

FOGLIO INFORMATIVO

Redatto ai sensi dell'art. 16 della L. 108/1996, del titolo VI del T.U. Bancario, della delibera CICR del 4 marzo 2003, del Provvedimento di attuazione della Banca d'Italia del 25 luglio 2003 e del provvedimento UIC del 29 aprile 2005.

SEZIONE I.

INFORMAZIONI SUL MEDIATORE CREDITIZIO

MARIANNA GIUNTA, consulente di credito immobiliare

con sede legale in via Gradisca 46 – 10136 TORINO

TEL. +39 338 4081974 – fax +39 011323721

Sito internet: www.mutuoinsieme.it

Numero di iscrizione albo mediatori creditizi n° 6886 , iscrizione albo UIC UFFICIO ITALIANO CAMBI n°A/7579

P.IVA 08212650017

Iscritta al registro delle imprese C.C.I.A.A. rea n. 954427

SEZIONE II.

CARATTERISTICHE E RISCHI DELLA MEDIAZIONE CREDITIZIA

IL MEDIATORE CREDITIZIO SVOLGE:

A) ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE CREDITIZIA, ai sensi della vigente normativa, attraverso agenti, collaboratori, soci ed amministratori regolarmente iscritti all'Albo tenuto dall'UIC, professionalmente e abitualmente, a titolo non esclusivo. L'attività di mediazione creditizia consiste nel mettere in relazione, banche o intermediari finanziari autorizzati con la clientela al fine di ottenere la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma.

La concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma sarà eseguita da banche o da intermediari finanziari iscritti all'elenco generale o nell'elenco speciale previsti, rispettivamente, dagli articoli 106 e 107 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, recante il Testo Unico in materia bancaria e creditizia.

Il Mediatore Creditizio svolge la propria attività senza essere legato ad alcuna delle parti da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

Il Mediatore Creditizio svolge una prima istruttoria per conto della banca o dell'intermediario ed, eventualmente, individua ed inoltra le richieste di finanziamento dei Clienti all'Istituto di Credito che offre i prodotti più consoni ed utili alle esigenze del Cliente.

Il Mediatore Creditizio non garantisce di ottenere a favore del Cliente la concessione del finanziamento, secondo i tempi e le modalità dallo stesso richieste, e detto rischio rimane a esclusivo carico del Cliente.

Al Mediatore Creditizio **È VIETATO** concludere contratti nonché effettuare, per conto di banche o di intermediari finanziari, l'erogazione di finanziamenti e ogni forma di pagamento o di incasso di denaro contante, di altri mezzi di pagamento o di titoli di credito, ad eccezione della mera consegna di assegni non trasferibili integralmente compilati dall'intermediario o dal cliente.

B) ATTIVITÀ DI CONSULENZA, finalizzata alla valutazione e scelta del finanziamento migliore e più idoneo, secondo le esigenze ed il profilo patrimoniale e reddituale del Cliente; detta attività deve intendersi funzionale all'attività di mediazione e viene compensata e ricompresa con il pagamento delle provvigioni di mediazione senza che sia dovuto da parte del cliente alcun compenso aggiuntivo.

C) ATTIVITÀ DI CONSULENZA, DI RICERCA E REPERIMENTO di prodotti assicurativi di varie Compagnie di assicurazione per la stipulazione di una polizza incendio e scoppio sull'immobile, di polizza vita ed infortuni e di ogni altra forma di assicurazione che sia adatta al profilo e alle esigenze del Cliente e che sia necessaria o utile a seconda della tipologia di finanziamento richiesto. Detta attività viene compensata con il pagamento delle provvigioni di mediazione creditizia e il Cliente non dovrà versare al Mediatore Creditizio alcun compenso aggiuntivo.

SEZIONE III

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA MEDIAZIONE CREDITIZIA

A) PROVVIGIONE DEL MEDIATORE

Il compenso del Mediatore Creditizio è dovuto dal momento in cui la Banca o l'intermediario finanziario ha manifestato in qualsiasi forma la propria disponibilità a concedere il mutuo a favore del Cliente ed è pari ad una somma che potrà oscillare tra il minimo dell'1% e il massimo del 2% da calcolarsi sull'ammontare del finanziamento.

B) SPESE A CARICO DEL CLIENTE

Il Cliente è tenuto al rimborso di tutte le spese sostenute dal Mediatore Creditizio per l'operazione di finanziamento, ivi comprese le spese postali, le spese per l'espletamento di perizie tecnico-estimative e per gli accertamenti tecnici, nonché ogni altra anticipazione effettuata dal mediatore e ciò anche in caso di mancato perfezionamento del contratto tra il cliente e la banca/intermediario finanziario.

C) SPESE EXTRA A CARICO DEL CLIENTE

Qualora la pratica presenti particolari difficoltà di carattere tecnico, legale e/o amministrativo tali da comportare spese ulteriori rispetto a quelle previste nel contratto di mediazione creditizia, il mediatore sarà tenuto ad informare il Cliente e a convenire con lo stesso la necessità e l'opportunità delle ulteriori indagini e delle relative spese. In tal caso il Cliente è tenuto a corrispondere l'ammontare delle spese al Mediatore Creditizio se questi le ha anticipate o direttamente al professionista o al tecnico incaricato. In ogni caso le spese e gli onorari per ogni indagine che si rendesse necessaria al fine di istituire la pratica ed ottenere il finanziamento, sarà compensata dal Cliente in base alle tariffe di legge per ogni categoria di professionista necessario.

D) ALTRI ONERI

Il Cliente è tenuto a corrispondere al mediatore in caso di recesso ingiustificato dal contratto, di false informazioni o documentazione o di violazione dell'obbligo di esclusiva o di mancata produzione di documentazione nei termini convenuti o di rifiuto da parte del mandante di stipulare il contratto di finanziamento, una somma a titolo di penale che sarà indicata in contratto nel suo ammontare massimo e che non potrà essere superiore al 30% dell'importo delle provvigioni.

SEZIONE IV

CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE REGOLANO LA MEDIAZIONE CREDITIZIA

A) STRUTTURA DELL'INCARICO DI MEDIAZIONE CREDITIZIA

L'incarico di mediazione creditizia viene conferito in forma scritta, a tempo determinato e a titolo oneroso. Il mandato potrà essere conferito in esclusiva per il periodo di tempo di SEI MESI a decorrere dalla sottoscrizione del contratto ed è irrevocabile per i primi TRE MESI.

B) PRINCIPALI DIRITTI DEL CLIENTE

Il Cliente ha diritto di avere a disposizione e asportare l'avviso contenente le principali norme di trasparenza ed i fogli informativi contenenti informazioni sul Mediatore Creditizio, sulle caratteristiche e sui rischi tipici del servizio di mediazione, sulle condizioni economiche e sulle principali clausole contrattuali, prima della conclusione del contratto di mediazione.

In caso di offerta fuori sede, il Mediatore Creditizio consegna l'avviso contenente le principali norme di trasparenza e questo foglio informativo.

Qualora il Cliente venga contattato a distanza, l'avviso contenente le principali norme di trasparenza e questo foglio informativo sono messi a disposizione del Cliente mediante tali tecniche, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole, prima che questi sia contrattualmente vincolato e, in caso di utilizzo della rete Internet, sono accessibili direttamente dalla home-page e da ogni pagina del sito dedicata ai rapporti commerciali con il Cliente.

In caso di contratti a distanza o conclusosi fuori dai locali commerciali il Cliente, se definibile come consumatore, ha diritto di recedere dal contratto stipulato e deve manifestare tale sua volontà mediante la spedizione di una raccomandata a.r. entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla sua sottoscrizione.

La comunicazione può essere inviata anche mediante telegramma, telex e fac-simile spediti entro i termini sopra indicati, a condizione che sia confermata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con le medesime modalità, entro le 48 ore successive.

Il Cliente ha diritto di ottenere, su espressa richiesta, copia del testo del contratto di mediazione idoneo per la stipula. Il Cliente ha diritto di ricevere copia del contratto di mediazione stipulato in forma scritta che include il documento di sintesi.

Il Cliente ha diritto di rivolgersi all'Ufficio reclami o, in caso di controversia, al Foro competente indicato nel contratto di mediazione.

C) OBBLIGHI E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO DI MEDIAZIONE CREDITIZIA

C.1 - A CARICO DEL CLIENTE

Il Cliente ha l'obbligo di:

- fornire i dati, le notizie e la documentazione richiesta dal mediatore, in modo esatto, vero e completo entro quindici giorni o nel minor tempo indicato dal mediatore;
- dichiarare espressamente l'esistenza, a proprio carico, di eventuali protesti, procedimenti penali pendenti, procedure esecutive in corso, ipoteche iscritte su eventuali diritti reali di cui egli sia titolare e di ogni altra circostanza che possa impedire l'ottenimento del finanziamento;
- dichiarare se ha stipulato ed è ancora in corso altro contratto di mediazione creditizia.

C.2 - A CARICO DEL MEDIATORE

Il mediatore ha l'obbligo di:

- adeguare l'attività di istruttoria della pratica del Cliente al profilo economico dello stesso e all'entità del finanziamento richiesto;
- comportarsi con diligenza, correttezza e buona fede e deve svolgere il servizio con semplicità e chiarezza, nel rispetto delle disposizioni in materia di trasparenza;
- informare e spiegare al Cliente sia in fase di trattative sia durante lo svolgimento dell'incarico, con chiarezza, trasparenza e semplicità le caratteristiche del contratto di mutuo nonché quelli assicurativi, in particolare, il significato dei termini tecnici di particolare complessità;
- informare il Cliente dell'eventuali difficoltà tecniche, amministrative o legali relative alla istruttoria della pratica e concernenti l'immobile o la situazione reddituale, patrimoniale o la necessità di prestare garanzie reali o personali;
- consegnare i fogli informativi e gli avvisi contenenti le principali norme di trasparenza relativi all'operazione di finanziamento, offerti dalle Banche o dagli Intermediari finanziari e ricevere ricevuta di consegna, nel caso in cui raccolga esso stesso le richieste di finanziamento per il successivo inoltrare agli enti eroganti;
- informare il Cliente se la Banca ha emesso un parere di ammissibilità ed accettazione per l'erogazione del finanziamento.

D) LIMITAZIONI NEI RAPPORTI TRA IL MEDIATORE E IL CLIENTE

Eventuali contratti accessori al contratto di mediazione dovranno essere accettati e sottoscritti dal Cliente.

Il Cliente prende atto che se il finanziamento non verrà erogato da banche o intermediari finanziari, il Mediatore Creditizio non sarà tenuto a comunicargli il motivo.

Il Cliente prende altresì atto che il Mediatore Creditizio non potrà essere ritenuto in alcun modo responsabile dell'operato delle banche o intermediari finanziari, anche nell'ipotesi di mancata concessione del finanziamento richiesto.

Il Mediatore Creditizio si impegna a contattare almeno una banca/intermediario finanziario al fine di eseguire il mandato secondo le condizioni concordate, entro un mese dalla sottoscrizione del contratto.

E) INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI – RISOLUZIONE DEL CONTATTO.

Il Mediatore Creditizio avrà il diritto di risolvere il contratto stipulato con il Cliente, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nelle seguenti ipotesi:

- a) revoca dell'incarico di mediazione creditizia prima del termine convenuto tra le parti;
- b) errate o false informazioni scritte o orali fornite al mediatore circa le garanzie reali o personali offerte, la propria capacità reddituale e patrimoniale, il proprio stato civile;
- c) mancata o tardiva consegna al Mediatore Creditizio di tutta la documentazione richiesta per portare a buon fine la pratica;
- d) rifiuto da parte del mandante di stipulare il contratto di finanziamento;
- e) violazione del patto di esclusiva, come disciplinato nel contratto di mandato.

In tali ipotesi il Cliente sarà tenuto a corrispondere al Mediatore Creditizio una somma, a titolo di penale, che non potrà comunque essere superiore al 30% dell'importo delle provvigioni e che, ai sensi dell'art. 1382 ss. c.c., costituisce la predeterminazione del risarcimento dell'intero danno.

F) Foro Competente

In caso di controversia non risolta bonariamente tramite il Servizio Cortesia o altro ufficio eventualmente istituito dal Mediatore Creditizio, le parti sottoporranno le controversie derivanti dal contratto di mediazione al tentativo di conciliazione previsto dal Servizio di conciliazione della Camera Arbitrale, istituita presso la Camera di Commercio competente in base alla residenza del Cliente e, in subordine, all'Autorità Giudiziaria Ordinaria.

TERMINOLOGIA:

Ammortamento

E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

Cliente

Qualsiasi soggetto, persona fisica o giuridica che intenda entrare in relazione con banche o intermediari finanziari per la concessione di un finanziamento per il tramite del Mediatore Creditizio

Euribor

Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito.

Eurirs

Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.

Fideiussione

E' il contratto con il quale un soggetto diverso dal mutuatario si obbliga nei confronti della Banca o dell'Intermediario finanziario al fine di garantire l'obbligazione da quest'ultimo assunta di restituire la somma mutuata.

Foro Competente

In caso di controversia relativa al contratto di mediazione creditizia, foro competente esclusivo sarà quello indicato.

Indagine ipocatastale

E' l'indagine che può essere svolta da professionisti o notai per verificare l'individuazione dei dati catastali dell'immobile, la provenienza dell'immobile, e l'eventuale sussistenza sull'immobile di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli.

Intermediari finanziari

Società che svolgono attività finanziaria iscritte all'elenco generale o nell'elenco speciale previsti, rispettivamente, dagli articoli 106 e 107 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n°385, recante il Testo Unico Bancario.

Ipoteca

E' il diritto reale di garanzia che viene concesso a favore dell'Ente mutuante (Banca o Intermediario Finanziario) che ha messo a disposizione la somma a titolo di mutuo a garanzia della restituzione dello stesso. L'ipoteca dà diritto alla Banca di espropriare il bene e di soddisfarsi con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita forzata dell'immobile ipotecato, in caso di mancato pagamento delle rate di mutuo da parte del Cliente.

Isc

Isc o Indicatore sintetico di costo, indica in termini di percentuale annua, il costo totale del credito a carico del cliente; comprende interessi e tutti gli oneri legati all'accensione e gestione del mutuo. Isc è la nuova denominazione per Taeg o tasso effettivo globale medio; la denominazione è cambiata ma il sistema di calcolo è lo stesso.

Locale aperto al pubblico

Il locale accessibile al pubblico e qualunque locale adibito al ricevimento del pubblico per l'esercizio dell'attività di mediazione creditizia, anche se l'accesso è sottoposto a forme di controllo.

Mediatore Creditizio

Colui che professionalmente, anche se non a titolo esclusivo, ovvero abitualmente, mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela al fine della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma.

Offerta fuori sede

L'attività di mediazione creditizia svolta in luogo diverso dal domicilio o dalla sede o da altro locale aperto al pubblico del Mediatore Creditizio.

Parere di fattibilità

E' la valutazione che la Banca o l'Intermediario Finanziario comunicherà al Cliente concernente la fattibilità e l'ammissibilità dell'erogazione del finanziamento richiesto da quest'ultimo anche attraverso l'attività e la consulenza del Mediatore Creditizio.

Penale

Somma di denaro che, ai sensi dell'art. 1382 ss. c.c., costituisce la predeterminazione forfetaria del risarcimento dell'intero danno dovuto in caso di inadempimento degli obblighi previsti nel contratto concluso tra il Cliente ed il Mediatore Creditizio.

Perizia tecnico estimativa

E' l'indagine tecnica redatta in forma scritta da un tecnico abilitato, incaricato dalla Banca, dal Cliente o dal Mediatore Creditizio al fine di dare una valutazione del valore di mercato dell'immobile da acquistare o da offrire in garanzia e quindi funzionale alla determinazione della somma da richiedere a titolo di mutuo.

Piano d'ammortamento

E' il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.

Polizza Assicurativa

E' il contratto tra il Cliente e una Compagnia di Assicurazione con la quale quest'ultima si obbliga a fronte del pagamento di un premio ed entro i limiti massimi convenuti a rivalere il Cliente assicurato del danno ad esso prodotto da un sinistro ovvero a pagare un capitale o una rendita al verificarsi di un evento attinente alla vita umana o ad piano di risparmio posto in essere dal Cliente.

Preammortamento

Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

Provvigione

Compenso dovuto al mediatore commisurato all'ammontare del finanziamento richiesto o previsto in maniera forfetaria.

Rata

Pagamento che il Cliente effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo scadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è di norma composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

Spread

Termine inglese che indica "scarto", nel mercato dei mutui indica il differenziale (espresso in punti percentuali) che la banca somma al parametro di riferimento (Irs o Euribor) per calcolare il tasso applicato. Questo valore, che in pratica rappresenta il margine di guadagno dell'istituto erogante, va mediamente dall'1,2% al 2%.

Taeg

E' il tasso effettivo globale medio che il cliente paga per remunerare il finanziamento e le attività collegate, la cui nuova denominazione è Isc.

Tasso d'interesse

Il tasso d'interesse è la remunerazione richiesta dalla Banca come corrispettivo della somma di denaro prestata e può essere fisso, variabile o misto per tutta la durata del mutuo.

Tecniche di comunicazione a distanza

Tecniche di contatto con la clientela, diverse dagli annunci pubblicitari, che non comportano la presenza fisica e simultanea del cliente e del Mediatore Creditizio.

UIC

Ufficio Italiano dei Cambi, ente strumentale della Banca d'Italia, presso il quale è istituito l'Albo dei Mediatori Creditizi. L'Albo è consultabile sul sito internet dell'UIC (www.uic.it).