziamento occorre far riferimento all'indice IRS della durata immediatamente superiore (ad esempio, per un finanziamento di durata pari a 6 anni e mezzo si fa riferimento all'indice IRS della durata di 7 anni).

TASSO VARIABILE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

8,20 %

TAEG calcolato al tasso di interesse del 7,400 % (Indice di riferimento Euribor 3 mesi 360 del 29/09/2026 pari a 2,65 % maggiorato di uno spread pari a 4,75 %) e relativo ad un finanziamento stipulato con contratto in atto unico (ossia con erogazione dell'intero capitale finanziato in unica soluzione) avente le seguenti caratteristiche: importo finanziato di € 500.000,00, durata di 10 anni, spese di istruttoria pari a 2,00 % dell'importo finanziato, spese di incasso rata mensile pari a € 5,00, imposta sostitutiva esente, spese annuali di invio del documento di sintesi in modalità cartacea di € 0,00, oneri di perizia immobile pari a € 650,00 + IVA e contributi come per Legge.

N.B. Oltre a questi costi devono essere considerate le spese per la copertura assicurativa di tutte le opere e di tutti i beni costituenti il "Progetto", a carico del cliente, di cui lo stesso dovrà dare evidenza ai fini del calcolo del TAEG da inserire nel contratto di finanziamento.

Si precisa che l'esempio del TAEG indicato non include le spese di assicurazione incendio e scoppio dell'immobile ipotecato e le altre spese e commissioni che il Cliente deve corrispondere in base alla specifica operazione di finanziamento sottoscritta, non quantificabili preventivamente.

VOCI		COSTI
TASSI	IMPORTO FINANZIABILE	variabile in funzione del Costo del Progetto, con un minimo di euro 100.000,00 ed un massimo di euro 12.500.000,00 da valutare in relazione alla garanzia acquisita¹
	DURATA (comprensiva di preammortamento massimo di 24 mesi)	da 5 anni fino a 10 anni
	TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (*)	7,400 %
	INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 1 MESE/3 MESI/6 MESI quotazione puntuale 360, rilevata, in fase di stipula, alle ore 11:00, ora dell'Europa Centrale, dal cd. Comitato di Gestione dell'Euribor (EMMI – European Money Markets Institute, o altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso per la rilevazione dell'EURIBOR), del penultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente quello di variazione del tasso, diffusa sui principali circuiti telematici (es. http://it.euribor-rates.eu) e pubblicata sulla stampa specializzata, con arrotondamento per eccesso ai 5 centesimi superiori del secondo decimale. L'aggiornamento del parametro viene rilevato allo stesso modo il penultimo giorno lavorativo bancario del mese/trimestre/semestre di riferimento della variazione del tasso.
	SPREAD	4,75 %
	TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO (tecnico e/o finanziario)	uguale al TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO sopra riportato
	TASSO DI MORA	tasso del finanziamento maggiorato di 2,00 punti percentuali

N.B. Si precisa che le altre condizioni economiche sono riportate nella sezione "CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI A TUTTE LE TIPOLOGIE DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO".

¹ importo massimo concedibile pari all'80% del valore del bene ipotecato (riveniente da perizia) o del costo delle opere da eseguire sullo stesso.

(*) Il tasso sarà aggiornato e rideterminato, mensilmente, trimestralmente o semestralmente (il primo giorno anche non lavorativo di ogni mese per il parametro mensile, dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre per il parametro trimestrale, dei mesi di gennaio e luglio di ogni anno per il parametro semestrale), sulla base dell'indice di riferimento e dei criteri sopra indicati e resterà valido per tutto il mese/trimestre/semestre di riferimento (per tutto il mese, in caso di parametro mensile, per i trimestri gennaio/marzo, aprile/giugno, luglio/settembre e ottobre/dicembre, in caso di parametro trimestrale, per i semestri gennaio/giugno e luglio/dicembre, in caso di parametro semestrale) - TASSO MINIMO: spread dell'operazione.

Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello riportato in tabella, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula. Il tasso indicato in tabella è calcolato ipotizzando che il finanziamento sia di durata pari a 10 anni e che l'indice di riferimento Euribor sia quello a 3 mesi. N.B. Trattandosi di finanziamento a tasso variabile, si specifica che il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo che il valore dell'indice di riferimento resti immutato per tutta la durata del contratto.

**CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI A TUTTE LE TIPOLOGIE DI FINANZIAMENTO
IPOTECARIO**

VOCI		COSTI			
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	ISTRUTTORIA	2,00 % (minimo € 500,00)		
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	INCASSO RATA	€ 5,00		
		INVIO COMUNICAZIONI (a clienti o eventuali garanti)	Costo per ogni comunicazione periodica	- a mezzo posta ordinaria	€ 0,00
				- on-line	€ 0,00
			Spese per invio comunicazioni		€ 1,00
			N.B. La spesa è pari a zero laddove la comunicazione abbia ad oggetto una "proposta di modifica unilaterale del contratto", ai sensi del D. Lgs. n. 141 del 13.08.2010 e successive modificazioni ed integrazioni.		
			oltre alle spese postali di spedizione a mezzo raccomandata ove previsto		
			Spese produzione e invio certificazione interessi		€ 1,00
		Spese produzione e invio duplicato certificazione interessi		€ 1,00	
		DIRITTI DI ACCOLLO/VOLTURA DEL FINANZIAMENTO A CARICO DEL SOGGETTO ACCOLLANTE (calcolata sull'ammontare residuo della singola quota oggetto di accollo/voltura) NB. L'importo sarà addebitato in sede di emissione prima rata.	0,25% con un minimo di € 250,00		
		DIRITTI PER EVENTUALI RESTRIZIONI/SOSTITUZIONI/VARIAZIONI /RINNOVAZIONI IPOTECARIE (per ciascuna formalità e oltre spese perizia)	€ 250,00		
		SPESE DI CERTIFICAZIONE INTERESSI PASSIVI	€ 10,00		
		SPESE DI CERTIFICAZIONE BILANCIO	€ 60,00		
		COMMISSIONE ONNICOMPRESIVA PER ESTINZIONE ANTICIPATA (calcolata sull'importo restituito anticipatamente)	3,00% in caso di finanziamento a tasso fisso 1,00% in caso di finanziamento a tasso variabile		
		SPESE DI SMOBILIZZO/ RECUPERO DEL CREDITO, IN CASO DI DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO OVVERO IN PRESENZA DI RATE DI RIMBORSO/ AMMORTAMENTO INSOLUTE	spese di costituzione in mora		€ 10,00
			spese per ogni sollecito di pagamento effettuato		€ 5,00
			spese di recupero a qualunque titolo sostenute, ivi comprese quelle per interventi domiciliari di esazione (per ogni € 500,00 o frazione di debito oggetto di recupero)		€ 30,00
	spese legali sostenute		recupero integrale		
PIANO DI AMMORTAMENTO	TIPO DI AMMORTAMENTO		francese		
	TIPOLOGIA DI RATA		Costante (*)		
	PERIODICITÀ DELLE RATE	mensile, trimestrale, semestrale			

Note

(*) Ai sensi delle disposizioni di Banca d'Italia in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari", la rata si intende costante quando "la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale":
nel finanziamento a tasso fisso per tutta la durata del finanziamento;

nel finanziamento a tasso variabile solo durante il periodo di vigenza del medesimo tasso di interesse (pari alla somma di indice di riferimento e spread). Pertanto, al variare del tasso di interesse cambia anche l'importo della rata; l'importo ricalcolato resterà costante sino alla nuova variazione del tasso di interesse.

Per il calcolo degli interessi, sia per il periodo di ammortamento che per quello di preammortamento, si fa riferimento:

- per finanziamento a tasso fisso anno commerciale su anno commerciale (360/360);
- per finanziamenti a tasso variabile giorni effettivi dell'anno civile su anno commerciale (365/360).

Il preammortamento può essere tecnico o finanziario.

Il preammortamento tecnico è il periodo che precede l'inizio del pagamento del piano di rimborso del finanziamento (cd. Piano di ammortamento) e serve ad allineare l'inizio del pagamento del piano di ammortamento al primo giorno di calendario di un mese indipendentemente dal giorno di stipula.

Gli interessi di preammortamento tecnico, a cui sono applicate le stesse condizioni economiche previste per l'ammortamento decorrono dalla data di erogazione del finanziamento e terminano l'ultimo giorno del mese di riferimento della prima rata (se il piano di rimborso prevede il pagamento delle rate con periodicità mensile il preammortamento tecnico dura sino all'ultimo giorno del mese di riferimento, se, invece, la periodicità delle rate è trimestrale il preammortamento tecnico dura sino all'ultimo giorno di riferimento del trimestre, e così via).

Il preammortamento finanziario è quello che può essere scelto dal cliente interessato a rinviare il pagamento della prima rata completa, pur avendo ricevuto il finanziamento completo. In questo caso il cliente rimborsa rate composte di soli interessi per il periodo di preammortamento concordato tra le parti.

Gli interessi di preammortamento finanziario decorrono dalla fine del preammortamento tecnico e terminano l'ultimo giorno del mese precedente l'inizio dell'ammortamento del finanziamento.

Il tasso di interesse di preammortamento tecnico o finanziario è pari al tasso di interesse del finanziamento.

I tassi e gli indicatori sopra riportati sono comunque fissati nei limiti dei tassi soglia previsti ai fini della legge sull'usura ai sensi dei Decreti Ministeriali tempo per tempo vigenti.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di finanziamento, può essere consultato sul sito internet della Banca www.mcc.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del finanziamento il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	Se acquistati attraverso la banca					
Perizia tecnica	La perizia viene redatta da periti convenzionati con la Banca in funzione del valore dichiarato e della tipologia di immobile:					
	Tipologia Immobile (Destinazione prevalente)	Valore dichiarato dell'immobile (migliaia di €)				
		< 500	500 - 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000
	Residenziale	€250	€580	€1.100	€1.900	€2.900
	Commerciale	€280	€650	€1.300	€2.000	€3.000
	Direzionale e Uffici	€280	€650	€1.300	€2.000	€3.000
	Industriale (Stabilimenti produttivi)	€300	€700	€1.400	€2.300	€3.500
	Agrario: (Immobile per Attività Agrarie)	€350	€750	€1.800	€2.800	€4.000
	Alberghiero (e altre strutture ricettive)	€350	€750	€1.800	€2.800	€4.000
	Terreno (Terreni Agrari)	€300	€700	€1.400	€2.300	€3.500

Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio
Assicurazione incendio e scoppio obbligatoria	Il cliente è obbligato a mantenere i beni concessi in garanzia debitamente assicurati contro i danni dell'incendio e gli altri rischi propri. L'assicurazione dovrà essere stipulata con Compagnia di gradimento della Banca, con premio unico anticipato e per un valore non inferiore al doppio dell'importo del Finanziamento. La polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca.

- Imposte e Tasse:

Imposta sostitutiva	esente <i>ai sensi dell'art. 2 della Legge 31.10.1961, n. 1231 e dell'art. 41 del D.P.R. 29.09.1973, n. 601</i>
----------------------------	---

“Piano di variazione o cessazione degli indici di riferimento” (Piano “BMR”)

La Banca, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 del Regolamento (UE) 2016/1011 (c.d. “Regolamento BMR”, *Benchmark Regulation*) e successive modifiche e/o integrazioni, ha adottato un “Piano di variazione o cessazione degli indici di riferimento” (Piano “BMR”), nel quale sono definite le azioni da intraprendere in caso di sostanziali variazioni di un indice di riferimento o qualora lo stesso cessi di essere fornito. Il piano indica uno o più indici di riferimento alternativi a cui la Banca può ricorrere per la sostituzione degli indici di riferimento per i quali sia sospesa la fornitura, indicando i motivi per i quali tali indici sostitutivi sarebbero alternative valide. Il piano viene costantemente aggiornato rispetto all'evoluzione degli indici di riferimento ed è applicato nelle relazioni contrattuali con la clientela in caso di cessazione o sostanziale variazione di un indice di riferimento utilizzato per la parametrizzazione dei relativi contratti finanziari, nel caso in cui questi ultimi non prevedano, ab origine, un indice di riferimento alternativo. Il piano “BMR”, costantemente aggiornato, è pubblicato sul sito internet della Banca al percorso <https://www.mcc.it/documenti-per-la-trasparenza/>. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 118-bis “Variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento” del TUB, qualora si verificasse la variazione sostanziale o la cessazione dell'indice di riferimento la Banca comunicherà al cliente, entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole, le modifiche o l'indice sostitutivo individuato ai sensi del Piano di Sostituzione periodicamente aggiornato e pubblicato sul sito internet della Banca, salvo che la normativa vigente o l'Autorità di Vigilanza non dispongano diversamente. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono considerate ipotesi di cessazione o variazione sostanziale dell'Indice di Riferimento: (i) le modifiche sostanziali alla metodologia, alle formule o alle altre modalità di determinazione dell'Indice di Riferimento o che lo stesso non sia più rappresentativo del mercato sottostante; oppure (ii) l'amministratore dell'Indice di Riferimento (l'“Amministratore”) annunci pubblicamente di aver cessato definitivamente (o per un periodo indeterminato) o che cesserà definitivamente (o per un periodo indeterminato) di fornire l'Indice di Riferimento o che lo stesso non possa essere utilizzato e, alla relativa data, non vi sia un sostituto Amministratore che continui a fornire l'Indice di Riferimento predetto. La modifica si intenderà approvata ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso, il cliente ha diritto, in sede di liquidazione del rapporto, all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Data	Indice	Valore
29/09/2026	IRS EURO LETTERA a 2 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,60 %
29/09/2026	IRS EURO LETTERA a 3 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,65 %
29/09/2026	IRS EURO LETTERA a 4 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,65 %
29/09/2026	IRS EURO LETTERA a 5 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,65 %
29/09/2026	IRS EURO LETTERA a 6 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,65 %
29/09/2026	IRS EURO LETTERA a 7 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,65 %
29/09/2026	IRS EURO LETTERA a 8 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,70 %
29/09/2026	IRS EURO LETTERA a 9 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,70 %
29/09/2026	IRS EURO LETTERA a 10 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,70 %

29/09/2026	Euribor 1 Mese quotazione 360 Rilevazione puntuale del penultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente quello di variazione del tasso	2,50 %
29/09/2026	Euribor 3 Mesi quotazione 360 Rilevazione puntuale del penultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente quello di variazione del tasso	2,65 %
29/06/2026	Euribor 6 Mesi quotazione 360 Rilevazione puntuale del penultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente quello di variazione del tasso	2,60 %

ESTINZIONE ANTICIPATA, RISOLUZIONE, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente ha facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il finanziamento prima del termine convenuto per la scadenza dello stesso, mediante la restituzione anticipata delle somme dovute. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale.

In caso di rimborso parziale anticipato del capitale, le rate residue di ammortamento saranno ricalcolate in funzione del nuovo debito residuo e saranno ridotte sia in termini di interessi che di quota capitale.

Sia nel caso di estinzione anticipata parziale che totale, unitamente al capitale, dovranno essere pagati gli interessi maturati, a partire dal primo giorno successivo a quello di pagamento dell'ultima rata, sino al giorno "di valuta" dell'estinzione, sul capitale da rimborsare. In ogni caso, il rimborso anticipato, parziale o totale, potrà essere perfezionato solo dopo che il Cliente abbia provveduto al pagamento di eventuali somme arretrate a qualsiasi titolo dovute.

Per il rimborso anticipato del finanziamento la Banca prevede l'applicazione della commissione per estinzione anticipata, salvo i casi in cui tale compenso non sia dovuto ai sensi della normativa di riferimento per la specifica operazione di finanziamento e a seconda della natura giuridica del Cliente.

Risoluzione

La Banca ha facoltà di risolvere il rapporto contrattuale di finanziamento, al verificarsi di specifiche cause di decadenza del Cliente dal beneficio del termine nonché qualora non risultassero adempiute le altre obbligazioni o condizioni definite contrattualmente, con conseguente diritto di esigere dal Cliente l'immediata e totale estinzione del debito derivante dal finanziamento, in linea capitale, interessi ed accessori.

La normativa di riferimento prevede, inoltre, determinate condizioni al ricorrere delle quali la Banca potrà risolvere il rapporto contrattuale di finanziamento senza che il Cliente possa far valere, nei confronti della Banca medesima, ogni diritto ed ogni contestazione. In particolare, tale fattispecie si può verificare nel caso in cui venga meno, per qualsiasi motivo, anche indipendente dalla volontà delle parti, la provvista messa a disposizione dalla B.E.I..

Portabilità

Il Cliente ha diritto di trasferire il contratto di finanziamento presso altra Banca e, viceversa, di ottenere dalla propria un nuovo finanziamento a seguito di trasferimento da altra Banca. Tale facoltà di surrogazione, di cui all'articolo 1202 del codice civile, comporta che la Banca surrogata subentri nelle garanzie, personali e reali, accessorie al credito cui la surrogazione si riferisce.

Ai sensi dell'art. 120-quater del D. Lgs. n. 385/93 (Testo Unico Bancario), ai soli contratti di finanziamento conclusi con persone fisiche o micro-imprese [come definite dall'articolo 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n.11], in caso di surrogazione del finanziamento le Banche sono obbligate ad osservare le seguenti disposizioni:

La surrogazione comporta il trasferimento del contratto, alle condizioni stipulate tra il cliente e la Banca subentrante, con esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura (fatta salva la facoltà del finanziatore originario e del debitore di pattuire la variazione senza spese delle condizioni del contratto in essere).

Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione tra intermediari improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi. In ogni caso, le Banche non applicano alla clientela costi di alcun genere, neanche in forma indiretta, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione.

È nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione. La nullità del patto non comporta la nullità del contratto.

La surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il Cliente chiede alla Banca surrogata di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo. Nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il termine di trenta giorni lavorativi, per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1 per cento del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sulla Banca surrogata, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause alla stessa imputabili.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La chiusura del rapporto avviene contestualmente al pagamento dell'ultima rata di rimborso prevista dal contratto.

Reclami e condizioni di procedibilità della domanda giudiziale

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Viale America, 351 00144 Roma - fax +39 06 4791 2784 - email: sectionlegalebanca@mcc.it - pec: reclami@postacertificata.mcc.it) che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, può rivolgersi a:

Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. La Guida all'ABF è disponibile sul sito della Banca www.mcc.it.

Conciliatore Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it.

Ai sensi della vigente normativa in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali ex D. Lgs 4 marzo 2010, n. 28, il Cliente, prima di esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di contratti bancari e

finanziari, è tenuto preliminarmente, con assistenza di un avvocato, ad esperire il procedimento di mediazione, ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal decreto legislativo 8 ottobre 2007, n.179, ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'art. 128-bis del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al D. Lgs 1° settembre 1993, n. 385.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore originario (accollato) ed un terzo (debitore accollante) che si impegna a pagare il debito al creditore. Pertanto, il terzo si impegna a pagare alla Banca il debito residuo del debitore originario.
Amministratore di un indice di riferimento (benchmark)	L'amministratore di un indice di riferimento è la persona fisica o giuridica che controlla la fornitura di un indice di riferimento e, in particolare, amministra il regime per la determinazione dell'indice di riferimento, raccoglie e analizza i dati, determina l'indice di riferimento e lo pubblica.
Amministratore dell'indice di riferimento EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)	EMMI (European Money Markets Institute).
Amministratore dell'indice di riferimento IRS (Interest Rate Swap)	ICE Benchmark Administration Limited – IBA.
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate.
B.E.I.	La Banca Europea per gli investimenti (B.E.I.) è l'istituzione finanziaria, istituita nel 1958 dal Trattato di Roma, che partecipa a fianco degli istituti finanziari al finanziamento di programmi di investimento rientranti negli obiettivi economici fissati dall'Unione Europea.
Confidi	Consorzio di garanzia collettiva dei fidi che svolge attività di prestazione di garanzie per agevolare le imprese nell'accesso ai finanziamenti, a breve e a lungo termine, destinati allo sviluppo delle attività economiche e produttive.
Euribor	Euribor è l'acronimo di "Euro Interbank Offered Rate", traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro" ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente, sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), da EMMI (European Money Markets Institute) o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso. EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor". Qualora, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011, dovesse essere modificata la formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata da EMMI per la rilevazione dell'Euribor, la Banca utilizzerà l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente. In mancanza di rilevazione temporanea verrà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor. In mancanza di rilevazione definitiva dell'Euribor sarà utilizzato l'indice di riferimento di mercato che, nel rispetto del citato Regolamento UE 2016/1011, verrà individuato per sostituire l'Euribor. L'indice Euribor è pubblicato dai principali <i>info provider</i> di finanza (es. Bloomberg e Reuters), nonché dai principali quotidiani finanziari (es. Il Sole 24 Ore).
Imposta sostitutiva	Trattasi del trattamento tributario di cui agli artt. 15 e segg. del D.P.R. 29/9/1973 n. 601 e successive modifiche e integrazioni, che viene applicato sui finanziamenti a medio e lungo termine in Italia in luogo delle imposte ordinarie altrimenti applicabili (di registro, di bollo).
Indice di riferimento (benchmark)	Il Regolamento UE n. 1011/2016, all'art. 3, paragrafo 1, punto 3), fornisce la seguente definizione di "Indice di riferimento (benchmark)": un indice di riferimento al quale viene determinato l'importo da corrispondere per uno strumento finanziario o per un contratto finanziario, o il valore di uno strumento finanziario, oppure un indice usato per misurare la performance di un fondo di investimento allo scopo di monitorare il rendimento di tale indice ovvero di definire l'allocazione delle attività di un portafoglio o di calcolare le commissioni legate alla performance. Esempi indici di riferimento: EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), IRS (Interest Rate Swap).
Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
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.
IRS	IRS è l'acronimo di "Interest Rate Swap" traducibile come "tasso di scambio degli interessi", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente per la valuta Euro (Eurirs) da ICE Benchmark Administration Limited - IBA con sede nel Regno Unito (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). In particolare, l'indice rappresenta la quotazione Mid Market dell'IRS rilevato alle ore 11:00 am da ICE e pubblicato dai principali <i>info provider</i> di finanza (es. Bloomberg e Reuters), nonché dai principali quotidiani finanziari (es. Il Sole 24 Ore). Per ulteriori dettagli si rimanda alla pagina internet " https://www.theice.com/iba/isdafix ".
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale, quota interessi corrispettivi e eventuali oneri di incasso rata), 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.
Preammortamento	Periodo iniziale del finanziamento nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

Rata	Pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il finanziamento); - eventuali oneri di incasso rata.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Costo totale del credito espresso in percentuale, calcolata su base annua, dell'importo totale del credito. Il TAEG è il tasso che rende uguali, su base annua, i valori attualizzati di tutti gli impegni (prelievi, rimborsi e spese), esistenti o futuri, oggetto di accordo tra il finanziatore e il cliente. Il TAEG è comprensivo degli interessi e di tutti i costi, inclusi gli eventuali compensi di intermediari del credito, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il cliente deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso che regola il periodo di preammortamento del finanziamento, ossia quello antecedente l'inizio del piano di ammortamento, nel quale il piano di rimborso del finanziamento si compone di rate di soli interessi.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura.
Tasso fisso	Tasso di interesse che NON varia per tutta la durata del finanziamento
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.