

FOGLIO INFORMATIVO

relativo a

APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA (non applicabile al credito ai consumatori)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Cremona Società cooperativa
Via XXV Aprile 16/18 - 23814 - Cremona (Lc)
Tel.: 0341-996335 – Fax: 0341-999432
email servizio.clienti@cremona.bcc.it / sito internet www.bccc Cremona.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Lecco n 00337470132
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 3047 - cod. ABI 08515.9
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A165878

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

CHE COS'È L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA

L'apertura di credito è un contratto mediante il quale la Banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad un importo concordato.

Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concessogli e può ripristinare la disponibilità di credito con successivi versamenti.

La linea di credito 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. La definizione dei tipi di saldo (per valuta e contabile) è contenuta nella "Legenda" posta al termine del presente Foglio informativo.

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, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

L'**apertura di credito ipotecaria**, invece, è assistita da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili.

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

Nelle aperture di credito che prevedono un tasso variabile, può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la Banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto, anche in senso sfavorevole al cliente, le condizioni economiche (tassi di interesse, se l'apertura di credito è a tempo indeterminato, ed altre commissioni e spese del servizio).

CONDIZIONI ECONOMICHE

Le condizioni riportate nel presente foglio informativo includono gran parte dei costi e degli oneri 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**.

INTERESSI DEBITORI MASSIMI	
Tasso debitore annuo nominale fisso	
per utilizzi nei limiti del fido concesso	9,516%
per utilizzi oltre i limiti del fido concesso	12,00%
Tasso debitore annuo effettivo fisso	
per utilizzi nei limiti del fido concesso	9,861%
per utilizzi oltre i limiti del fido concesso	12,551%
Tasso debitore annuo indicizzato	1,516 + 8 (spread).
per utilizzi nei limiti del fido concesso	Il tasso di interesse sarà modificato automaticamente in base a revisioni trimestrali con riferimento alle date del 31/03/ - 30/06 - 30/09 - 31/12 di ogni anno in relazione all'andamento del tasso Euribor a 3 mesi divisorio 365 rilevato come media mensile del mese intermedio del trimestre precedente a quello in corso. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno successivo alla data di revisione e sarà pari alle variazioni subite in aumento o in diminuzione dal tasso Euribor di riferimento. L'euribor di riferimento al 11/2011 quotava 1,516.
per utilizzi oltre i limiti del fido concesso tasso nominale fisso	12,000%
Tasso annuo per interessi di mora	12,000%
Capitalizzazione	Gli interessi sono liquidati con periodicità non inferiore al trimestre e comunque all'atto dell'estinzione del rapporto.
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento

	all'anno civile (365 giorni).
SPESE MASSIME	
spese collegate all'erogazione del credito (visure, accesso a base dati, ecc.)	€ 0
spese per comunicazioni periodiche → in forma cartacea → on line	€ 1,50 gratuite
spese per altre comunicazioni, ad eccezione di quelle concernenti variazioni unilaterali	€ 1,50
spese per copia documentazione	da quantificare al momento della richiesta in proporzione dei costi effettivamente sostenuti dalla banca per l'esecuzione della ricerca (minimo Euro 2,00 e massimo Euro 250,00)
spese per attività di gestione e controllo dello sconfinamento	€ 0
spesa di istruttoria iniziale	Fino a € 2.000,00 € 30,00 Oltre € 2.000,00: clienti consumatori € 100,00 imprese in contabilità semplificata € 200,00 imprese in contabilità ordinaria € 300,00
COMMISSIONI	
Commissione per la messa a disposizione di fondi (chiamata anche Commissione sull'accordato) commissione omnicomprensiva calcolata nella misura massima dello 0,50% in via trimestrale posticipata e determinata dalla media dei fidi accordati in essere nel trimestre per ciascun rapporto.	0,50% ogni trimestre
ALTRE SPESE DA SOSTENERE Al momento della stipula del contratto il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:	
Perizia tecnica	Come da tariffario perito
Spese notarili	Come da tariffario notarile
Assicurazione immobile	Capitale assicurato pari possibilmente al valore periziato e comunque non inferiore al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, per la sottoscrizione di una copertura contro i danni dell'incendio, dello scoppio, del fulmine, con relativo vincolo a favore della banca
Imposta sostitutiva	0,25% dell'importo erogato oppure 2% dello stesso se il finanziamento è concesso a persone fisiche e destinato all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze diversi dalla "prima casa" di abitazione
Tassa ipotecaria	Ove prevista, nella misura tempo per tempo stabilita dall'Amministrazione Finanziaria
Imposta di bollo e imposta di registro	Se dovute e in caso di contratto con durata inferiore a 18 mesi, nella misura tempo per tempo stabilita dall'Amministrazione Finanziaria

Imposte e tasse presenti e future	A carico del cliente
-----------------------------------	----------------------

Per le informazioni circa la decorrenza delle valute ed i termini di disponibilità sui versamenti e sui prelevamenti, nonché le altre spese e commissioni connesse al rapporto di conto corrente e ai servizi accessori, si rinvia ai fogli informativi relativi al contratto di conto corrente.

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)			
<p>Si riportano i costi orientativi del fido riferiti ad ipotesi di operatività indicate dalla Banca d'Italia. E' possibile ottenere un calcolo personalizzato dei costi, in base alle proprie reali esigenze, utilizzando l'algoritmo pubblicato sul sito internet della banca.</p> <p>La formula di calcolo del TAEG su base annua è la seguente:</p> $TAEG = \left(\frac{\text{utilizzato} + \text{interessi} + \text{oneri}}{\text{utilizzato}} \right)^t - 1$ <p>Negli esempi che seguono il TAEG è calcolato assumendo un fido di 1.500 euro (o di 5.000 euro, se il contratto prevede diverse soglie di accordato, superate le quali varia il tasso di interesse o l'importo delle spese). Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a tre mesi. Si ipotizza inoltre che gli interessi e gli oneri siano liquidati alla fine del periodo di riferimento.</p>			
Esempio 1 <i>Contratto con durata indeterminata e commissione per la messa a disposizione dei fondi</i>	Accordato: 1.500 euro	Tasso debitore nominale annuo: 9,516%	Interessi, su base trimestrale: 35,69 euro
	Durata: 3 mesi	Commissione per la messa a disposizione dei fondi: 2,00% dell'accordato su base annua	Commissione per la messa a disposizione dei fondi, su base trimestrale: 7,50 euro
	Utilizzato: 1.500 euro per tutta la durata	Spese collegate all'erogazione del credito: Euro 30,00 una tantum	Spese, su base trimestrale: 15,00 euro
TAEG = 14,22%			
Esempio 2 <i>Contratto con durata di 18 mesi e commissione per la messa a disposizione dei fondi</i>	Accordato: 1.500 euro	Tasso debitore nominale annuo: 9,516%	Interessi, su 18 mesi: 214,11 euro
	Durata: 18 mesi	Commissione per la messa a disposizione dei fondi: 2,00% dell'accordato su base annua	Commissione per la messa a disposizione dei fondi, su 18 mesi: 45 euro
	Utilizzato: 1.500 euro per tutta la durata	Spese collegate all'erogazione del credito: Euro 30,00 una tantum	Spese, su 18 mesi: 75,00 euro
TAEG = 12,47%			
Esempio 3 <i>Il contratto non prevede l'applicazione della commissione per la messa a disposizione dei fondi</i>	Accordato: 1.500 euro	Tasso debitore nominale annuo: 9,516%	Interessi, su base trimestrale: 35,69 euro
	Durata: 3 mesi	Spese collegate all'erogazione del credito: 30,00 euro una tantum	Spese, su base trimestrale: 7,50 euro
	Utilizzato: 1.500 euro per tutta la durata		
TAEG = 12,02%			

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 dal contratto

Se la banca, in presenza di un giustificato motivo, vuole procedere a variazioni unilaterali di tassi (solo se l'apertura di credito è a tempo indeterminato), prezzi e ogni altra condizione del contratto, sfavorevoli per il cliente, deve comunicare per iscritto a quest'ultimo la variazione con un preavviso minimo di due mesi. La variazione si intende approvata se il cliente non recede dal contratto entro la data prevista per la sua applicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Se il contratto è a tempo determinato, le parti hanno facoltà di recedere per giusta causa, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, eventualmente anticipata via fax, mail o con altro mezzo. A mero titolo esemplificativo, costituisce giusta causa di recesso per la banca il verificarsi di una delle ipotesi indicate nell'art. 1186 cod. civ. (insolvenza del cliente; diminuzione, da parte di questi, delle garanzie date; mancata concessione delle garanzie promesse) o il prodursi di eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale e finanziaria o economica del cliente, in modo tale da porre in pericolo la restituzione delle somme dovute alla banca. Per il pagamento di quanto dovuto viene dato al cliente, con le medesime modalità, un preavviso di 15 giorni.

Se il contratto è a tempo indeterminato o, nel caso di contratto a tempo determinato, se questo si trasforma a tempo indeterminato, le parti hanno facoltà di recedere in qualsiasi momento, previo preavviso di 15 giorni, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, eventualmente anticipata via fax, mail o con altro mezzo, dall'apertura di credito, nonché di ridurla o di sospenderla seguendo analoghe modalità. In presenza di giusta causa o di giustificato motivo, le parti possono recedere, con le stesse modalità, anche senza preavviso.

Il recesso, anche verbalmente comunicato, ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso. Gli eventuali pagamenti allo scoperto che la banca ritenesse di eseguire dopo la scadenza o dopo la comunicazione di recesso, non comportano ripristino dell'apertura di credito. Il cliente, anche senza un'espressa richiesta della banca, è tenuto ad eseguire il pagamento di tutto quanto dovuto alla scadenza del contratto o alla data in cui diviene operante il recesso.

Per le cause di risoluzione del contratto dovute ad inadempimento valgono le relative clausole contrattuali e le norme di legge.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

n. 30 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca ((indirizzo Banca di Credito Cooperativo di Cremeno S.c. – Via XXV Aprile 16/18 - 23814 CREMENO - Lc), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento, mediante raccomandata a.r. oppure tramite fax al n. 0341/99432 oppure all'indirizzo e-mail servizio.clienti@cremeno.bcc.it.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, in alternativa al ricorso 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 mediazione finalizzata alla 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura sopra illustrata, oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione. Nel contratto è possibile pattuire che la mediazione sia esperita

presso il Conciliatore BancarioFinanziario di cui sopra. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

LEGENDA

Commissione di massimo scoperto	Commissione percentuale applicata dalla Banca, nel periodo di tempo corrispondente alla periodicità di capitalizzazione degli interessi, sul massimo saldo debitore, comunque entro il limite del fido concesso, qualora il conto presenti un saldo a debito per un periodo continuativo pari o superiore a trenta giorni.
Commissione sulla messa a disposizione di fondi	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 trimestrale.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma che la Banca mette a disposizione, ad eccezione delle aperture di credito concesse a persone fisiche e destinate all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per le quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della stessa somma.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del credito, espresso in percentuale annua sull'ammontare del prestito concesso.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse, che varia secondo l'andamento del parametro.
Periodicità di capitalizzazione degli interessi	Periodicità con la quale gli interessi vengono conteggiati e addebitati in conto, producendo ulteriori interessi. Nell'ambito di ogni singolo rapporto contrattuale viene applicata la stessa periodicità nel conteggio degli interessi debitori e creditori.
Risoluzione del contratto	Scioglimento del rapporto contrattuale a causa del mancato assolvimento degli obblighi, derivanti dal contratto, a carico delle parti dello stesso.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di indicizzazione/riferimento.
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 interesse di mora	Importo che il cliente deve corrispondere per il ritardato pagamento delle somme da lui dovute in caso di scioglimento del rapporto per qualsiasi motivo.
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 delle "aperture di credito in conto corrente", aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti percentuali (se la differenza è superiore bisogna ridurre il tasso in misura tale che la differenza con il TEGM non superi gli otto punti) e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Valuta	Data di inizio di decorrenza degli interessi.

