

Avvertenza - Le condizioni riportate sono applicate fino alla fine del mese in corso alla data di pubblicazione. Dal primo giorno del mese successivo si applicheranno nuove condizioni che saranno oggetto di pubblicazione non appena tecnicamente possibile, ma che il cliente potrà richiedere in ogni momento presso la Filiale di competenza.

## Mutui a Tasso Fisso Parametrato IRS

### Informazioni sul finanziatore

Banca del Monte di Lucca S.p.A.

Piazza San Martino,4 - 55100 Lucca

Tel. centralino 0583-4501 - Fax 0583-48721

Internet: bmlucca.it - email: bmlucca@bmlucca.it - Cod. SWIFT: BMLUIT3L

Iscritta all'Albo delle Banche tenuto da Banca d'Italia con il numero 6915.3 – Appartenente al Gruppo Banca Carige, iscritta all'Albo dei gruppi creditizi della Banca d'Italia cod. 6175.4 – Codice ABI 6175 – Iscrizione Registro delle Imprese e Codice Fiscale n.01459540462- Aderente al Fondo Interbancario di tutela dei Depositi

Informazioni ai clienti: numero verde 800 03 05 83(dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 20,30 - sabato dalle 8,30 alle 14,30) - email: bmlonline@bmlucca.it

Servizio Telefonico (solo per i clienti che vi hanno aderito): numero verde 800 03 05 83 (dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 20,30 - sabato dalle 8,30 alle 14,30), dall'estero e dai cellulari: +39 010 57 57 001. Risponditore automatico tutti i giorni 24 ore su 24

Help Desk Servizi Internet (solo per i clienti che vi hanno aderito): numero verde 800 01 05 83 (dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 20,30 - sabato dalle 8,30 alle 14,30), dall'estero e dai cellulari: +39 010 57 57 040

### Che cos'è il credito immobiliare

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente deve assicurare l'immobile contro il rischio dei danni derivanti da incendio e scoppio.

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

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

#### Finanziamento a tasso fisso

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

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.

Il tasso di interesse applicato può essere un tasso fisso finito oppure essere determinato come somma di una componente fissa (spread) e di una componente variabile (indice di riferimento) rilevata in un determinato momento; anche in questo secondo caso, il tasso risultante dalla somma resta fisso per tutta la durata del finanziamento.

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Mutui a tasso fisso: Il mutuatario non beneficia dell'eventuale riduzione dei tassi di mercato durante il periodo di ammortamento perché il tasso applicato non varia per tutta la durata del mutuo.

Clausola floor - Il tasso risultante dalla somma della componente fissa e della componente variabile come sopra determinate non potrà mai essere inferiore al valore della componente fissa (c.d. clausola floor). Esempio: se il tasso è pari alla somma di 2% (componente fissa) e di -0,50% (componente variabile con valore negativo), il tasso sarà comunque pari a 2% (floor) e non 1,50%.

Per saperne di più:

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

### Descrizione Mutui a tasso fisso parametrato IRS

La Banca, anche in forza di accordo con enti che desiderano alienare il proprio patrimonio immobiliare o con enti che chiedono condizioni particolari da riservare ai loro dipendenti, offre mutui ipotecari a tasso fisso parametrato all'IRS: il tasso del mutuo viene determinato sulla base del valore del parametro di riferimento IRS rilevato in un determinato momento, maggiorato di una componente fissa (spread). Le caratteristiche di durata e di importo finanziabile sono analoghe a quelle di Carige Mutuo MigliorCasa 80.

### Principali condizioni economiche

#### Quanto può costare il finanziamento

Il TAEG è calcolato considerando oltre al tasso i costi di: istruttoria, perizia, incasso rata, invio comunicazioni, gestione pratica, imposta sostitutiva, polizza assicurativa contro il rischio di incendio e scoppio. Si ricorda che, laddove all'atto della stipula vengano applicate, concorrono al calcolo del TAEG anche le spese relative all'erogazione prima dell'iscrizione ipotecaria e il costo di polizze facoltative.

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

### Mutui a tasso fisso parametrato IRS (plafond vari)

durata in anni	durata in mesi	Importo totale del credito (euro)	Costo totale del credito (euro)	Importo totale dovuto dal cliente (euro)	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
10	120	€ 100.000,00	€ 24.142,25	€ 124.142,25	4,553%
15	180	€ 100.000,00	€ 37.562,87	€ 137.562,87	4,609%
20	240	€ 100.000,00	€ 54.525,63	€ 154.525,63	4,861%
25	300	€ 100.000,00	€ 67.253,67	€ 167.253,67	4,687%
30	360	€ 100.000,00	€ 79.636,52	€ 179.636,52	4,528%

Avvertenza - Le condizioni riportate sono applicate fino alla fine del mese in corso alla data di pubblicazione. Dal primo giorno del mese successivo si applicheranno nuove condizioni che saranno oggetto di pubblicazione non appena tecnicamente possibile, ma che il cliente potrà richiedere in ogni momento presso la Filiale di competenza.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>										
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	- in percentuale non superiore al minore tra il valore di acquisto e il valore dell'immobile accertato dal perito: 80% - a condizione che il rapporto tra la rata e il reddito non sia superiore al: 35%										
	<b>Durata in anni</b>	da 10 a 30 oltre il periodo di pre-ammortamento, che va dalla data di stipula alla fine del mese di stipula (scadenza della prima rata).										
	<b>Garanzie accettate</b>	Ipoteca e Fideiussione. In caso di iscrizione ipotecaria, la garanzia potrà riguardare solo immobili situati in Italia e sarà necessario sottoporre l'immobile a valutazione (c.d. perizia) da parte di un perito. La perizia sarà effettuata da professionisti di fiducia della Banca con oneri a carico del cliente.										
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<p>durata in anni/mesi</p> <table border="0"> <tr><td>fino a 10 anni (120 mesi)</td><td>4,041%</td></tr> <tr><td>fino a 15 anni (180 mesi)</td><td>4,184%</td></tr> <tr><td>fino a 20 anni (240 mesi)</td><td>4,468%</td></tr> <tr><td>fino a 25 anni (300 mesi)</td><td>4,328%</td></tr> <tr><td>fino a 30 anni (360 mesi)</td><td>4,193%</td></tr> </table> <p>Il tasso applicato al mutuo sarà quello indicato nell'offerta vincolante che corrisponde al tasso vigente al momento della sua formulazione.</p> <p><b>Clausola floor - Il tasso di interesse nominale annuo risultante dalla somma della componente fissa (spread) e della componente variabile (indice di riferimento) non potrà mai essere inferiore al valore della componente fissa (floor).</b></p>	fino a 10 anni (120 mesi)	4,041%	fino a 15 anni (180 mesi)	4,184%	fino a 20 anni (240 mesi)	4,468%	fino a 25 anni (300 mesi)	4,328%	fino a 30 anni (360 mesi)	4,193%
	fino a 10 anni (120 mesi)	4,041%										
	fino a 15 anni (180 mesi)	4,184%										
	fino a 20 anni (240 mesi)	4,468%										
	fino a 25 anni (300 mesi)	4,328%										
fino a 30 anni (360 mesi)	4,193%											
<b>Indice di riferimento</b>	<p>IRS (in legenda la descrizione)</p> <p>durata in anni/mesi</p> <table border="0"> <tr><td>fino a 10 anni (120 mesi)</td><td>1,591% (10a: 398)</td></tr> <tr><td>fino a 15 anni (180 mesi)</td><td>1,734% (15a: 399)</td></tr> <tr><td>fino a 20 anni (240 mesi)</td><td>1,668% (20a: 400)</td></tr> <tr><td>fino a 25 anni (300 mesi)</td><td>1,528% (25a: 401)</td></tr> <tr><td>fino a 30 anni (360 mesi)</td><td>1,393% (30a: 402)</td></tr> </table> <p>In caso di utilizzo dell'indice di riferimento per la determinazione del tasso dei mutui a tasso fisso, il cliente deve tenere presente che la misura del tasso indicata sul documento "Informazioni generali sul credito immobiliare a consumatori" può variare rispetto alla misura del tasso che sarà applicata al contratto stipulato qualora il valore dell'indice vari nel frattempo.</p>	fino a 10 anni (120 mesi)	1,591% (10a: 398)	fino a 15 anni (180 mesi)	1,734% (15a: 399)	fino a 20 anni (240 mesi)	1,668% (20a: 400)	fino a 25 anni (300 mesi)	1,528% (25a: 401)	fino a 30 anni (360 mesi)	1,393% (30a: 402)	
fino a 10 anni (120 mesi)	1,591% (10a: 398)											
fino a 15 anni (180 mesi)	1,734% (15a: 399)											
fino a 20 anni (240 mesi)	1,668% (20a: 400)											
fino a 25 anni (300 mesi)	1,528% (25a: 401)											
fino a 30 anni (360 mesi)	1,393% (30a: 402)											
<b>Spread</b>	<p>durata in anni/mesi</p> <table border="0"> <tr><td>fino a 10 anni (120 mesi)</td><td>2,45%</td></tr> <tr><td>fino a 15 anni (180 mesi)</td><td>2,45%</td></tr> <tr><td>fino a 20 anni (240 mesi)</td><td>2,80%</td></tr> <tr><td>fino a 25 anni (300 mesi)</td><td>2,80%</td></tr> <tr><td>fino a 30 anni (360 mesi)</td><td>2,80%</td></tr> </table>	fino a 10 anni (120 mesi)	2,45%	fino a 15 anni (180 mesi)	2,45%	fino a 20 anni (240 mesi)	2,80%	fino a 25 anni (300 mesi)	2,80%	fino a 30 anni (360 mesi)	2,80%	
fino a 10 anni (120 mesi)	2,45%											
fino a 15 anni (180 mesi)	2,45%											
fino a 20 anni (240 mesi)	2,80%											
fino a 25 anni (300 mesi)	2,80%											
fino a 30 anni (360 mesi)	2,80%											
<b>Tasso di interesse di pre-ammortamento</b>	<p>durata in anni/mesi</p> <table border="0"> <tr><td>fino a 10 anni (120 mesi)</td><td>4,041%</td></tr> <tr><td>fino a 15 anni (180 mesi)</td><td>4,184%</td></tr> <tr><td>fino a 20 anni (240 mesi)</td><td>4,468%</td></tr> <tr><td>fino a 25 anni (300 mesi)</td><td>4,328%</td></tr> <tr><td>fino a 30 anni (360 mesi)</td><td>4,193%</td></tr> </table>	fino a 10 anni (120 mesi)	4,041%	fino a 15 anni (180 mesi)	4,184%	fino a 20 anni (240 mesi)	4,468%	fino a 25 anni (300 mesi)	4,328%	fino a 30 anni (360 mesi)	4,193%	
fino a 10 anni (120 mesi)	4,041%											
fino a 15 anni (180 mesi)	4,184%											
fino a 20 anni (240 mesi)	4,468%											
fino a 25 anni (300 mesi)	4,328%											
fino a 30 anni (360 mesi)	4,193%											
	<b>Istruttoria</b>	9‰ importo finanziato, minimo € 850,00 (in percentuale dell'importo del finanziamento o in misura fissa)										
<b>SPESE</b>	spese per la stipula del contratto	<b>Perizia tecnica</b>	Immobili finiti (importo comprensivo di IVA 22% corrisposto direttamente al professionista): € 270,00									
		<b>Altro</b>										
		Erogazione Imposta sostitutiva	€ 0,00 0,25% dell'importo mutuato, 2% dell'importo mutuato per i finanziamenti che non usufruiscono delle agevolazioni prima casa. Per la clientela in possesso dei requisiti di cui all'art. 64 del D.L. 25 maggio 2021, n. 73 (c.d. "Decreto Sostegni-bis"), convertito, con modificazioni, dalla L. 106 del 2021, è prevista l'esenzione dell'imposta sostitutiva. La sussistenza dei requisiti deve risultare da dichiarazione specifica della parte mutuataria.									
		Erogazione prima dell'iscrizione dell'ipoteca in Conservatoria Registri Immobiliari (ammessa solo per mutui di importo max € 200.000)	0,1% (min. € 25,82)									
	la gestione del rapporto	<b>Gestione pratica (commissione annua di gestione pratica)</b>	€ 0,00									
		<b>Incasso rata (spese di avviso scadenza rata)</b>	€ 2,50 nessuna spesa in caso di adesione ai Servizi on Line con opzione "Documenti in linea"									
<b>Invio comunicazioni (certificazione interessi annua)</b>		€ 2,50										
<b>Altro</b>		€ 300,00 Per restrizioni e riduzioni ipotecarie										

Avvertenza - Le condizioni riportate sono applicate fino alla fine del mese in corso alla data di pubblicazione. Dal primo giorno del mese successivo si applicheranno nuove condizioni che saranno oggetto di pubblicazione non appena tecnicamente possibile, ma che il cliente potrà richiedere in ogni momento presso la Filiale di competenza.

PIANO DI AMMORTAMENTO	spese per	Per volturazione mutuo (accollo)	€ 150,00
		Commissione mancato utilizzo (solo per mutui edilizi in caso di pre-ammortamento personalizzato)	In presenza di un mutuo edilizio erogabile in più soluzioni, qualora lo stesso venga erogato a saldo per un importo inferiore almeno di 1/3 a quello concesso, il Cliente dovrà riconoscere alla Banca, a titolo di commissione per mancato utilizzo, un compenso una tantum pari all'1% della somma non erogata.
	<b>Tipo di ammortamento</b>	Alla 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 capitale aumenta.	
	<b>Tipologia di rata</b>	costante	
	<b>Periodicità delle rate</b>	mensile	

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,041%	10 (120 mesi)	€ 1.014,40	non previsto	non previsto
4,184%	15 (180 mesi)	€ 748,94	non previsto	non previsto
4,468%	20 (240 mesi)	€ 630,92	non previsto	non previsto
4,328%	25 (300 mesi)	€ 546,11	non previsto	non previsto
4,193%	30 (360 mesi)	€ 488,61	non previsto	non previsto

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

**SERVIZI ACCESSORI**

<b>Assicurazione immobili</b>	<p>Il cliente deve assicurare l'immobile contro il rischio dei danni derivanti da incendio e scoppio. L'immobile deve essere assicurato per l'importo corrispondente al costo di ricostruzione a nuovo. L'Assicurazione deve essere sottoscritta con una compagnia di Assicurazione iscritta all'Albo delle imprese assicurazione e riassicurazione dell'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo "Incendio ed elementi naturali" (cfr. elenco su <a href="http://www.ivass.it">www.ivass.it</a>).</p> <p>Ferma la facoltà del cliente di scegliere la compagnia di suo gradimento, presso gli sportelli della Banca è comunque collocato il prodotto "Carige Casa e Famiglia" di HDI Italia S.p.A. contro il rischio di incendio al costo annuo di euro 0,33 per euro 1.000,00 di valore assicurato (per i quali HDI Italia S.p.A. riconosce alla Banca un compenso pari al 25% calcolato sul premio imponibile effettivamente incassato, ovvero al netto della tassazione del 22,25%), disponibile anche con premio unico pluriennale anticipato, minimo euro 25.000,00 massimo euro 2.500.000,00, con la possibilità di inserire in polizza ulteriori garanzie facoltative in base alle esigenze espresse dal cliente (cfr. Fascicolo Informativo che la Banca deve consegnare prima dell'adesione e disponibile presso la dipendenza e sul sito <a href="http://www.hdiitalia.it">www.hdiitalia.it</a>).</p> <p>La polizza sottoscritta dovrà prevedere un vincolo a favore della Banca mutuante, salvo il caso in cui sia stata intermediata dalle banche del Gruppo Banca Carige, per la quale, ai sensi della normativa IVASS vigente, il collocatore non può assumere la contemporanea qualifica di beneficiario o di vincolatario delle prestazioni assicurative.</p>
<b>Polizza rischi derivanti da donazione</b>	<p>Se l'immobile dato a garanzia proviene da donazione, il Cliente deve fare in modo che la Banca sia assicurata dal donatario o suo avente causa contro perdite patrimoniali derivanti dall'eventuale esercizio di un'azione proposta da terzi che lamentino una lesione dei loro diritti di legittimari del donante, e che abbiano esperito con successo azione ex art. 561 e 563 del codice civile per ottenere la restituzione in natura (o in equivalente somma di denaro), di tutti o di parte dei beni ipotecati.</p> <p>Il cliente può recedere dalla polizza Carige Casa e Famiglia entro sessanta giorni dalla sottoscrizione della polizza inviando un fax, una raccomandata A/R alla Compagnia oppure a mezzo P.E.C. (<a href="mailto:disdette@pec.hdiitalia.it">disdette@pec.hdiitalia.it</a>). Per contratti di durata annuale (con tacito rinnovo), le Parti possono recedere alla scadenza annuale indicata in polizza mediante disdetta inviata con lettera raccomandata, fax o P.E.C. (<a href="mailto:disdette@pec.hdiitalia.it">disdette@pec.hdiitalia.it</a>) spedita almeno 30 giorni prima della scadenza.</p> <p>Se il cliente ha sottoscritto polizza assicurativa di altra Compagnia, deve fare riferimento al relativo contratto di assicurazione per le modalità di recesso.</p> <p>In caso di recesso dalla polizza, il Cliente deve provvedere alla pronta sostituzione della copertura al fine di evitare le conseguenze previste dall'inosservanza degli obblighi contrattuali.</p>

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>Tasso di mora</b>	<p>Applicato sia per i mutui a tasso fisso sia per quelli a tasso variabile, il tasso di mora è stabilito semestralmente, con decorrenza 1/1 e 1/7 maggiorando di 5 punti percentuali, su base annua, il tasso medio del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore" relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: 969).</p> <p>Ad oggi: 4,456%      5%      -0,544%</p>
<b>Sospensione pagamento rate</b>	prevista solo per il Mutuo Carige Giovani (plaf. 1223 e plaf. 1224) - cfr. Legenda
<b>Adempimenti notarili</b>	a carico del cliente salvo che il mutuo sia stipulato nell'ambito di operazioni di portabilità

Avvertenza - Le condizioni riportate sono applicate fino alla fine del mese in corso alla data di pubblicazione. Dal primo giorno del mese successivo si applicheranno nuove condizioni che saranno oggetto di pubblicazione non appena tecnicamente possibile, ma che il cliente potrà richiedere in ogni momento presso la Filiale di competenza.

<b>Imposta di registro</b>	nella misura tempo per tempo vigente
<b>Tasse ipotecarie</b>	nella misura tempo per tempo vigente
<b>Altro</b>	
Rinegoziazione	ove la Banca accolga la richiesta di rinegoziazione proposta dal cliente, non sono previste spese e/o commissioni
Conteggi informativi sulla posizione	esente
Duplicato di certificazione interessi	€ 10,00
Per frazionamento mutuo in quote	€ 250,00 oltre € 50,00 per ogni lotto
Volturazione	€ 150,00
Per rinnovazione ipoteche, oltre a spese richieste dai competenti uffici	€ 250,00
Cancellazioni ipotecarie	nessuna commissione ai sensi dell'art. 40 bis del D.lgs 385/93; € 150 se, su espressa richiesta del cliente, si procede a mezzo di atto notarile ai sensi dell'art. 2882 del Codice Civile
Spedizioni raccomandate per solleciti diversi	€ 15,00 a lettera
Certificaz. Sussistenza crediti relativi a mutui	€ 30,00
Spese per richiesta fotocopie	€ 9,00 per comunicazione periodica di cui all'art. 119 del D.lgs. n. 385/1993 consegnata con raccomandata (€ 1,00 per copie aggiuntive alla prima richiesta) € 5,00 per comunicazione periodica di cui all'art. 119 del D.lgs. n. 385/1993 consegnata allo sportello o con mail (€ 1,00 per copie aggiuntive alla prima richiesta) € 11,00 per altra documentazione consegnata con raccomandata (€ 2,50 per copie aggiuntive alla prima richiesta) € 7,50 per altra documentazione consegnata allo sportello o con mail (€ 2,50 per copie aggiuntive alla prima richiesta)
Dichiarazioni e certificazioni varie	€ 15,00

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	40 giorni massimo da quando la Banca è in possesso di tutta la documentazione richiesta
Disponibilità dell'importo	ad avvenuta iscrizione ipotecaria in Conservatoria Registri Immobiliari (di norma 10 giorni)
Altro	//

**ALTRO**
**Altre Assicurazioni facoltative**

Sono facoltative assicurazioni per morte, invalidità o disoccupazione; presso le banche del Gruppo sono collocati i prodotti Carige Domani Mutuo Vita di Amissima Vita e Carige Domani Mutuo Danni lavoratori dipendenti, non lavoratori e autonomi di Amissima Assicurazioni (cfr. Fascicoli Informativi che la Banca deve consegnare prima dell'adesione e disponibili presso la dipendenza e sul sito [www.amissima.it](http://www.amissima.it)).

**La stipula di polizze della specie non è vincolante per ottenere il mutuo o per ottenerlo a condizioni di favore rispetto a quelle applicabili in loro assenza.**

**Fondo di Garanzia Prima Casa**

Il Gruppo Banca Carige ha aderito al Protocollo d'Intesa tra l'ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.

Il Protocollo prevede la costituzione di un Fondo di Garanzia presso il Ministero, gestito da Consap Spa, per concedere garanzie sui mutui ipotecari destinati all'acquisto della prima casa.

Il Fondo garantisce, a prima richiesta, il 50% della quota capitale tempo per tempo in essere, su finanziamenti ipotecari con questi requisiti:

- importo: non superiore a 250.000 euro
- finalità: acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale, anche con accollo da frazionamento, non rientranti nelle categorie catastali A1, A8 e A9 o con caratteristiche di lusso, e interventi di acquisto e ristrutturazione ed accrescimento dell'efficienza energetica dell'immobile adibito ad abitazione principale.

Possono accedere al fondo tutti i soggetti privati che ne faranno richiesta, senza limiti reddituali.

In caso di più domande pervenute nella stessa giornata, il Gestore del fondo - Consap, attribuisce priorità a:

- Giovani coppie: nuclei familiari costituiti da almeno due anni, coniugati o conviventi more uxorio, con uno dei componenti con età inferiore ai trentacinque anni
- nucleo monogenitoriale con figli minori: persona singola non coniugata, separata, divorziata o vedova con almeno un figlio convivente minore
- giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della Legge 28 giugno 2012, n. 92
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari.

Il rapporto Rata/Reddito non potrà essere superiore al 35%.

La garanzia del "Fondo" è a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata ed irrevocabile ed efficace a decorrere, in via automatica, dalla data di erogazione del mutuo.

Oltre a quella concessa dal Fondo, la Banca non può acquisire garanzie aggiuntive non assicurative oltre all'ipoteca sull'immobile, tranne un'eventuale PPI facoltativa.

Per maggiori informazioni sul Fondo e sulla modalità di ammissione alla garanzia, è possibile consultare il sito Consap all'indirizzo <http://fondoprincipacasa.it>

Avvertenza - Le condizioni riportate sono applicate fino alla fine del mese in corso alla data di pubblicazione. Dal primo giorno del mese successivo si applicheranno nuove condizioni che saranno oggetto di pubblicazione non appena tecnicamente possibile, ma che il cliente potrà richiedere in ogni momento presso la Filiale di competenza.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 giorni dalla richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti come descritti nelle seguenti categorie**

A) Di questa categoria deve essere presentato almeno uno di questi documenti:	<b>Documento d'identità (Carta di identità, Patente o Passaporto)</b> <b>Permesso di soggiorno in corso di validità (se cittadino extracomunitario)</b>
B) I documenti di questa categoria sono tutti obbligatori:	<b>Certificazione Unica</b> <b>Modello 730</b> <b>Modello Unico dell'ultimo e del penultimo anno</b> <b>Modello 01BIS</b>
C) Di questa categoria deve essere presentato almeno uno di questi documenti:	<b>Bilancio Azienda (Documentazione comprovante altri redditi)</b> <b>Busta Paga</b> <b>Cedolino Pensione</b>
D) I documenti di questa categoria sono tutti obbligatori:	<b>Certificato plurimo contestuale (stato di famiglia, stato civile, residenza)</b> <b>Copia ultimo estratto conto ufficiale personale relativo agli ultimi 3 mesi</b> <b>Lista movimenti a partire dall'ultimo estratto conto ufficiale personale alla data della richiesta</b> <b>Ricevuta di presentazione del Modello di Dichiarazione dei Redditi dell'ultimo anno e del penultimo anno</b> <b>Tesserina sanitaria Fronte/Retro</b>
E) Di questa categoria deve essere presentato almeno uno di questi documenti:	<b>Atto di aggiudicazione da Asta Immobiliare</b> <b>Autodichiarazione del cliente del valore di acquisto dell'immobile</b> <b>Avviso d'Asta</b> <b>Compromesso/Proposta di acquisto firmata da entrambe le parti</b> <b>Compromesso tra privati (no la proposta)</b> <b>Copia del certificato di abitabilità rilasciato dal Comune per gli immobili di non remota costruzione</b>
F) I documenti di questa categoria sono tutti obbligatori:	<b>Atto di provenienza</b> <b>Copia della Visura Storica Catastale</b> <b>Planimetria catastale</b>

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI**
**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto in parte il finanziamento con un preavviso di almeno tre giorni lavorativi senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo. Il cliente è tenuto a rimborsare immediatamente quanto dovuto per capitale, interessi anche se moratori, accessori, spese maturati fino al momento dell'esercizio di detta facoltà e ogni altra somma di cui la Banca fosse in credito.

Ai contratti di mutuo ipotecario per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale non si applica compenso o penale per estinzione anticipata del rapporto ai sensi dell'art. 120 ter TUB, già art. 7 Legge 40/2007.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore alle seguenti misure:

- mutui a tasso variabile: 1% del capitale di cui si richiede il rimborso anticipato
- mutui a tasso variabile a rata costante: 1% del capitale di cui si richiede il rimborso anticipato
- mutui a tasso fisso, a tasso bilanciato: 3% del capitale di cui si richiede il rimborso anticipato
- mutui a tasso variabile con massimo prefissato: 1% del capitale di cui si richiede il rimborso anticipato
- mutui a tasso misto: 1% del capitale di cui si richiede il rimborso anticipato.

**Portabilità del mutuo**

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

La Banca aderisce agli Impegni per la Qualità di Pattichieri che prevedono, tra le varie agevolazioni per il cliente, la semplificazione dei processi necessari per trasferire il Mutuo da una banca ad un'altra (banca originaria e banca subentrante) attraverso l'utilizzo del canale telematico per lo scambio delle informazioni necessarie a dar corso alle richieste del cliente.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura del rapporto entro 5 giorni lavorativi. Le richieste di estinzione sono sospese il giorno di scadenza della rata del finanziamento.

**Reclami**

I reclami vanno inoltrati all'Ufficio Customer care e gestione reclami della Banca (Ufficio Customer Care e gestione reclami – Via Cassa di Risparmio 15 – 16123 Genova; e-mail [reclami@bmlucca.it](mailto:reclami@bmlucca.it), posta certificata: [reclami@pec.carige.it](mailto:reclami@pec.carige.it)), che risponde entro al massimo 60 giorni dal ricevimento.

Per i servizi di pagamento, la Banca deve rispondere entro 15 giorni dal ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 60 giorni dalla ricezione della contestazione da parte della Banca, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;

Avvertenza - Le condizioni riportate sono applicate fino alla fine del mese in corso alla data di pubblicazione. Dal primo giorno del mese successivo si applicheranno nuove condizioni che saranno oggetto di pubblicazione non appena tecnicamente possibile, ma che il cliente potrà richiedere in ogni momento presso la Filiale di competenza.

- Conciliatore BancarioFinanziario, anche in assenza di preventivo reclamo, al fine di attivare una procedura di conciliazione volta a trovare un accordo con la Banca. Il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario può essere consultato sui siti [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) e [www.gruppocarige.it](http://www.gruppocarige.it) o richiesto presso le filiali della Banca. Nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo, resta impregiudicata la facoltà di presentare esposti alla Banca d'Italia o di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

**CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DEL CLIENTE**

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

Per esempio in caso di ritardo nel pagamento delle rate la Banca applica il tasso di mora.

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

**LEGENDA**

<b>Commissione annua di gestione pratica</b>	Commissione recuperata dalla banca annualmente in occasione dell'addebito dell'ultima rata di ogni anno in via posticipata e qualunque sia lo stato del finanziamento per il numero di mesi dell'anno per i quali il finanziamento è rimasto in vita, esclusi i mesi di accensione e di estinzione (quindi per il numero di mesi dell'anno decorsi dalla data di accensione del finanziamento ovvero decorsi da inizio anno fino alla data di estinzione o scadenza dello stesso con l'esclusione del mese in cui il finanziamento viene concesso, estinto o giunge a scadenza).
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. - (Codifica Banca del parametro: 398 IRS 10 anni, 399 IRS 15 anni, 400 IRS 20 anni, 401 IRS 25 anni, 402 IRS 30 anni) Eurirs (I.R.S. - Interest Rate Swap) rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula e diffuso dal circuito Bloomberg, di pari durata del mutuo  - Eurirs: Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale la rata corrisposta dal cliente è costituita dalla sola quota d'interessi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Sospensione rate</b>	Durante la vita del mutuo è possibile richiedere, per qualsiasi evenienza, la sospensione delle rate per 6 rate consecutive (non è previsto un periodo inferiore) per un massimo di 3 richieste durante la vita del mutuo, utilizzando uno specifico modulo disponibile in agenzia. Gli importi oggetto di sospensione vengono così rimborsati: - quota capitale: il piano di rimborso subirà un allungamento di durata pari al periodo oggetto di sospensione e la ripresa dell'ammortamento avverrà al termine dello stesso - quota interessi: a mezzo conguagli da distribuire su ogni singola rata per l'intera durata residua del mutuo. Al momento è possibile richiedere la sospensione solo per il Mutuo Carige Giovani.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
<b>Volturazione mutuo (accollo)</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.