

**FOGLIO INFORMATIVO****4c) Mutui Ordinari**

Il presente foglio informativo è relativo alle operazioni non rientranti nelle fattispecie previste dal Capo I-bis e dal Capo II del Titolo VI del Testo Unico Bancario (D.Lgs. n.385/1993).

**INFORMAZIONI SULLA BANCA****CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.p.A.**

Sede Legale: Piazza dei Priori, 16/18 – 56048 Volterra (PI)

Tel.: 0588 91111- Fax: 0588 86940

Indirizzo e-mail: [info@crvolterra.it](mailto:info@crvolterra.it)

Sito internet: [www.crvolterra.it](http://www.crvolterra.it)

Codice ABI: 06370

Cap. Sociale € 72.304.400,00

C.F., P.IVA e numero iscrizione Registro Imprese di Pisa: 01225610508

Numero di iscrizione all'albo delle banche presso la Banca d'Italia: 5176.30

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

**COSA SONO I MUTUI ORDINARI****Struttura e funzione economica**

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto da soggetti, anche persone giuridiche, non per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma per scopi diversi, come liquidità familiare, personale, aziendale, ecc. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità. In caso di persone fisiche, l'intestatario del mutuo o, in caso di pluralità di soggetti, almeno uno dei cointestatari, alla scadenza del piano di ammortamento, non deve superare l'80° anno di età.

Se il mutuo è garantito da ipoteca su un immobile si chiama "ipotecario". L'ipoteca è concessa per un importo pari al doppio del capitale mutuato. Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la Banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi, la cessione dei crediti, ecc.

L'immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio in genere.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

Nel caso in cui il bene da ipotecare sia in fase di ristrutturazione e/o costruzione, il mutuo sarà erogato a stati avanzamento lavori, in base alle esecuzioni dei lavori di volta in volta certificate da un tecnico di fiducia della Cassa.

**I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI****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.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere 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.

**Mutuo 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 dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.crvolterra.it](http://www.crvolterra.it).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**MUTUI ORDINARI A TASSO VARIABILE**

**QUANTO PUÓ COSTARE IL MUTUO**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**massimo 6,60%**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito. E' elevato al 100% se il mutuo è assistito dalle seguenti garanzie integrative: fideiussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione, garanzia rilasciata da fondi pubblici di garanzia o da consorzi o cooperative di garanzia fidi, da cessioni di crediti verso lo Stato, nonché da cessioni di annualità o di contributi a carico dello Stato o di enti pubblici.
Durata	Massimo 30 anni

TASSI

<p>Tasso di interesse nominale annuo</p>	<p>Tasso di ingresso massimo 6,00%.</p> <p>Rimborso trimestrale/semestrale: il tasso d'ingresso rimane tale per il periodo intercorrente tra la data di stipula e la fine dello stesso semestre solare (30 giugno/31 dicembre); successivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ai mutui con rimborso trimestrale si applica il tasso equivalente alla media aritmetica semplice, arrotondata allo 0,10 superiore, delle rilevazioni delle medie mensili dell'Euribor 6 mesi dei primi quattro mesi di ciascuna semestralità, con decorrenza 1° gennaio o 1° luglio immediatamente successivi, ferma restando l'invariabilità della maggiorazione prevista (spread);</li> <li>- ai mutui con rimborso semestrale si applica il tasso equivalente alla media mensile, arrotondata allo 0,10 superiore, delle rilevazioni dell'Euribor 6 mesi del mese di dicembre per la data scadente il 30 giugno successivo e del mese di giugno per la rata scadente il 31 dicembre successivo, ferma restando l'invariabilità della eventuale maggiorazione prevista (spread).</li> </ul> <p>Rimborso mensile: il tasso d'ingresso rimane tale per la prima rata; con decorrenza dal primo giorno del mese successivo, si applica il tasso equivalente all'EURIBOR 6 mesi, base 365, arrotondato allo 0,10 superiore, in vigore il terzo ultimo giorno lavorativo del mese precedente ciascuna mensilità per l'applicazione alla rata scadente alla fine del mese successivo, ferma restando l'invariabilità della maggiorazione prevista (spread).</p> <p>La quotazione dell'Euribor sarà rilevata dalla pubblicazione effettuata a cura ATIC/MID sulle pagine del circuito Reuters (attualmente ATIB) o altro circuito analogo, nonché rilevato sui principali quotidiani economici a diffusione nazionale.</p> <p><b>Per tutta la durata del finanziamento, il tasso di interesse non potrà mai essere inferiore alla maggiorazione concordata ("spread").</b></p>
<p>Parametro di indicizzazione</p>	<p>Euribor 6 mesi base 365</p>
<p>Spread</p>	<p>Massimo 6,00 punti.</p>
<p>Tasso di interesse di preammortamento</p>	<p>Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.</p>
<p>Tasso di mora</p>	<p>Massimo 2,50 punti in più del tasso contrattualmente convenuto, senza capitalizzazione periodica.</p>

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,00% sul capitale mutuato. Se trattasi di <u>surroga</u> , nessuna commissione di istruttoria.
		Perizia tecnica	Vedi: altre spese.
		Oneri Consortili	Se presenti: come quantificati dal singolo Consorzio.
		Oneri Fondo interbancario di Garanzia su operazioni agrarie	Se presenti: 0,75% del capitale mutuato.
		Altro	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deposito cauzionale infruttifero (percepito al momento della richiesta di mutuo e da svincolarsi al momento della liquidazione del medesimo): se mutuo residenziale: € 250,00 forfetarie; se mutuo non residenziale o a s.a.l.: € 500,00 per somma fino a € 250.000,00; € 800,00 superiore a € 250.001,00.</li> <li>- Commissione su ogni contratto effettuato fuori dalle sedi dell'Istituto in presenza di personale della cassa: € 100,00.</li> <li>- Spese in caso di abbandono pratica: € 100,00, ad eccezione delle operazioni di surroga, oltre al recupero delle spese sostenute.</li> </ul>
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non previsto.
		Incasso rata	<u>Massimo</u> € 2,90 (sia con addebito automatico in c/c che con pagamento per cassa) .
		Invio comunicazioni	€ 1,81 forfetarie per rimborso spese di produzione e invio di avviso e/o quietanza di pagamento, sia in forma cartacea che online.
		Variazione/restrizione ipoteca	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commissione per restrizione di ipoteca: € 500,00.</li> <li>- Commissione per cancellazione di ipoteca: zero; se effettuata con atto notarile € 150,00.</li> <li>- Commissione per rinnovo dell'ipoteca alla scadenza dei 20 anni dall'iscrizione: € 150,00.</li> <li>- Commissione per frazionamento: € 150,00.</li> </ul>
		Accollo mutuo	€ 250,00
		Sospensione pagamento rate	Non previsto, fatto salvo le disposizioni di legge tempo per tempo vigenti.

	Altro	- Spese di scrittura contabile per accredito ed addebito in sede di liquidazione della somma mutuata: massimo € 2,90 ad operazione. - Commissione per rinegoziazione: 2% del capitale residuo; nessuna, nei casi previsti dalla legge. - Commissione omnicomprensiva di estinzione anticipata: entro 36 mesi dalla data di stipula 3%, successivamente 1,50% del capitale residuo. Qualora lo scopo del finanziamento ricada in una delle fattispecie di cui all'art.120-ter T.U.B. vale a dire acquisto e/o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, non sarà dovuta alcuna commissione.
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese.
	Tipologia di rata	Quota capitale crescente.
	Periodicità delle rate	Mensile, semestrale, trimestrale.

<b>ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO</b>	<b>Data</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
	<b>3/04/2019</b>	<b>Euribor 6 mesi</b>	<b>-0,233%</b>

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

<b>CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA</b>	Tasso di interesse applicato (Euribor con tasso iniziale 2,50%)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni
		2,50%	10	€ 942,70
	2,50%	15	€ 666,79	€ 666,85
	2,50%	20	€ 529,90	€ 532,12
	2,50%	25	€ 448,62	€ 450,96
	2,50%	30	€ 395,12	€ 397,57

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**MUTUI ORDINARI A TASSO FISSO**
**QUANTO PUÓ COSTARE IL MUTUO**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**
**massimo 6,92%**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito. E' elevato al 100% se il mutuo è assistito dalle seguenti garanzie integrative: fidejussioni bancarie, polizze fidejussorie di compagnie di assicurazione, garanzia rilasciata da fondi pubblici di garanzia o da consorzi o cooperative di garanzia fidi, da cessioni di crediti verso lo Stato, nonché da cessioni di annualità o di contributi a carico dello Stato o di enti pubblici.
	Durata	Massimo 30 anni.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Massimo 6,30%. Il tasso stabilito rimane fisso per tutta la durata dell'ammortamento.
	Parametro di riferimento	Nessun parametro o IRS (Interest Rate Swap) pari durata.
	Spread	Massimo 5 punti.
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	Tasso di mora	Massimo 2,50 punti in più del tasso contrattualmente convenuto, senza capitalizzazione periodica.

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	1,00% sul capitale mutuato. Se trattasi di <u>surroga</u> , nessuna commissione di istruttoria.
		Perizia tecnica	Vedi: altre spese.
		Oneri Consortili	Se presenti: come quantificati dal singolo Consorzio.
		Oneri Fondo interbancario di Garanzia su operazioni agrarie	Se presenti: 0,75% del capitale mutuato.
		Altro	- Deposito cauzionale infruttifero (percepito al momento della richiesta di mutuo e da svincolarsi al momento della liquidazione del medesimo): se mutuo residenziale: € 250,00 forfetarie; se mutuo non residenziale o a s.a.l.: € 500,00 per somma fino a € 250.000,00; € 800,00 superiore a € 250.001,00. - Commissione su ogni contratto effettuato fuori dalle sedi dell'Istituto in presenza di personale della cassa: € 100,00. - Spese in caso di abbandono pratica: € 100,00, ad eccezione delle operazioni di surroga, oltre al recupero delle spese sostenute.
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	Non previsto.
		Incasso rata	<u>Massimo</u> € 2,90 (sia con addebito automatico in c/c che con pagamento per cassa) .
		Invio comunicazioni	€ 1,81 forfetarie per rimborso spese di produzione e invio di avviso e/o quietanza di pagamento, sia in forma cartacea che online.
		Variazione/restrizione ipoteca	- Commissione per restrizione di ipoteca: € 500,00. - Commissione per cancellazione di ipoteca: zero; se effettuata con atto notarile € 150,00. - Commissione per rinnovo dell'ipoteca alla scadenza dei 20 anni dall'iscrizione: € 150,00. - Commissione per frazionamento: € 150,00.
		Accollo mutuo	€ 250,00.
		Sospensione pagamento rate	Non previsto, fatto salvo le disposizioni di legge tempo per tempo vigenti.

	Altro	- Spese di scrittura contabile per accredito ed addebito in sede di liquidazione della somma mutuata: massimo € 2,90 ad operazione. - Commissione per rinegoziazione: 2% del capitale residuo; nessuna, nei casi previsti dalla legge. - Commissione omnicomprensiva di estinzione anticipata: entro 36 mesi dalla data di stipula 3%, successivamente 1,50% del capitale residuo. Qualora lo scopo del finanziamento ricada in una delle fattispecie di cui all'art.120-ter T.U.B. vale a dire acquisto e/o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, non sarà dovuta alcuna commissione.
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese.
	Tipologia di rata	Costante.
	Periodicità delle rate	Mensile, semestrale, trimestrale.

	Data	Parametro	Valore
<b>ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO</b>	3/04/2019	Irs 10 anni	0,53%
	3/04/2019	Irs 15 anni	0,88%
	3/04/2019	Irs 20 anni	1,06%
	3/04/2019	Irs 25 anni	1,12%
	3/04/2019	Irs 30 anni	1,14%

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

	Tasso di interesse applicato (Irs periodo + 2,50)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
<b>CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA</b>	3,03%	10	€ 966,99
	3,38%	15	€ 709,00
	3,56%	20	€ 583,05
	3,62%	25	€ 507,08
	3,64%	30	€ 456,90



**PER TUTTE LE SUINDICATE FORME DI FINANZIAMENTO**

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 in filiale.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b>
<b>Perizia tecnica</b>	Da eseguire a cura di <b>tecnico accreditato</b> dalla Cassa: secondo compenso comunicato al cliente al momento del conferimento dell'incarico. Gratuita se trattasi di <u>surroga perfezionata</u> .
Istruttoria	Vedi: spese per la stipula.
Adempimenti notarili	Secondo tariffe professionali.
Assicurazione scoppio e incendio su immobile obbligatoria. <b>Se sottoscritta tramite la Cassa di Risparmio di Volterra spa →</b>	<b>In Casa con Chiara</b> con pagamento a premio annuale il cui importo è calcolato in base alle garanzie e relativi massimali previsti dalla polizza e acquistate dal Cliente e definite dalle Condizioni Generali di Contratto disponibili in Filiale e consegnate al cliente.
Assicurazione infortuni e/o vita facoltativa. <b>Se sottoscritta tramite la Cassa di Risparmio di Volterra spa →</b>	<b>1) CNP Mutuo Protetto – persone fisiche:</b> con pagamento a premio unico, calcolato sul valore assicurato con percentuali diverse a seconda della durata del mutuo e delle coperture richieste (coperture: Caso Morte, Invalidità Totale Permanente, Inabilità Totale Temporanea, Perdita di lavoro, Malattia Grave). <b>2) CNP Finanziamento Protetto business – soggetti diversi da persone fisiche:</b> con pagamento a premio unico, calcolato in funzione della durata del finanziamento, dell'età dell'assicurato, del capitale assicurato e delle coperture richieste (coperture: Caso Morte, Invalidità Totale Permanente, Inabilità Totale Temporanea).

**- Imposta sostitutiva**

Da corrispondersi al momento dell'erogazione, è calcolata sul capitale mutuato nella misura prevista dal D.P.R. 601/73 e successive modificazioni (0,25% o 2%); già pagata alla liquidazione dell'originario mutuo, se trattasi di surroga.

**- Tasse ipotecarie**

Da corrispondersi al Notaio al momento del rogito secondo i valori tempo per tempo vigenti.

## TEMPI DI EROGAZIONE

### - Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione COMPLETA e la stipula del contratto è di massimo 60 giorni.

### - Disponibilità dell'importo

Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di massimo 60 giorni.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 7 giorni 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 (secondo quanto previsto nel contratto di mutuo e nel relativo "Capitolato di Patti e Condizioni Generali").

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3% del capitale restituito anticipatamente.

Per i contratti di mutuo in essere, qualora lo scopo del finanziamento ricada in una delle fattispecie di cui all'art.120-ter T.U.B., vale a dire acquisto e/o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, vige la seguente tabella:

	PRIMA META' PERIODO DI AMMORTAMENTO	SECONDA META' PERIODO DI AMMORTAMENTO	TERZ'ULTIMO ANNO	ULTIMI 2 ANNI
A) Contratti di mutuo a tasso variabile	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
B) Contratti di mutuo a tasso fisso stipulati prima del 1 gennaio 2001	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
C) Contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000	2,00%	1,50%	0,20%	0,00%
D) Contratti di mutuo a tasso misto:				
1) stipulati antecedentemente al 1 gennaio 2001	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 e per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con scadenze periodiche inferiori o uguali ai 2 anni (se al momento della richiesta di estinzione anticipata il mutuo è regolato a tasso variabile)	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%

3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 e per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori a 2 anni (se al momento della richiesta di estinzione anticipata il mutuo è regolato a tasso variabile)

0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
-------	-------	-------	-------

4) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 e per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai 2 anni (se al momento della richiesta di estinzione anticipata il mutuo è regolato a tasso fisso)

2,00%	1,50%	0,20%	0,00%
-------	-------	-------	-------

#### CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Nei casi A) e B), laddove il contratto di mutuo preveda una commissione pari o inferiore alle misure massime sopra indicate, è stabilita una riduzione ulteriore di 0,20 punti percentuali.

nel caso C):

per i soli mutui con una penale pari o superiore all'1,25 %, la clausola di salvaguardia è di 0,25 punti percentuali

per i soli mutui con una penale inferiore all'1,25 %, la clausola di salvaguardia è di 0,15 punti percentuali

Per ottenere l'applicazione delle nuove penali – soglia, il Cliente dovrà far pervenire alla Banca una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà - resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 - contenente l'attestazione dei requisiti previsti, secondo lo schema presente in ogni Filiale.

#### Portabilità del mutuo

##### Attiva

Nel caso in cui la surroga in richiesta **non venga perfezionata**, il Cliente dovrà rimborsare le spese sostenute dalla Cassa stessa per la redazione della perizia tecnica.

##### Passiva

Il Cliente (ossia, il debitore), nel caso in cui per rimborsare il mutuo ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, non dovrà sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto manterrà i diritti e le garanzie del vecchio.

Secondo quanto previsto nel contratto di mutuo e nel relativo "Capitolato di Patti e Condizioni Generali", il trasferimento del contratto di mutuo esistente avviene alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca surrogante (ossia, la nuova banca), con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura a carico del cliente. Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali. La surrogazione inoltre non comporta il venir meno dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e non determina l'applicazione dell'imposta sostitutiva.

E' nullo qualsiasi patto, anche posteriore alla stipula del contratto stesso, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione.

## Recesso in caso di modifica unilaterale delle condizioni contrattuali

La Banca si riserva la facoltà di modificare unilateralmente, anche in senso sfavorevole al Cliente, le condizioni normative ed economiche previste dal contratto, con l'esclusione delle clausole aventi ad oggetto i tassi di interesse, qualora sussista un giustificato motivo. Tali modifiche unilaterali saranno comunicate dalla Banca al Cliente mediante una **"Proposta di modifica unilaterale del contratto"**, con preavviso minimo di due mesi, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 118 del D. lgs. n. 385/1993 (Testo unico delle leggi bancarie e creditizie - TUB) e successive integrazioni e modificazioni. Le modifiche si intenderanno approvate qualora il Cliente non receda dal contratto, senza spese, entro la data prevista per l'applicazione delle modifiche stesse. In tale caso, in sede di liquidazione del rapporto, il Cliente ha diritto all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

N. 7 giorni.

## Reclami

Per eventuali contestazioni inerenti il presente rapporto contrattuale, il Cliente può presentare reclamo, inviando comunicazione scritta all'Ufficio Reclami della Cassa all'indirizzo Cassa di Risparmio di Volterra Spa - Ufficio Reclami - Piazza dei Priori, 16/18 56048 Volterra (PI) - o per via telematica tramite il sito web della Cassa [www.crvolterra.it](http://www.crvolterra.it), sezione "Reclami". L'Ufficio Reclami riscontrerà il reclamo così ricevuto, inviando comunicazione scritta al Cliente, entro 30 giorni dalla data di ricezione.

Se il reclamo è ritenuto fondato, la Cassa comunica al Cliente le iniziative che si impegna ad assumere ed i tempi entro i quali le stesse verranno realizzate.

## Risoluzione stragiudiziale di controversie e Mediazione

In mancanza di risposta scritta entro i termini stabiliti da parte dell'Ufficio Reclami ai sensi del precedente articolo, ovvero nel caso in cui la risposta ottenuta sia ritenuta insoddisfacente, il Cliente, ove ne ricorrano i presupposti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'ABF - Arbitro Bancario Finanziario di cui all'art. 128-bis del Testo Unico delle leggi bancarie e creditizie - .

Per conoscere le modalità e la relativa disciplina attuativa emanata dalla Banca d'Italia consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it). E' sempre possibile ottenere ulteriori indicazioni rivolgendosi direttamente alla Cassa, che mette a disposizione dei clienti presso i propri locali e sul proprio sito internet le guide relative all'accesso all'ABF, ovvero chiedendo informazioni presso le sedi della Banca d'Italia aperte al pubblico.

Per qualunque contestazione inerente il presente rapporto contrattuale, in alternativa all'ABF o per le questioni che esulano la sua competenza, il Cliente, anche in assenza di preventivo reclamo alla Cassa e prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, può attivare – singolarmente o in forma congiunta con la Cassa – una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. A tal fine le parti concordano di rivolgersi in via esclusiva all'Organismo istituito presso la Camera di Commercio della Provincia della Filiale nella quale è intrattenuto il rapporto oggetto di contestazione. Nel caso in cui tale Organismo non sia presente presso la Camera di Commercio della Provincia così determinata, il tentativo dovrà essere esperito davanti all'Organismo istituito presso la Camera di Commercio di Pisa.

In ogni caso, l'istanza di soluzione stragiudiziale delle controversie ai sensi di una delle procedure descritte ai precedenti commi 1 e 2 costituisce condizione di procedibilità della eventuale domanda giudiziale.

## LEGENDA

### Accollo

Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.

Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.

<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate
<b>Consumatore</b>	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta (cfr. l'art. 3, 1° comma, lett. a) del D. Lgs. n. 206/2005 contenente il "Codice del Consumo").
<b>Commissioni</b>	Spese per l'istruttoria della pratica
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Penale soglia</b>	Misura massima della commissione di estinzione anticipata del mutuo.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede 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.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
<b>Prima Casa</b>	Immobile ad uso abitativo, e relative pertinenze, per il quale ricorrono le condizioni di cui alla nota II bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al Testo Unico delle Disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese incasso rata</b>	Riferite alle spese relative alla registrazione del movimento di addebito della rata in conto corrente.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di ingresso</b>	Tasso iniziale applicato all'operazione dalla data di stipula fino alla prima variazione del parametro di riferimento.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra

<b>annuo</b>	l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
<b>Tasso variabile</b>	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento