

## FOGLIO INFORMATIVO

### FIDO DI C/C (C.D. APERTURA DI CREDITO) IPOTECARIO PER CONSUMATORI - TASSO VARIABILE

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

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

#### CHE COS'È IL FIDO DI CONTO CORRENTE (C.D. APERTURA DI CREDITO) 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 (fidejussioni 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 cadenze 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 | Tasso Annuo Effettivo Globale |
| Durata del finanziamento (mesi): 3 | (TAEG): 14,45%                |

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:<br>Tasso variabile: EURIBOR 3M/360 PER CC E PTF (Attualmente pari a: 3,6%) + 11,5 punti perc.<br>Minimo: 11,5%<br>Massimo: 11,5%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 11,5%<br>Euribor 3M/360 media m.precedente rilevato il primo giorno del mese (fonte "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI), arrotondato allo 0,05 superiore. |
| Tasso debitore annuo per utilizzi oltre i limiti del fido | Tasso variabile: EURIBOR 3M/360 PER CC E PTF (Attualmente pari a: 3,6%) + 18,3 punti perc.<br>Minimo: 18,3%<br>Massimo: 18,3%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 18,3%<br>Euribor 3M/360 media m.precedente rilevato il primo giorno del mese (fonte "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI), arrotondato allo 0,05 superiore.                |

#### Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con

conseguente cambiamento degli interessi corrispettivi dovuti (che aumentano nel caso di crescita dell'indice e che invece si riducono in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commissione onnicomprensiva per la messa a disposizione dei fondi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2% annuale                                                                                                                |
| Periodicità di addebito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TRIMESTRALE                                                                                                               |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |                                                                                                                           |
| Commissione di istruttoria veloce (extra-fido)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Si veda apposita Sezione                                                                                                  |
| <b>Mancato pagamento di somme divenute esigibili da parte della Banca</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                           |
| Tasso di mora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Applicato nella misura del tasso debitore annuo sulle somme utilizzate in caso di sconfinamenti extra-fido e/o scopertura |

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della Banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

#### 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:

- 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;
- quando lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento a favore della banca;
- quando la banca non ha svolto alcuna attività di istruttoria a fronte di uno/più addebiti che ha/hanno comportato uno sconfinamento;
- 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, prelevamento 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)                                           | € 17,50                        |
| Numeri minimo di giorni intercorrenti tra l'applicazione di una CIV e quella successiva. | Giorni di operatività Banca: 2 |
| 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)                      | € 325,00                       |

#### 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

### Spese per la stipula del contratto

Spese collegate all'erogazione del credito

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 collegate al rinnovo del credito

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@bccloidi.it](mailto:reclami@bccloidi.it)

pec: [08794.bcc@actaliscertymail.it](mailto: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](http://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](http://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<br>(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. |