

FOGLIO INFORMATIVO
relativo alla
RINEGOZIAZIONE DI CONTRATTO DI MUTUO A TASSO VARIABILE STIPULATO
ANTERIORMENTE AL 29 MAGGIO 2008
E FINALIZZATO ALL'ACQUISTO, ALLA COSTRUZIONE O ALLA
RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE AI SENSI DELL'ART. 3 D.L.
27 MAGGIO 2008 N. 93, CONVERTITO IN L. 24 LUGLIO 2008 N. 126
E DELLA CONVENZIONE TRA ABI E MEF DEL 19 GIUGNO 2008.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO Società Cooperativa

Via di Voltaia nel Corso n. 2/4 – 53045 Montepulciano (SI)

Tel.: 0578 - 711209-758703 – Fax: 0578 - 711209-711204

E-mail: info@bccmp.com sito internet: www.bccmp.com

Registro delle Imprese della CCIAA di Siena. n. 00045810520

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 2175.80 - Cod. ABI 8670

Iscritta all'albo delle società cooperative n. A159533

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

CARATTERISTICHE E RISCHI DELL'OPERAZIONE

Caratteristiche

La rinegoziazione ai sensi dell'art. 3 del d.l. 27 maggio 2008, n. 93, convertito in l. 24 luglio 2008 n. 126, e della Convenzione del 19 giugno 2008 tra ABI e MEF, costituisce uno strumento aggiuntivo e non sostitutivo di una gamma più ampia di opportunità, fra le quali la possibilità di avvalersi della "portabilità" del mutuo.

Presupposti per la rinegoziazione:

- mutui a tasso variabile e a rata variabile per tutta la loro durata,
- stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, fino a tutto il 28 maggio 2008,
- finalizzati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'abitazione principale (che è quella in cui il proprietario o il coniuge o i parenti entro il terzo grado o gli affini entro il secondo grado hanno la residenza);
- possono usufruirne anche i debitori inadempienti, purché non sia intervenuta la risoluzione del contratto di mutuo.

Funzione economica:

La rinegoziazione determina il passaggio da una rata variabile ad una rata di importo fisso, normalmente di ammontare inferiore rispetto a quello attualmente pagato, ricalcolato secondo i criteri sotto indicati, salvo l'eventuale prolungamento della durata e l'aumento del debito reale.

Come si ottiene:

Entro tre mesi dal ricevimento della proposta da parte della Banca, il cliente, con gli eventuali terzi garanti, deve recarsi presso la propria filiale per formalizzare l'operazione.

L'intera operazione è esente da imposte e tasse; il cliente non sostiene alcun costo amministrativo, ivi incluse commissioni bancarie, conseguenti all'operazione medesima, per tutta la durata residua del mutuo.

Struttura e disciplina:

- a decorrere dalla prima rata in scadenza successiva all'1 gennaio 2009, la rata attuale viene sostituita da una nuova, normalmente di ammontare inferiore, ricalcolata applicando all'importo originario concesso a mutuo il tasso dato dalla media aritmetica semplice dei tassi di ammortamento del 2006 ovvero, nel caso di mutuo stipulato, rinegoziato o accollato dopo il 31.12.2006, sulla base dei parametri utilizzati per la determinazione della prima rata di ammortamento successiva alla stipula, all'accollo o alla rinegoziazione;
 - tale importo rimane fisso per tutta la durata del mutuo;
 - la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento inizialmente previsto e quello della rata ricalcolata con la rinegoziazione viene addebitata, insieme alle rate scadute e a quant'altro maturato alla data di rinegoziazione, su un apposito conto di finanziamento accessorio, su cui maturano interessi;
 - il medesimo viene alimentato dagli importi a debito e a credito del debitore conseguenti all'andamento del tasso variabile originariamente previsto;
 - qualora il debito del conto accessorio risulti interamente rimborsato a seguito degli accrediti effettuati, il rimborso del mutuo dovrà avvenire seguendo il piano di ammortamento più favorevole per il cliente tra quello inizialmente pattuito e quello rinegoziato;
 - l'eventuale debito risultante dal conto di finanziamento accessorio alla data di scadenza del contratto di mutuo determina la necessità di predisporre un ulteriore piano di ammortamento per la totale estinzione di quanto dovuto;
 - il relativo rimborso deve avvenire sulla base di rate fisse, di importo pari all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione, comprensive di capitale e di interessi;
 - le garanzie già iscritte permangono fino alla totale estinzione di quanto dovuto;
- restano ferme tutte le clausole del contratto di mutuo non espressamente derogate dalla rinegoziazione, compresa la clausola risolutiva espressa e la decadenza dal beneficio del termine.

Principali rischi

Se il parametro di riferimento al quale è agganciato il tasso applicato al mutuo da rinegoziare continuerà a crescere, l'operazione si presta a diventare, nel lungo periodo, gravosa dal punto di vista dei costi e della durata dell'ammortamento. Infatti, la rinegoziazione determina non una riduzione definitiva dell'importo della rata, ma semplicemente un rinvio del pagamento di una parte di essa, sulla quale matureranno ulteriori interessi. In particolare si evidenziano:

A) rischio di natura economica:

agli interessi già pattuiti per il rimborso del capitale mutuato, si aggiungono quelli che maturano sul conto di finanziamento accessorio e quelli che maturano sull'eventuale debito risultante dallo stesso conto alla data di scadenza del contratto di mutuo, con il conseguente aumento del debito reale della clientela;

B) rischio connesso con la durata dell'ammortamento:

questa non è determinabile al momento della rinegoziazione, in quanto dipende dall'andamento del parametro di riferimento del tasso indicizzato.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'OPERAZIONE

Interessi che maturano sul capitale mutuato: sono quelli indicizzati già pattuiti nel contratto di mutuo originario o, se diversi, in sede di rinegoziazione o di accollo.

Interessi che maturano sul conto di finanziamento accessorio: IRS a dieci anni (attualmente pari a 2,60) + spread di 0,50 punti percentuali ovvero, se più favorevole per il cliente, tasso contrattualmente previsto, come determinati – entrambi in misura fissa – alla data di rinegoziazione; capitalizzazione annuale.

Interessi che maturano sulla somma eventualmente risultante a debito del cliente, alla data di scadenza del mutuo, sul conto di finanziamento accessorio: stesso tasso cui è regolato il conto accessorio ovvero, se più favorevole per il cliente, tasso stabilito nel contratto di mutuo e

determinato alla data di scadenza del medesimo contratto. Il relativo importo resterà fisso fino all'integrale estinzione di quanto dovuto alla Banca.

Altre condizioni economiche: sono quelle già pattuite nel contratto di mutuo originario o, se diverse, in sede di rinegoziazione o di accollo.

Imposte e spese: l'operazione di rinegoziazione non comporta alcuna imposta o spesa a carico del cliente.

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Rimborso e durata:

A) relativi al contratto di mutuo:

Rimborso: a rate fisse, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della Banca, secondo il nuovo piano di ammortamento concordato.

Durata: dalla prima rata in scadenza successiva all'1 gennaio 2009 e fino alla scadenza del contratto di mutuo;

B) relativi all'eventuale saldo negativo del conto di finanziamento accessorio:

Rimborso: a rate fisse, di importo pari all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione, comprensive di capitale e di interessi.

Durata: dalla scadenza del contratto di mutuo e fino all'esatto adempimento di quanto dovuto.

Estinzione anticipata: è esercitabile in qualsiasi momento sia per il prestito che per il saldo del conto accessorio, in tutto o in parte, senza dover corrispondere alla Banca nessun tipo di compenso o spesa.

Conto di finanziamento accessorio: è il conto su cui viene addebitata la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento inizialmente previsto e quello della rata ricalcolata con la rinegoziazione.

Viene alimentato dagli importi a debito e a credito del debitore conseguenti all'andamento del tasso variabile originariamente previsto.

Qualora il debito del conto accessorio risulti interamente rimborsato a seguito degli accrediti effettuati, il rimborso del mutuo dovrà avvenire seguendo il piano di ammortamento più favorevole per il cliente tra quello inizialmente pattuito e quello rinegoziato.

Garanzie: permangono fino all'esatto adempimento di quanto dovuto.

Altre condizioni contrattuali: sono quelle del contratto di mutuo originario.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Via di Voltaia nel Corso n. 2/4 – 53045 Montepulciano) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.