

FOGLIO INFORMATIVO

APERTURA DI CREDITO C/C IPOTECARIO IMPRESE TASSO FISSO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e Forma Giuridica	B.C.C. Lodi – Banca di Credito Cooperativo Lodi – Soc. Coop.- Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca , iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari. Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA
Sede Legale e Amministrativa	Via G. Garibaldi, 5 – 26900 Lodi – Tel. 0371/58501 – Fax 0371/5850244
Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA	02529020220
Iscrizione al Registro Imprese di Lodi e Codice Fiscale	09900240152
Iscritta all'Albo delle Banche - ABI	08794
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia	5038.5.0
Iscrizione al registro imprese C.C.I.A.A. di Lodi :	1324029
Iscritta all'Albo delle Coop. a Mutualità prevalente al numero	A160933
Sistemi di garanzia cui la banca aderisce	Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo. Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo
Indirizzo e-mail:	info@bccloidi.it
Indirizzo P.E.C.:	08794.bcc@actaliscertymail.it
Indirizzo telematico	www.bccloidi.it

CHE COS'È L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE IPOTECARIO

L'apertura di credito in conto corrente ipotecaria è un contratto con il quale la banca mette a disposizione del cliente una somma di denaro, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad un importo accordato. Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte il credito concessogli e può, con successivi versamenti, nonché bonifici o altri accrediti, ripristinare la disponibilità della linea di credito.

La restituzione del capitale può avvenire con rimborsi periodici o in unica soluzione.

La Linea di credito, in ogni caso, deve essere utilizzata dal cliente entro il limite di importo concordato con la Banca e, sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti.

Pertanto la Banca può rifiutare di eseguire le operazioni disposte dal cliente che comportino il superamento del limite suddetto e l'eventuale esecuzione di tali operazioni non determina la concessione di un aumento del credito al cliente, neppure per l'importo delle operazioni eseguite.

La presenza sul conto di un saldo debitore superiore al limite dell'affidamento concesso identifica uno "sconfinamento", che può determinarsi anche solo "per valuta", se il saldo contabile risulti a credito.

A garanzia della restituzione delle somme utilizzate, il cliente o un terzo concedono ipoteca su beni immobili a favore della banca.

L'apertura di credito, quando è garantita da ipoteca, può assumere la forma dell'apertura di credito fondiaria o ipotecaria.

In particolare, l'apertura di credito fondiaria è assistita da garanzia ipotecaria, normalmente di primo grado, su immobili. L'ammontare massimo dell'affidamento è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie, polizze assicurative, ecc.) Preesistendo garanzie ipotecarie dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

La durata medio-lunga dell'operazione permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601)

I TIPI DI APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA E I LORO RISCHI

Apertura di credito a tasso fisso

Il tasso di interesse resta fisso per tutta la durata del contratto. 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 indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Apertura di credito a tasso variabile.

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso complessivo.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto.

Tra i principali rischi, si segnalano:

- finanziamento a tasso indicizzato, vale a dire agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor), variabili nel corso del tempo: nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro di riferimento, con conseguente aggravio dell'impegno finanziario del cliente;
- finanziamento erogato in valuta estera: può individuarsi in capo al cliente un "rischio di cambio", determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale, con conseguente aggravio per il cliente degli oneri relativi al rimborso del prestito;
- risoluzione del contratto, ove il cliente – prima della scadenza del termine di 19 mesi - non rinnovi per iscritto la commissione per la messa a disposizione delle somme di cui all'art. 2 bis della L. n. 2/09, almeno nella misura prevista in origine;
- variazione unilaterale delle condizioni di contratto: in presenza di un giustificato motivo e se contrattualmente prevista.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FIDO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Per un affidamento di: € 10.000,00 Durata del finanziamento (mesi): 3	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 14,4%	
--	--	--

Le condizioni riportate nel presente foglio informativo includono tutti gli oneri economici posti a carico del cliente per la prestazione del servizio.

Prima di scegliere e firmare il contratto è quindi necessario leggere attentamente il foglio informativo.

TASSI	
Tasso debitore annuo per utilizzi entro i limiti del fido	entro fido: Tasso fisso: 11,5%
Tasso debitore annuo per utilizzi oltre i limiti del fido	Tasso fisso: 18,3%
Commissione onnicomprensiva per la messa a disposizione dei fondi	2% annuale
Periodicità di addebito	TRIMESTRALE
La commissione onnicomprensiva è calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma tempo per tempo messa a disposizione del cliente e alla durata del fido, indipendentemente dal suo effettivo utilizzo. La normativa prevede che la Commissione non possa superare lo 0,5%, per trimestre, della somma messa a disposizione del cliente. Tale commissione è calcolata, all'interno del periodo di addebito, tenendo in considerazione il numero concreto di giorni per i quali il cliente ha avuto la disponibilità dei fondi. In caso di variazione della Commissione durante il periodo di addebito, l'importo che verrà addebitato al cliente sarà calcolato in base al valore reale della Commissione in relazione ai diversi giorni del periodo.	
Commissione di istruttoria veloce (extra-fido)	Si veda apposita Sezione
Mancato pagamento di somme divenute esigibili da parte della Banca	
Tasso di mora	Applicato nella misura del tasso debitore annuo sulle somme utilizzate in caso di sconfinamenti extra-fido e/o scopertura
Commissione di istruttoria veloce (cd. CIV)	

La commissione di istruttoria veloce viene applicata solo a fronte di addebiti che determinano uno sconfinamento o accrescono l'ammontare di uno sconfinamento esistente; per determinare quando vi è sconfinamento si ha riguardo al saldo disponibile di fine giornata, pertanto, a fronte di più sconfinamenti nel corso della stessa giornata, la

commissione viene addebitata una sola volta.

La commissione di istruttoria veloce non è dovuta:

- a) nei rapporti con i consumatori quando ricorrono entrambi i seguenti presupposti: uno sconfinamento in assenza di fido o extra-fido di saldo inferiore o pari a 500 euro e una durata di sconfinamento inferiore a sette giorni consecutivi. Il consumatore beneficia di tale esenzione per una sola volta a trimestre;
- b) quando lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento a favore della banca;
- c) quando la banca non ha svolto alcuna attività di istruttoria a fronte di uno/più addebiti che ha/hanno comportato uno sconfinamento;
- d) quando lo sconfinamento non ha avuto luogo perché la banca non vi ha acconsentito.

La commissione viene, pertanto, applicata in caso di sconfinamenti derivanti da: pagamenti assegni, cambiali, titoli e altri effetti, esecuzione ordini, bonifici, altre disposizioni di pagamento e utenze, pagamento deleghe fiscali, prelievamento contanti e emissione di assegni circolari/lettera, acquisto di strumenti finanziari, anticipazione di effetti oltre il limite di fido e qualsiasi altra operazione per la quale la banca ha svolto un'attività di istruttoria veloce.

Secondo i provvedimenti normativi in materia, la commissione di istruttoria veloce è commisurata ai costi sostenuti dalla banca per l'attività istruttoria volta a valutare se autorizzare lo sconfinamento o l'aumento dello stesso.

Commissione di istruttoria veloce (extra-fido)	€ 49,50
Importo minimo di incremento di sconfinamento per l'applicazione della CIV	Non prevista
Importo minimo di sconfinamento per l'applicazione della CIV	Vedi descrizione della spesa
Importo massimo della CIV addebitabile in un trimestre (extra-fido)	€ 425,00

CAPITALIZZAZIONE

Periodicità	Annuale (al 31 dicembre di ciascun anno) o alla chiusura del rapporto. Gli interessi diventano esigibili il 1° marzo dell'anno successivo a quello in cui sono maturati o alla chiusura del rapporto.
-------------	---

SPESE AGGIUNTIVE

Visure ipocatastali e/o camerali	Recupero delle spese sostenute dalla banca.
Per perizia valore immobile o opera da erigere Relativamente alle Perizie effettuate da Tecnici convenzionati con la nostra Banca, si riportano le commissioni che la Banca stessa applicherà al Cliente alla ricezione della perizia stessa: Per importi di stima fino a 150.000,00 €. Per importi di stima fino a 250.000,00 €. Per importi di stima fino a 400.000,00 €. Relativamente alle perizie da effettuarsi per interventi immobiliari a Stato Avanzamento Lavori (SAL): la valutazione per stima di terreni nudi fino a 250.000,00 €.. la valutazione per stima di terreni nudi fino a 500.000,00 €, per i successivi SAL per la perizia di fine lavori Per importi di stima superiori, per immobili ubicati fuori dalla zona di operatività della Banca, o per perizie che includono più unità immobiliari	la commissione sarà pari a 300,00 €. la commissione sarà pari a 400,00 €. la commissione sarà pari a 500,00 €. la commissione sarà pari a 450,00 €, la commissione sarà pari a 600,00 €, la commissione sarà calcolata in 200,00 €. per ogni 100.000,00 €. e frazioni di fabbricato costruito e periziato la commissione sarà di 250,00 €.. la commissione sarà determinata di volta in volta e comunicata al cliente.
Commissioni per stipula atti di cancellazioni svincoli ipotecari (oltre alle spese reclamate dal notaio)	0,20% calcolato sull'importo svincolato con un minimo di €. 300,00 ed un massimo di €. 500,00
Rimborso spese per stipula atti notarili di: apertura di credito in conto corrente ipotecario, mutui ipotecari, atti di quietanza, cancellazioni o svincoli ipotecari effettuati fuori dal comune di ubicazione della sede o della dipendenza.	€. 350,00 fino ad una distanza massima di 150km dalla sede della Banca €. 600,00 fino ad una distanza massima di 400km dalla sede della Banca €. 1.500,00 per una distanze oltre i 400 km dalla sede della Banca
Spese notarili per stipula atto: rapporto diretto con il professionista	A carico del cliente
Imposta sostitutiva (per finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione)	0,25% oppure 2% della somma erogata
Imposta di bollo sul contratto (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	euro 14,62

Imposta di bollo sulle eventuali cambiali in garanzia	0,1 per mille dell'importo della cambiale (per finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva) 11 per mille dell'importo della cambiale (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)
Assicurazione immobile	Per assicurazione scoppio e incendio con vincolo a favore della B.C.C., la proposta della nostra Banca è inserita tra i fogli informativi dei "Servizi di Terzi" Assimoco. Il relativo importo è a carico del cliente.

SERVIZI ACCESSORI

<p>Polizza assicurativa obbligatoria</p> <p>Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio e scoppio. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca.</p> <p>Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate a lato; in tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo posta a beneficio diretto della Banca.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet delle compagnie.</p> <p>Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà posta a beneficio di quest'ultima.</p>	<p>Assimoco "Assihome"</p>
<p>Polizza assicurativa facoltativa</p> <p>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.</p> <p>Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet delle Compagnie.</p>	<p>Assimoco "Assicredit"</p> <p>Itas Vita "Assipro"</p>

Il cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria, per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

SERVIZI ACCESSORI

<p>Polizza assicurativa obbligatoria</p> <p>Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio e scoppio. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca.</p> <p>Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate a lato; in tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo posta a beneficio diretto della Banca.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet delle compagnie.</p> <p>Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà posta a beneficio di quest'ultima.</p>	<p>Assimoco "Assihome"</p>
<p>Polizza assicurativa facoltativa</p> <p>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.</p> <p>Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet delle Compagnie.</p>	<p>Assimoco "Assicredit"</p> <p>Itas Vita "Assipro"</p>

Il cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria, per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

Spese per la stipula del contratto

Imposte e tasse presenti e future	Nella misura effettivamente sostenuta
Richiesta copia contratto idonea a stipula con condizioni economiche	Subordinata al pagamento delle spese per l'istruttoria iniziale
Spese per la gestione del rapporto	
Invio comunicazioni periodiche	In forma cartacea: € 0,90 Casellario interno alla Banca: € 0,00 Non inviata: € 0,00 In forma elettronica: € 0,00
Altre comunicazioni	In forma cartacea: € 0,00 Casellario interno alla Banca: € 0,00 Non inviata: € 0,00 Chiosco multimediale: € 0,00 In forma elettronica: € 0,00

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Spese orarie per attività di ricerca e/o produzione e rilascio duplicati di documenti contabili, attestati di pagamento, titoli di credito e documenti contrattuali	€ 30,00 con un minimo di 10 € ed un massimo di 2.500 €
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 9,85

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di apertura di credito in conto corrente, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca.

RECESSO E RECLAMI

Recesso dal contratto

Nell'apertura di credito in conto corrente ipotecaria a tempo indeterminato il cliente, previo adempimento delle rispettive obbligazioni nascenti dal contratto, può recedere in qualsiasi momento dandone comunicazione alla banca con lettera raccomandata. Allo stesso modo può recedere anche la banca.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

30 giorni ricevimento della richiesta del cliente

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a:

Banca di Credito Cooperativo Lodi S.C.

Ufficio Reclami

Via G. Garibaldi 5 – 26900 – Lodi (LO)

e-mail: reclami@bcclodi.it

pec: 08794.bcc@actaliscertymail.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

LEGENDA

<i>Euribor (Euro Interbank Offered Rate)</i>	<i>tasso interbancario rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato, determina il tasso variabile del finanziamento</i>
<i>Spread</i>	<i>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</i>
Tasso di interesse debitore	Corrispettivo riconosciuto alla Banca dal cliente per l'utilizzo di mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla Banca stessa.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato, in caso di ritardo nel pagamento, sulle somme dovute dal cliente e divenute esigibili da parte della Banca.
Commissione per la messa a disposizione delle somme (o Commissione sull'accordato)	Compenso per l'impegno della Banca di tenere a disposizione del Cliente riserve liquide commisurate all'ammontare dell'affidamento concesso. E' calcolata sull'importo dell'affidamento concesso al cliente nel periodo di liquidazione e applicata con periodicità prevista nel contratto.
Indicatore Sintetico di Costo (ISC)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.