

48. MUTUO PER RECUPERO DI FABBRICATI IN CENTRO STORICO

Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n. 3

Disposizioni in materia di politiche abitative

Titolo IV - Fondi di rotazione per la ripresa dell'industria edilizia

CAPO III - Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per il recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati

Deliberazione di Giunta regionale n. 667 del 12 giugno 2023 - Approvazione delle disposizioni applicative per la concessione di mutui agevolati per interventi nel settore dell'edilizia residenziale ai sensi del Titolo IV della L.R. 3/2013, Capi II e III

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO

Finanziaria Regionale Valle d'Aosta - Società per Azioni siglabile FINAOSTA S.p.A. società con socio unico - capitale sociale di Euro 112.000.000,00 - iscrizione presso il Registro delle Imprese di Aosta e Codice Fiscale 00415280072

Sede: Via Festaz n. 22 - 11100 AOSTA

Tel.: 0165 269211 - Fax: 0165 235206

Email: finaosta@finaosta.com - sito internet: www.finaosta.com

Iscritta all'Albo unico degli intermediari finanziari tenuto da Banca d'Italia ex art. 106 T.U.B. al n. 114 Capogruppo del gruppo bancario FINAOSTA iscritto all'Albo dei gruppi finanziari tenuto da Banca d'Italia ex art. 109 T.U.B.

Codice meccanografico presso Banca d'Italia: 33050

Direzione e coordinamento della Regione Autonoma Valle d'Aosta

CHE COS'È IL MUTUO PER RECUPERO DI FABBRICATI IN CENTRO STORICO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. La durata dell'ammortamento del **mutuo per recupero di fabbricati in centro storico** va da un minimo di 10 anni a un **massimo di 20 anni**, oltre ad un periodo di preammortamento pari ad un massimo di 4 anni, durante il quale deve essere realizzato l'intervento di recupero.

Il mutuo per recupero di fabbricati in centro storico può essere richiesto per il recupero di immobili ubicati sul territorio regionale e da destinare ad abitazione situati nelle **"zone A"** e nelle **zone di recupero** individuate nell'ambito del piano regolatore generale e di immobili situati all'esterno degli ambiti territoriali precitati che presentino interesse storico, artistico o ambientale. Il mutuo può essere integrato da un mutuo per l'acquisto, da parte di uno o più comproprietari, di quote di comproprietà del fabbricato da recuperare.

Possono presentare la domanda di mutuo, in conformità alla deliberazione di Giunta regionale n. 667 del 12 giugno 2023, le persone fisiche con cittadinanza italiana o di uno degli altri Stati appartenenti all'Unione europea proprietarie (nel caso di nuda proprietà il mutuo dovrà essere intestato anche all'usufruttuario) degli immobili di cui sopra residenti nel territorio regionale da almeno otto anni ovvero proprietari dei citati immobili da almeno quindici anni all'atto della presentazione della domanda.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile finanziato e quindi è definito "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di **rate mensili**, comprensive di capitale e interessi, al **tasso fisso pari all'1,20%**.

In caso di lavori ultimati, il mutuo si perfeziona con la stipula di un contratto che prevede l'erogazione dell'intero importo (comprensivo anche dell'eventuale quota di mutuo per l'acquisto erogabile previa presentazione del rogito notarile di compravendita) e la messa a disposizione della somma mutuata dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

In caso di lavori non ultimati, il mutuo si perfeziona con la stipula di un contratto preliminare che prevede:

- una prima erogazione a lavori iniziati per una somma non superiore al 40% della quota di mutuo concessa per il recupero; nell'ipotesi di mutuo per acquisto e recupero la prima erogazione è maggiorata della somma corrispondente alla quota di mutuo per l'acquisto, erogabile previa presentazione del rogito notarile di compravendita;
- le erogazioni successive, fino ad un importo pari al 90% del mutuo, sono subordinate alla presentazione della rendicontazione delle spese sostenute per la quota di recupero pari al 40% e

- alla verifica della percentuale delle opere realizzate;
- l'erogazione a saldo è effettuata contestualmente alla stipula del contratto definitivo di mutuo, ad opere ultimate, con certificazione di agibilità dell'immobile, previa presentazione di documentazione di spesa (fatture e/o altra documentazione prevista con apposita delibera di Giunta regionale) per un importo imponibile pari all'ammontare del mutuo concesso.

COME PRESENTARE LA DOMANDA PER OTTENERE IL MUTUO PER RECUPERO DI FABBRICATI IN CENTRO STORICO

La domanda di mutuo è presentata presso l'Ufficio Mutui della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate - Struttura Credito e previdenza, **che verifica i requisiti soggettivi e l'ammissibilità delle spese in base alla deliberazione della Giunta regionale tempo per tempo vigente.**

Possono presentare la domanda di mutuo i proprietari (persone fisiche) degli immobili sopra descritti (nel caso di nuda proprietà il mutuo dovrà essere intestato anche all'usufruttuario), in possesso dei requisiti previsti dal Titolo IV Capo III della Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n. 3 e dalle relative disposizioni di attuazione (proprietari degli immobili con anzianità di residenza in Valle da almeno otto anni o proprietari da almeno quindici anni).

La domanda di mutuo è presentata alla Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate - Struttura Credito e previdenza, che verifica i requisiti soggettivi e l'ammissibilità delle spese.

La concessione del mutuo avviene previa:

- concessione del mutuo con provvedimento della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate - Struttura Credito, che ne determina l'importo e il tasso di interesse;
- valutazione (istruttoria) positiva di FINAOSTA S.p.A. sul merito creditizio del mutuatario e sulla congruità delle garanzie.

IL MUTUO PER RECUPERO DI FABBRICATI IN CENTRO STORICO E I SUOI RISCHI

Il mutuo per recupero di fabbricati in centro storico è un **mutuo a tasso fisso**.

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Nel caso di tasso fisso, il cliente è 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.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Vincoli previsti dall'art. 86 della Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n. 3

A) Obbligo di non alienare l'immobile finanziato e di non mutare la destinazione - pagamento penalità

Il cliente ha l'obbligo di non alienare l'immobile finanziato e di non mutare la destinazione **per dieci anni** dalla data di inizio dell'ammortamento del mutuo.

Se il cliente aliena l'immobile finanziato o muta la destinazione prima dei dieci anni, deve **restituire anticipatamente il capitale residuo** del mutuo e pagare una somma a titolo di **penalità** pari al 15% del capitale residuo, calcolato al momento della violazione. Per i mutui concessi per il recupero della prima abitazione del mutuatario e del suo nucleo familiare, la somma da versare a titolo di penale è pari a dodici mensilità comprensive di capitale e interessi.

Dopo i dieci anni, il cliente può alienare l'immobile finanziato o mutare la destinazione dopo aver estinto anticipatamente il mutuo.

I controlli sono effettuati dalla Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate - Struttura Credito.

B) Obbligo di ultimazione dei lavori di recupero dell'immobile finanziato - revoca del mutuo

Se il mutuo viene erogato a stato avanzamento lavori, gli immobili finanziati devono essere ultimati e risultare agibili entro i **quattro anni** successivi alla data della prima erogazione del mutuo.

Nel caso in cui il recupero degli immobili non sia ultimato e le unità non risultino agibili entro il termine sopra indicato, il dirigente della struttura competente dispone, con proprio provvedimento, la revoca delle somme non ancora erogate e il mutuatario, entro 54 mesi dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo, può, in alternativa, provvedere:

- a) al rimborso delle somme erogate, maggiorate degli interessi calcolati al tasso di interesse legale vigente al momento dell'estinzione anticipata e maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata di interessi corrisposta;
- b) alla stipulazione del contratto definitivo di mutuo per un importo massimo corrispondente alle somme erogate.

I controlli sono effettuati dalla Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate - Struttura Credito.

Tutte le erogazioni sono inoltre subordinate all'accertamento da parte di FINAOSTA S.p.A. del merito creditizio del richiedente e della congruità del valore delle garanzie rilasciate.

Le erogazioni successive alla prima previste in base all'avanzamento dei lavori non sono effettuate in caso di sopravvenuto rilevante deterioramento del merito creditizio della parte mutuataria.

Per saperne di più:

Può essere utile consultare la **Guida "Comprare una casa Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso la sede di FINAOSTA S.p.A. (Via Festaz n. 22 - Aosta) e sul sito di FINAOSTA S.p.A. www.finaosta.com.

Le informazioni sul mutuo per recupero di fabbricati in centro storico, sulla Legge Regione Valle d'Aosta Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n. 3 e sulle relative disposizioni di attuazione sono disponibili:

- presso la Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate - Struttura Credito (Ufficio Mutui - Via Promis n. 2 - Aosta);
- presso la sede di FINAOSTA S.p.A. (Via Festaz n. 22 - Aosta).

NUOVA DEFINIZIONE DI "DEFAULT"

Dal 1° gennaio 2021 trovano applicazione **le nuove regole europee in materia di classificazione dei debitori in "default"**, termine inglese che identifica coloro che non sono più in grado di adempiere agli impegni presi e che sono quindi "inadempienti".

Tali nuove regole stabiliscono criteri più stringenti in materia di classificazione di un debitore in "default" rispetto a quelli finora adottati. In particolare le nuove regole prevedono che l'Intermediario finanziario classifichi automaticamente il debitore in "default" quando l'esposizione debitoria scaduta superi una **soglia di rilevanza**, espressa in termini assoluti e relativi, tenendo conto dell'ammontare totale di tutte le esposizioni che il debitore ha presso lo stesso intermediario finanziario.

Il "default" del debitore in relazione a un rapporto di credito in essere con l'intermediario finanziario può determinare il **"default" degli altri rapporti di credito** che lo stesso debitore ha con il medesimo intermediario finanziario.

Per il dettaglio dei criteri di classificazione in "default" si rinvia all'apposita comunicazione reperibile nella sezione "Trasparenza" del sito di Finaosta S.p.A. (www.finaosta.com).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO (TAEG)

Esempio di Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) per un mutuo ipotecario di Euro 100.000,00 al tasso annuo del **1,20%**, da rimborsare con **rate mensili posticipate** in **anni 20**, senza preammortamento, con spese di istruttoria pari a Euro 100,00, spese di assicurazione dell'immobile pari a Euro 600,00 e tasse ipotecarie a carico del cliente pari a Euro 70,00, da erogare in unica soluzione: **TAEG 1,29%**.

Il premio dell'assicurazione dell'immobile ipotecato contro il rischio di scoppio e di incendio è stato calcolato applicando il tasso annuo lordo fisso dello 0,200 per mille alla ipotetica somma assicurata di Euro 150.000,00 (pari al valore di ricostruzione a nuovo del bene risultante dalla perizia redatta per la stipula del mutuo) moltiplicato per gli anni di durata del contratto. Il tasso annuo lordo fisso dello 0,200 per mille è un tasso esemplificativo calcolato quale media dei tassi applicati da una rosa ristretta di compagnie di assicurazione.

Oltre al TAEG vanno considerate le spese notarili per la stipula del contratto.

IMPORTO E DURATA DEL MUTUO

| VOCI | COSTI |
|---|--|
| Importo massimo finanziabile (mutuo per recupero di fabbricati classificati come monumento o documento dagli strumenti urbanistici vigenti) | L'importo non può essere superiore all'80% della spesa ammissibile e non può superare l'importo massimo di Euro 300.000,00 |
| Importo massimo finanziabile (mutuo per recupero di fabbricati classificati di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale dagli strumenti urbanistici vigenti) | L'importo non può essere superiore al 70% della spesa ammissibile e non può superare l'importo massimo di Euro 300.000,00 |
| Importo massimo finanziabile (mutuo per recupero di fabbricati classificati come edifici diroccati o altro e per i fabbricati non classificati) | L'importo non può essere superiore al 40% della spesa ammissibile e non può superare l'importo massimo di Euro 300.000,00 |
| Determinazione della spesa ammissibile | L'importo massimo della spesa ammissibile non può superare il costo del recupero dell'immobile risultante dall'applicazione dei costi massimi ammissibili determinati ai sensi dell'articolo 87 della Legge regionale n. 3/2013, né eccedere il computo metrico-estimativo allegato alla domanda di mutuo, comprensivo delle spese tecniche, fino ad un massimo del 10 per cento dell'ammontare complessivo dei lavori |
| Importo massimo finanziabile (mutuo per acquisto) | L'importo non può essere superiore al 70% del prezzo di acquisto, con un limite massimo di Euro 100.000,00 |
| Durata del mutuo | La durata dell'ammortamento del mutuo non può essere inferiore a 10 anni e superiore a 20 , oltre a 4 anni di preammortamento in cui realizzare i lavori finanziati |

TASSI

| VOCI | COSTI |
|--|---|
| Tasso di interesse nominale annuo (preammortamento eammortamento) | Il tasso di interesse è fisso ed è pari al 1,20% annuo |
| Tasso di mora | Il tasso di mora è pari al tasso di interesse contrattuale maggiorato del tasso legale (art. 1284 Codice Civile) in vigore alla data di scadenza di ciascuna rata e alla data di risoluzione del contratto. |
| Tasso legale | 2,50% in vigore dal 1° gennaio 2024 |

PIANO AMMORTAMENTO

| VOCI | COSTI |
|------------------------|-------------------------------|
| Tipo di ammortamento | Ammortamento "francese" |
| Tipologia della rata | Rata di ammortamento costante |
| Periodicità delle rate | Rate di ammortamento mensili |

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al Documento di Sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO

| Importo mutuo | Tasso di interesse annuo | Durata del mutuo (anni) | Numero rata mensile | Importo rata mensile |
|-----------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| Euro 100.000,00 | 1,20% | 20 | 239 | Euro 470,61 |

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della **Legge sull'Usura** (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato presso la sede di FINAOSTA S.p.A. e sul sito internet(www.finaosta.com).

SPESE DA PAGARE A FINAOSTA S.P.A.

| VOCI | COSTI |
|---|-------------|
| Spese per la stipula del contratto | |
| Istruttoria e perizia | Euro 100,00 |
| Spese per la gestione del rapporto | |
| Incasso rata | Euro 0,00 |
| Invio comunicazioni | Euro 0,00 |
| Restrizione ipoteca | Euro 0,00 |
| Rinnovo Ipoteca | Euro 0,00 |
| Cancellazione ipoteca | Euro 0,00 |
| Accollo mutuo | Euro 0,00 |

SPESE DA PAGARE A SOGGETTI TERZI

Per la stipula del mutuo ipotecario il cliente deve sostenere:

- i costi relativi agli **adempimenti notarili**: i costi da sostenere sono quelli previsti dalla tariffa notarile per la stipula del contratto; i costi sono pagati direttamente al Notaio da parte del cliente e non sono inclusi nel TAEG;
- i costi di **assicurazione** degli immobili oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine. L'assicurazione è sottoscritta dal cliente presso una compagnia di assicurazione scelta dal medesimo e deve essere vincolata a favore di FINAOSTA S.p.A..

IMPOSTE E TASSE

I contratti di finanziamento a medio e lungo termine sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo e, quando previste, le imposte ipotecarie e catastali). A seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto in contratto, è possibile optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva, ai sensi degli articoli 15 e 17 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e s.m.i., in percentuale sull'importo erogato, nella misura fissata dalla legislazione pro-tempore vigente.

I finanziamenti integralmente erogati con fondi somministrati o conferiti dallo Stato o dalle regioni o gestiti per conto degli stessi, ai quali è riconducibile il mutuo, non concorrono a formare la base imponibile dell'imposta sostitutiva che, pertanto, è uguale a zero (art. 19, D.P.R. n. 601/1973).

Restano a carico della parte mutuataria le seguenti tasse, nella misura fissata dalla vigente disciplina fiscale:

- tassa ipotecaria in caso di iscrizione di ipoteca e in caso di annotamento del contratto definitivo;
- tassa ipotecaria in caso di rinnovo dell'ipoteca;
- tassa ipotecaria in caso di restrizione dell'ipoteca e di cancellazione totale dell'ipoteca con atto notarile.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Dopo l'invio della pratica di mutuo a FINAOSTA S.p.A. da parte della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate - Struttura Credito, il cliente deve presentare a FINAOSTA S.p.A. la documentazione necessaria per l'istruttoria.

La durata dell'istruttoria è pari ad un tempo massimo di 60 giorni. Il tempo massimo indicato:

- decorre dal momento di consegna da parte del cliente della documentazione completa;

- non tiene conto dei tempi necessari al Notaio per gli adempimenti notarili.

Il contratto di mutuo deve essere stipulato entro il termine di **12 mesi** dalla data di trasmissione della pratica di mutuo a FINAOSTA S.p.A. da parte della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate - Struttura Credito, pena la revoca del finanziamento, in caso di ritardo ascrivibile al beneficiario.

Disponibilità dell'importo

La messa a disposizione del cliente dell'importo del mutuo (o della prima erogazione in caso di contratto preliminare di mutuo) avviene entro **5 giorni lavorativi** dalla data di trasmissione da parte del Notaio del duplo della nota di iscrizione dell'ipoteca e subordinatamente alla presentazione a FINAOSTA S.p.A. da parte del cliente della polizza di assicurazione (incendio) e di eventuali altri documenti indicati nel contratto di mutuo.

Le erogazioni successive alla prima, in caso di contratto preliminare di mutuo, dipendono dallo stato di avanzamento dei lavori finanziati ed avvengono entro **10 giorni lavorativi** dal ricevimento dell'autorizzazione della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio e Società Partecipate - Struttura Credito. Il tempo indicato, relativamente all'erogazione a saldo e alla stipula del contratto definitivo di mutuo, non tiene conto dei tempi necessari al Notaio per gli adempimenti notarili. Tutte le erogazioni sono comunque subordinate alla verifica da parte di FINAOSTA dell'assenza di inadempimenti all'obbligo di versamento in capo alla parte mutuataria ai sensi dell'art. 48 bis del D.P.R. n. 602/1973 "**Disposizioni sulla riscossione delle imposte sul reddito**".

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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.

Anche in caso di estinzione anticipata totale si richiama l'attenzione sui vincoli previsti dalla normativa regionale (obbligo di non vendere l'immobile finanziato e di non mutare la destinazione - pagamento penali) indicati nel presente foglio informativo al punto "RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO".

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo mutuo 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui il cliente ha corrisposto a FINAOSTA S.p.A. tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la FINAOSTA S.p.A. provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami, ricorsi e conciliazione

Il cliente può presentare un reclamo a FINAOSTA S.p.A. attraverso le seguenti modalità:

- a) posta ordinaria e lettera raccomandata a/r indirizzata all'Ufficio Reclami - Via Festaz, 22 - 11100 AOSTA;
- b) posta elettronica ordinaria, indirizzata a reclami@finaosta.com;
- c) posta elettronica certificata (PEC), indirizzandolo a finaosta.dg@legalmail.it;
- d) fax, al numero +39.0165. 548636.

FINAOSTA S.p.A. fornisce conferma dell'avvenuta ricezione del reclamo mediante le medesime modalità tramite le quali lo stesso è pervenuto. Al momento della conferma dell'avvenuta ricezione del reclamo, FINAOSTA S.p.A. rende edotto il cliente delle modalità di trattazione del reclamo attraverso la "Informativa sulle modalità di trattazione dei reclami", informativa disponibile anche sul sito internet di

FINAOSTA S.p.A. e fornita altresì gratuitamente su richiesta del cliente. FINAOSTA S.p.A. risponde al reclamo entro 60 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine di cui sopra, prima di ricorrere al giudice, il cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) alle seguenti condizioni:

- a) non sono trascorsi più di dodici mesi dalla presentazione del reclamo a FINAOSTA S.p.A.;
- b) la controversia riguarda operazioni e servizi finanziari: 1) fino a 200.000 Euro, se il cliente chiede una somma di denaro; 2) senza limiti di importo, quando si chiede soltanto di accertare diritti, obblighi e facoltà;
- c) la controversia è relativa a operazioni o comportamenti non anteriori al sesto anno precedente la data di proposizione del ricorso;
- d) la controversia non è già stata all'esame di arbitri o di conciliatori; il ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario è tuttavia possibile se una procedura di conciliazione non va a buon fine.

Per sapere come rivolgersi all'ABF, il cliente può consultare l'apposita "Guida" disponibile nei locali aperti al pubblico di FINAOSTA S.p.A. e pubblicata sul sito internet della stessa, consultare direttamente il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, contattare direttamente la Segreteria tecnica dell'Arbitro Bancario Finanziario o chiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia.

In alternativa all'ABF, o per le questioni che esulano la sua competenza così come sopra delineata, il cliente può presentare, anche in assenza di preventivo reclamo a FINAOSTA S.p.A., domanda di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario (ADR) consultando il sito www.conciliatorebancario.it oppure presso uno degli organismi autorizzati ai sensi di legge (Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28) che svolgono la mediazione nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia disponibile sul sito www.giustizia.it.

In ogni caso, l'istanza di soluzione stragiudiziale delle controversie ai sensi di una delle procedure descritte ai precedenti commi, costituisce condizione di procedibilità della eventuale domanda giudiziale.

LEGENDA

| | |
|--|---|
| Accollo | Contratto tra il debitore e una terza persona che si impegna a pagare al creditore il debito (capitale residuo) derivante dal mutuo. |
| Capitale residuo | Parte del capitale finanziato che il debitore deve ancora rimborsare al creditore al netto degli interessi futuri. |
| Contratto di mutuo | Contratto che prevede l'erogazione del mutuo in unica soluzione. |
| Contratto preliminare di mutuo | Contratto che prevede l'erogazione del mutuo a stato avanzamento lavori e in più soluzioni in tempi diversi. Il contratto preliminare è seguito da un contratto definitivo da stipulare al momento dell'erogazione a saldo del mutuo. |
| Imposta sostitutiva (D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601) | I contratti di finanziamento a medio e lungo termine sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo e quando previste quelle ipotecarie e catastali). A seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto in contratto, è possibile optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva, prevista ai sensi degli articoli 15 e 19 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e s.m.i., in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente legislazione (attualmente generalmente pari allo 0,25%). Per i finanziamenti integralmente erogati con fondi di natura pubblica, l'importo del mutuo concesso non concorre a formare la base imponibile dell'imposta sostitutiva che, pertanto, è uguale a zero (art. 19, D.P.R. n. 601/1973). |
| Imposta - tassa ipotecaria (T.U. 31 ottobre 1990, n.347) | Tassa da versare all'Agenzia delle Entrate per l'esecuzione delle formalità (ad esempio, iscrizione ipoteca). |
| Ipoteca | Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo. |
| Penalità | Pagamento di una determinata somma di denaro nei casi di inadempimento contrattuale (vincoli previsti dalla normativa regionale). |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Perizia | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. |
| Piano di ammortamento | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto. |
| Piano di ammortamento "francese" | Il piano prevede rate costanti, con 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. |
| Preammortamento | Periodo iniziale del mutuo nel corso del quale sono pagate solo delle quote interessi sulle somme erogate. |
| Quietanza | Atto che viene sottoscritto dal mutuatario nell'ipotesi di mutuo da erogare in più soluzioni e che attesta il versamento di somme da parte del mutante. |
| Quota capitale | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito. |
| Quota interessi | Quota della rata costituita dagli interessi maturati. |
| Rata costante | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. |
| Risoluzione del contratto | Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi previsti nel contratto stesso (ad esempio, insolvenza del mutuatario). In tal caso, FINAOSTA S.p.A. avrà diritto di esigere l'immediato rimborso del mutuo per rate insolte, capitale, interessi, spese e ogni altra somma dovuta. |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse, le spese di istruttoria della pratica, i costi dell'assicurazione dell'immobile ipotecato e l'eventuale tassa ipotecaria. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili. |
| Tasso di interesse di preammortamento | Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del contratto preliminare di mutuo alla data di inizio dell'ammortamento. |
| Tasso di interesse nominale annuo | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. |
| Tasso di mora | Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate o di risoluzione del contratto. |
| 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. 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 in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| Tasso di interesse legale | Il saggio degli interessi legali è determinato secondo le indicazioni contenute all'art. 1284 del Codice Civile. |
| Vincoli | Obblighi a carico del mutuatario previsti dalla normativa regionale che disciplina le modalità di concessione del mutuo. |