

Foglio Informativo

MUTUI IPOTECARI NON CONSUMATORI

ORDINARI
CON GARANZIA SACE

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.

MUTUO IPOTECARIO ORDINARIO

Il mutuo ipotecario ordinario è un finanziamento a medio-lungo termine destinato a clienti non consumatori con finalità di finanziare la realizzazione di investimenti materiali e immateriali. Il mutuo è garantito da ipoteca su immobile. Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 15 anni.

L'ipoteca attribuisce alla Banca, in quanto creditore garantito (cd. privilegiato) il diritto di espropriare il bene oggetto della garanzia ed attribuirgli una prelazione rispetto ai creditori chirografari al momento dell'eventuale soddisfacimento forzoso del credito. Il creditore "privilegiato", pertanto, nell'eventualità di una vendita forzata del bene concesso in garanzia verrà preferito, nel riparto del prezzo ricavato dalla vendita, rispetto ai creditori chirografari sul ricavato dalla vendita del bene oggetto di garanzia. Per quanto detto il rischio tipico per il datore d'ipoteca è riconducibile all'inadempimento del debitore nel rimborso del finanziamento concesso dalla Banca, nel qual caso potrebbe veder espropriato e quindi perdere il bene concesso in garanzia.

Tale mutuo è dedicato alle Imprese Italiane con fatturato superiore ad euro 10.000.000 operanti nei settori merceologici attualmente ammessi dalla policy di credito della Banca, comprese le imprese appartenenti alla categoria del credito agrario ai sensi dell'Art.43 del Testo Unico Bancario per le quali l'intervento finanziario è destinato a finanziare la realizzazione di investimenti nell'attività di impresa agricola ed esigenze finanziarie comunque collegate all'attività agricola (acquisto di macchine ed attrezzature, acquisto bestiame, piccole opere di miglioramento aziendale) e nella attività di pesca. L'eventuale concessione del mutuo a Imprese con fatturato inferiore ad euro 10.000.000 sarà valutata caso per caso dalla Banca.

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

Laddove il mutuo sia assistito dalla garanzia SACE, le relative caratteristiche sono indicate nella successiva sezione.

MUTUO IPOTECARIO CON GARANZIA SACE

È un finanziamento rateale destinato alle imprese assistito da Garanzia rilasciata da SACE S.p.A. ai sensi del quadro normativo vigente (indicato nella definizione di "Normativa SACE" delle Condizioni Generali come di seguito dettagliate), con il quale SACE è autorizzata, tra l'altro, a prestare garanzie del credito all'esportazione nonché su finanziamenti a sostegno di investimenti infrastrutturali e produttivi realizzati in Italia.

L'attuazione degli ambiti previsti dal suddetto quadro normativo è disciplinata nelle Condizioni Generali per l'emissione di garanzie SACE (Accordo Quadro "Garanzia Rilievo Strategico – Internazionalizzazione" 1-23/04/2026 e Accordo Quadro "Garanzia Archimede" Versione 1/2026, previsti per le banche prive di modello di rating validato e ai quali la Banca ha aderito) che disciplinano il rilascio di garanzie finanziarie da parte di SACE S.p.A..

È, inoltre, prevista la possibilità di procedere con diverse modalità di emissione della Garanzia SACE ("Custom") per operazioni che non rientrano nella casistica standard dei predetti Accordi.

Si rimanda al link www.sace.it per la consultazione degli Accordi Quadro sopra menzionati.

Soggetti beneficiari (imprese finanziabili)

Possono beneficiare dei finanziamenti garantiti ai sensi della Garanzia SACE le imprese appartenenti a tutti i settori merceologici che presentino i requisiti consultabili nelle Condizioni Generali di SACE per l'emissione di garanzie.

In particolare, le Imprese Beneficiarie dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- (i) essere costituite in forma di società di capitali, anche in forma cooperativa;
- (ii) avere la sede legale ovvero stabile organizzazione in Italia;
- (iii) alla data della Richiesta di finanziamento, non risultare in difficoltà ai sensi della Comunicazione della Commissione europea 2014/C 249/01, nonché, per la "Garanzia Archimede", non rientrare nella definizione di PMI, non risultare classificate tra le esposizioni deteriorate e non presentare un rapporto tra «totale sconfinamenti per cassa» e «totale accordato operativo per cassa» superiore al 20 per cento);
- (iv) alla data della Richiesta di Garanzia SACE e sulla base delle risultanze delle verifiche condotte dalla Banca secondo le proprie procedure interne di concessione del credito, (a) non essere sottoposte a procedure concorsuali, (b) non essere sottoposte a procedure esecutive avviate dalla Banca o a procedure esecutive immobiliari avviate da un soggetto terzo (quale, a titolo esemplificativo, un fornitore dell'Impresa Beneficiaria o un terzo finanziatore) che influiscano negativamente sulla valutazione del merito creditizio dell'Impresa Beneficiaria; (c) non avere Segnalazioni Negative e (d) non essere inadempienti a qualsiasi obbligo di rimborso nei confronti della Banca, salvo che le Imprese Beneficiarie provvedano al rimborso delle eventuali somme non pagate entro la relativa Data di Erogazione;
- v) esclusivamente per la "Garanzia Archimede", avere, alla data della Richiesta di Garanzia SACE, un rating in ogni caso non inferiore alla classe equivalente «B», secondo la scala Standard & Poor's.

Qualora il rimborso del finanziamento sia integralmente coperto da una garanzia autonoma e a prima richiesta rilasciata da una persona giuridica terza che rispetti tutti i requisiti previsti per le Imprese Beneficiarie ai sensi delle Condizioni Generali di riferimento, ai fini del calcolo della remunerazione dovuta a SACE in relazione alla Garanzia SACE si farà riferimento alle metodologie interne e alle valutazioni di SACE in relazione al garante, se migliore di quello dell'Impresa Beneficiaria. Resta inteso che tale garanzia dovrà: (i) essere conforme ai requisiti previsti dagli articoli 213 (*Requisiti comuni alle garanzie personali e ai derivati su crediti*) e 215 (*Requisiti aggiuntivi per le garanzie personali*) del Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, come eventualmente successivamente modificati o integrati, ai fini della c.d. "credit risk mitigation", nonché di altra normativa di vigilanza prudenziale di volta in volta applicabile ai fini della mitigazione del rischio; e (ii) avere ad oggetto il rischio di mancato rimborso del finanziamento di capitale, interessi e oneri accessori.

Finalità del finanziamento

Il finanziamento ha lo scopo di finanziare la realizzazione delle Operazioni descritte nell'Autocertificazione (da compilarsi a seconda del Modulo scelto tra i predefiniti da SACE ai sensi degli Accordi Quadro predetti) mediante le modalità indicate nella definizione di "Finanziamento" delle Condizioni Generali. Più di preciso, il finanziamento deve essere finalizzato a sostenere le Operazioni inerenti Immobilizzazioni materiali, immateriali e/o finanziarie in Italia e all'Estero o esigenze di capitale circolante secondo le specifiche dettagliate nell'Allegato Autocertificazione delle Condizioni Generali SACE o, nel caso della "Garanzia Archimede", tese al perseguimento di massimo due obiettivi distinti di cui all'Elenco Obiettivi Ambientali indicati nella predetta Autocertificazione.

Il finanziamento può avere le seguenti finalità:

- finanziare le Spese da Sostenere da parte dell'Impresa Beneficiaria per realizzare le Operazioni indicate nell'Autocertificazione;
- finanziare le Spese Sostenute per le Operazioni indicate nell'Autocertificazione.

Per Spese sostenute si intendono i costi e le spese sostenuti con fondi propri dall'Impresa Beneficiaria (fatta eccezione per quelli connessi a esigenze di capitale circolante) per le Operazioni, come meglio descritte nell'Autocertificazione, non oltre 24 mesi - antecedenti alla data della Richiesta di finanziamento, nei limiti in cui almeno un importo pari al 20% del finanziamento sia destinato a spese e/o costi da sostenere in relazione alle Operazioni.

L'Operazione e la sua realizzazione devono essere conformi alla normativa e regolamentazione applicabile nonché agli standard di riferimento e l'Impresa Beneficiaria deve aver ottenuto tutte le autorizzazioni, permessi, certificazioni e/o licenze richiesti dalla normativa

applicabile, i quali dovranno rimanere validi ed efficaci fino al completamento dell'Operazione ovvero alla diversa data prevista dalla normativa e regolamentazione applicabile.

L'Operazione non deve ricadere nell'ambito di applicazione dei divieti di cui ai programmi sanzionatori UE/USA come di volta in volta integrati e/o modificati, concernenti misure restrittive nei confronti di determinati Paesi e territori, quali, a titolo esemplificativo, Russia, Bielorussia, Iran, Crimea, Cuba, Corea del Nord, Siria, Lugansk, Donetsk, Zaporizhzhia e Kherson.

Nel caso in cui il finanziamento sia destinato a finanziare i costi e le spese per l'approntamento di una fornitura di beni e/o servizi, la stessa non deve ricadere nell'ambito di applicazione:

- per la "Garanzia Rilievo Strategico – Internazionalizzazione":

(a) della normativa concernente prodotti e/o tecnologie a duplice uso o materiale di armamento soggetti a licenza ai sensi della normativa di riferimento nazionale, dell'Unione Europea e degli Stati Uniti d'America (es. Reg. UE n. 821/2021, L. 185/1990, D.lgs. 221/2017, EAR, ITAR);

(b) delle disposizioni nazionali e dell'Unione europea in materia di controllo delle esportazioni/importazioni (es. sostanze chimiche pericolose; beni culturali; droghe e sostanze psicotrope; sostanze radioattive; rifiuti; prodotti contenenti pelliccia di cane e di gatto; flora e fauna selvatiche a rischio di estinzione; sostanze che riducono lo strato di ozono; prodotti ed apparecchiature che contengono gas fluorurati ad effetto serra; alimenti e additivi alimentari; organismi geneticamente modificati);

- per la "Garanzia Archimede":

della normativa concernente materiale di armamento soggetti a licenza ai sensi della normativa di riferimento nazionale, dell'Unione Europea e degli Stati Uniti d'America (es. L. 185/1990, ITAR).

Principali caratteristiche del finanziamento

Importo non superiore a euro 5.000.000,00. Si specifica che l'impresa Beneficiaria non deve aver beneficiato, negli ultimi 6 mesi antecedenti alla Richiesta di Garanzia SACE, di ulteriori finanziamenti garantiti da SACE il cui importo in linea capitale, cumulato con quello del finanziamento in richiesta, superi l'importo di euro 5.000.000,00. Eventuali richieste di operazione per importo superiore possono essere gestite dalla Banca con SACE mediante specifica operatività (di carattere "Custom"). Per i finanziamenti aventi un importo garantito da SACE in linea capitale maggiore di Euro 1.000.000,00, la Banca deve allegare alla Richiesta di Garanzia SACE: (i) l'estratto dell'istruttoria creditizia e, ove presente, il term sheet; (ii) una descrizione della Garanzia Reale; (iii) ove acquisiti dalla Banca nell'ambito della propria istruttoria creditizia, il bilancio infrannuale e il forecast dell'anno in corso e il business plan (ove disponibile) dell'Impresa Beneficiaria e, se del caso, della persona giuridica terza che agisca in qualità di Garante; (iv) la Centrale Rischi aggiornata dell'Impresa Beneficiaria e dell'eventuale Garante.

Durata complessiva (comprensiva di eventuale preammortamento) fino ad un massimo di 96 mesi, in multipli di 3 mesi. Eventuali richieste di operazione per durate differenti (sino a 10 anni o a 20 anni), anche di preammortamento, possono essere gestite dalla Banca con SACE mediante specifica operatività (di carattere "Custom").

Regolamento a tasso di interesse fisso oppure variabile.

Periodo di preammortamento compreso tra 0 e 12 mesi in multipli di 3 mesi (incluso il preammortamento tecnico necessario per l'allineamento all'ultimo giorno del trimestre solare di erogazione del finanziamento).

Erogazione, in un'unica soluzione o a SAL, su un conto corrente dedicato intestato all'impresa richiedente aperto presso la Banca, su cui possono transitare esclusivamente i flussi monetari relativi al finanziamento; fanno eccezione le microimprese (come identificate dalla Raccomandazione 2003/361/CE) per le quali l'erogazione può avvenire mediante accredito su conto corrente dedicato presso la Banca erogante o presso altra Banca o per cassa. L'erogazione avviene entro 90 (novanta) giorni dalla data di emissione della Garanzia SACE.

Piano di ammortamento italiano e francese (quest'ultimo solo per finanziamento con tasso fisso).

Periodicità di pagamento delle rate trimestrale (fine trimestre solare).

Condizioni economiche determinate (con specifico riferimento al tasso di interesse) anche sulla base della commissione running da riconoscere a SACE per l'acquisizione della garanzia (commissione tra l'altro calcolata sull'importo garantito del finanziamento e inclusa nel tasso di interesse del finanziamento) e di seguito dettagliate.

La Banca prevede una fase di analisi di pre-fattibilità, prima dell'analisi del merito creditizio, in cui valuta la specifica Operazione in relazione alle spese sostenute dall'Impresa Beneficiaria o da sostenere, richiedendo a SACE il Parere Preliminare obbligatorio ma non vincolante.

Qualora l'Operazione venga valutata ammissibile alla misura, la Banca procede ad istruire la richiesta di finanziamento in base alle proprie policy di valutazione del merito di credito e a deliberare il finanziamento (perfezionando l'operazione con clausole contrattuali specificatamente indicate, a livello di contenuti minimi, negli Accordi Quadro predetti o condivise con SACE nel caso di specifica operatività di carattere "Custom").

A seguito di delibera positiva della Banca, è possibile richiedere la Garanzia sul portale di SACE.

Il finanziamento prevede il rilascio a favore della Banca, per una copertura fino al 70% (fino all'80% per eventuali operazioni di carattere "Custom" esclusivamente per la "Garanzia Rilievo Strategico – Internazionalizzazione) dell'importo del finanziamento, di una Garanzia a prima richiesta assunta da SACE e dallo Stato italiano nei limiti delle quote previste dalla Normativa SACE, esplicita, irrevocabile ed avente ad oggetto il rischio di mancato rimborso del finanziamento, per capitale e Interessi. La garanzia viene rilasciata secondo il modello di cui all'Allegato 5 (Garanzia SACE) delle Condizioni Generali dell'Accordo Quadro "Garanzia Rilievo Strategico – Internazionalizzazione" Versione 20251103 7.0 1-23/04/2026 e dell'Accordo Quadro "Garanzia Archimede" Versione 1/2026, previsti per le banche prive di modello di rating validato e ai quali la Banca ha aderito.

A seguito dell'istruttoria, SACE potrà comunicare che il finanziamento dovrà essere assistito da una garanzia reale (ipoteca su beni immobili o mobili registrati di proprietà dell'Impresa Beneficiaria o di soggetti terzi o eventualmente sotto forma di cash collateral, purché l'importo del deposito sia pari o superiore al 25% dell'ammontare del finanziamento).

In caso di ipoteca su beni, l'importo del finanziamento ipotecario deve essere pari o inferiore al 72% del valore di mercato del bene sul quale la garanzia reale è costituita, determinato sulla base della perizia rilasciata da un esperto incaricato dalla Banca.

L'acquisizione della garanzia prevede il riconoscimento a SACE di una commissione calcolata sull'importo garantito del finanziamento e inclusa nel tasso di interesse del finanziamento. La remunerazione della garanzia è determinata da SACE in funzione del profilo di rischio determinato tenendo conto dei seguenti elementi: tipologia del finanziamento, durata del finanziamento, presenza di eventuali ulteriori garanzie a sostegno del finanziamento e contributo del Progetto agli Obiettivi.

La Garanzia SACE non deve essere inclusa nella definizione di documenti finanziari connessi al contratto di finanziamento.

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

Le eventuali ulteriori garanzie devono essere ripartite pro quota con SACE.

MUTUO IPOTECARIO CON GARANZIA SUSSIDIARIA ISMEA/SGFA

Il mutuo potrà essere assistito dalla garanzia sussidiaria ISMEA/SGFA per le piccole e medie imprese agricole e zootecniche nonché a quelle ad esse connesse. La garanzia può essere concessa entro il limite massimo del 75%. La garanzia sussidiaria è applicabile solo in presenza di valida e congrua garanzia primaria acquisita dalla Banca a fronte del mutuo erogato.

I TIPI DI MUTUO 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.

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.

MUTUO A TASSO FISSO

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

9,36 %

TAEG calcolato al tasso di interesse del 8,270 % (Indice di riferimento IRS a 10 anni del 29/09/2026 pari a 3,70 % maggiorato di uno spread pari a 4,57 %) e relativo ad un mutuo stipulato con contratto in atto unico (ossia con erogazione dell'intero capitale mutuato in unica soluzione) avente le seguenti caratteristiche: importo finanziato di € 100.000,00, durata di 10 anni, spese di istruttoria pari al 2,00 % dell'importo finanziato, spese di incasso rata mensile pari a € 5,00, imposta sostitutiva pari a 0,25 %, spese annuali di invio del documento di sintesi in modalità cartacea di € 0,00, oneri di perizia immobiliare pari ad € 350,00 + IVA e contributi come per Legge.

Il TAEG rappresentato è riferito al mutuo ipotecario ordinario.

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		mutuo ipotecario ordinario	minimo euro 50.000,00, massimo pari a 80% del valore di perizia dell'immobile
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	massimo euro 5.000.000,00
	DURATA (comprensiva di eventuale periodo di preammortamento)		mutuo ipotecario ordinario	minimo 5 anni, massimo 15 anni
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	massimo 8 anni
	TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (*)	INDICE DI RIFERIMENTO + SPREAD (TASSO MINIMO: spread dell'operazione)	mutuo ipotecario ordinario	8,270 %
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	8,270 %
	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		mutuo ipotecario ordinario	4,57 %
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	4,57 %
	TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO (tecnico e/o finanziario)			uguale al TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO sopra riportato
	TASSO DI MORA		mutuo ipotecario ordinario	tasso del finanziamento maggiorato di 3,00 punti percentuali
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	tasso del finanziamento maggiorato di 3,00 punti percentuali

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

(*) 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. Per il finanziamento con garanzia SACE il tasso indicato in tabella è calcolato ipotizzando che il finanziamento sia di durata pari a 8 anni e che, pertanto, l'indice di riferimento IRS sia quello a 8 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).

MUTUO A TASSO VARIABILE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

8,21 %

TAEG calcolato al tasso di interesse del 7,220 % (Indice di riferimento Euribor 3 mesi 360 del 29/09/2026 pari a 2,65 % maggiorato di uno spread pari a 4,57 %) e relativo ad un mutuo stipulato con contratto in atto unico (ossia con erogazione dell'intero capitale mutuato in unica soluzione) avente le seguenti caratteristiche: importo finanziato di € 100.000,00, 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 pari a 0,25 %, spese annuali di invio del documento di sintesi in modalità cartacea di € 0,00, oneri di perizia immobiliare pari ad € 350,00 + IVA e contributi come per Legge.

Il TAEG rappresentato è riferito al mutuo ipotecario ordinario.

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		mutuo ipotecario ordinario	minimo euro 50.000,00, massimo pari a 80% del valore di perizia dell'immobile	
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	massimo euro 5.000.000,00	
	DURATA (comprensiva di eventuale periodo di preammortamento)		mutuo ipotecario ordinario	minimo 5 anni, massimo 15 anni	
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	massimo 8 anni	
	TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (*)	INDICE DI RIFERIMENTO + SPREAD (TASSO MINIMO: spread dell'operazione)	mutuo ipotecario ordinario	7,220 %	
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	7,220 %	
	INDICE DI RIFERIMENTO		EURIBOR 1/3/6 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		mutuo ipotecario ordinario	4,57 %	
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	4,57 %	
	TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO (tecnico e/o finanziario)			uguale al TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO sopra riportato	
	TASSO DI MORA		mutuo ipotecario ordinario	tasso del finanziamento maggiorato di 3,00 punti percentuali	
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	tasso del finanziamento maggiorato di 3,00 punti percentuali	

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

(*) 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 (8 anni per il finanziamento con garanzia SACE) 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 MUTUO IPOTECARIO

VOCI			COSTI			
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	ISTRUTTORIA	mutuo ipotecario ordinario	2,00 % (min € 500,00)		
			mutuo ipotecario con garanzia SACE	2,00 % (min € 500,00)		
		INCASSO RATA		€ 5,00		
		INVIO COMUNICAZIONI (a clienti o a eventuali garanti)	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>NB. L'importo sarà addebitato in sede di emissione prima rata.</i>		0,25% <i>(calcolata sull'ammontare residuo della singola quota oggetto di accollo/voltura)</i> con un minimo di € 250,00		
		DIRITTI PER EVENTUALI RESTRIZIONI/SOSTITUZIONI/VARIAZIONI /RINNOVAZIONI IPOTECARIE <i>(per ciascuna formalità e oltre spese perizia)</i>		€ 250,00		
		COMMISSIONE ONNICOMPENSIVA PER ESTINZIONE ANTICIPATA <i>(calcolata sull'importo restituito anticipatamente)</i>		3,00% in caso di mutuo a tasso fisso 1,00% in caso di mutuo 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	mutuo ipotecario ordinario	francese			
		mutuo ipotecario con garanzia SACE	italiano o francese (quest'ultimo nel solo caso di tasso fisso)			
	TIPOLOGIA DI RATA	mutuo ipotecario ordinario	rate costanti ^(*)			
		mutuo ipotecario con garanzia SACE	rate decrescenti a quota di capitale costante per piano di ammortamento italiano ^(**) rate costanti per piano di ammortamento francese ^(*)			
	PERIODICITÀ DELLE RATE	mutuo ipotecario ordinario	mensile, trimestrale e semestrale			
		mutuo ipotecario con garanzia SACE	trimestrale, con scadenza l'ultimo giorno dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre di ogni anno			

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.

^(**) Nel finanziamento a tasso fisso l'importo della rata rimane costante per tutta la durata del finanziamento, intendendosi come costante la rata nella quale la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale a quanto determinato nel piano di ammortamento stipulato.
Nel finanziamento a tasso variabile l'importo della rata rimane costante solo durante il periodo di vigenza del tasso di interesse iniziale. Al variare del tasso di interesse, la rata diventa variabile: le quote di capitale delle rate restano fisse, così come definite al tasso di interesse iniziale, mentre le quote di interessi sono ricalcolate in accordo al nuovo valore del tasso di interesse, considerando il debito in linea capitale residuo. In caso di incremento del tasso di interesse rispetto al tasso di interesse iniziale l'importo della rata sarà maggiore di quello calcolato inizialmente, non comportando ciò variazione della durata inizialmente stabilita del mutuo. In caso di decremento del tasso di interesse rispetto al tasso di interesse iniziale l'importo della rata sarà minore rispetto a quello calcolato inizialmente, non comportando ciò variazione della durata inizialmente stabilita del mutuo.

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 mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca www.mcc.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo 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
Gli importi sopra indicati sono al netto di IVA.						
Adempimenti notarili		I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio				
Assicurazione obbligatoria	incendio e scoppio	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 vincolante a favore della Banca.				

Solo per mutuo ipotecario con garanzia sussidiaria ISMEA/SGFA:	
Costo per la concessione della garanzia sussidiaria ISMEA/SGFA	Come da normativa vigente
Solo per finanziamento ipotecario con garanzia SACE:	
Commissione "running" (inclusa nel tasso di interesse del finanziamento)	Come da normativa vigente

- Imposte e Tasse:

- in caso di specifica opzione da parte della Banca: Imposta sostitutiva ex articolo 17, 1° comma, del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601, così come modificato dall'articolo 12, comma 4 del Decreto Legge 23 dicembre 2013 n.145.	0,25 % (salvo i casi in cui è applicabile la diversa aliquota)
- in assenza di opzione per l'imposta sostitutiva: Tassazione ordinaria Imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative se dovute. N.B. Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul finanziamento concesso.	in conformità alle vigenti disposizioni di legge

"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 ("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	IRS EURO LETTERA a 12 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,75 %
29/09/2026	IRS EURO LETTERA a 15 ANNI del penultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del contratto di finanziamento	3,75 %
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	2,65 %

	lavorativo bancario del mese precedente quello di variazione del tasso	
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, PORTABILITA' 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 adempite 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.

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 di messa a disposizione delle somme erogate

5 giorni lavorativi dalla ricezione da parte della Banca della documentazione notarile e/o dalla consegna alla Banca stessa di eventuale documentazione necessaria a seconda della tipologia del mutuo (ferma restando la preventiva approvazione della richiesta).

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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate.
Amministratore dell'indice di riferimento IRS (Interest Rate Swap)	ICE Benchmark Administration Limited – IBA.
Condizioni Generali SACE	Indica le condizioni generali, nella versione tempo per tempo vigente e disponibile in copia presso il sito internet ufficiale di SACE all'indirizzo www.sace.it , comprensive di allegati, applicabili alle garanzie emesse da SACE ai sensi della Normativa Sace.
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.
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 ".
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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Nel piano di ammortamento italiano la rata è composta da una quota di capitale costante nel tempo e da una quota interessi decrescente.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo 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.
Servizi assicurativi accessori di tipo	Polizza assicurativa obbligatoria per la concessione del finanziamento.

obbligatorio	
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.