

## INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

SOLUTION BANK S.p.A.  
C.so della Repubblica 126 - 47121 - FORLÌ (FC)  
Tel. 0543 811111(centralino) Fax 0543 811118  
email: [info@solution.bank](mailto:info@solution.bank)  
sito internet: [www.solution.bank](http://www.solution.bank)  
Codice Fiscale 03374640401  
Registro delle Imprese della CCIAA di n. 299009  
Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5597 - Cod. ABI 3273  
La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia.  
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Conciliatore Bancario Finanziario - Arbitro Bancario Finanziario.

### Solo in caso di offerta fuori sede:

Cognome e nome del proponente: \_\_\_\_\_  
Indirizzo: \_\_\_\_\_  
Telefono: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

## CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un contratto con il quale la banca consegna al cliente una somma di denaro e quest'ultimo si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, entro un certo periodo di tempo, secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula.

Il rimborso della somma data a mutuo avviene mediante il pagamento di una o più rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annuo del credito concesso.

## 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.

### ***Mutuo a tasso misto***

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

## Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

## Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Quando il tasso del mutuo è indicizzato, il Cliente corre il rischio di pagare una rata più elevata di quella originaria se il parametro di riferimento aumenta nel corso degli anni.

La Banca può sciogliere il contratto per mancato o ritardato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo.

Se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

L'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

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

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

| Tasso indicizzato                           |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Importo totale del credito: €<br>100.000,00 | Durata del finanziamento<br>(anni): 10 | Tasso Annuo Effettivo<br>Globale (TAEG): 15,25% | Costo totale del credito: €<br>87.233,57<br>Importo totale dovuto dal<br>cliente: € 187.233,57 |
| Tasso fisso                                 |  |   |  |
| Importo totale del credito: €<br>100.000,00 | Durata del finanziamento<br>(anni): 10 | Tasso Annuo Effettivo<br>Globale (TAEG): 16,52% | Costo totale del credito: €<br>95.236,96<br>Importo totale dovuto dal<br>cliente: € 195.236,96 |

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € (100.000.00) di durata pari a 10 anni con una periodicità della rata Mensile. Imp.sost. aliquota 0,25%.

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo.

L'importo totale dovuto dal cliente è dato dalla somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Importo massimo finanziabile | Non previsto. |
| Durata                       | 10 anni       |

#### TASSI

|  |  |
|--|--|
| Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread | M.C DPR 601 PRIVATI PROF E3M M:<br>EUR 3M/360 MMP ARR 10/100 S.C. (Attualmente pari a:<br>3,9%) + 10 punti perc.<br>Minimo: 0%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 13,9% |
|--|--|

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | <p>EURIBOR: Rilevato sul mercato dei depositi interbancari a termine, denominato in Euro. Pubblicato sui principali circuiti telematici e rilevato sui principali quotidiani economici a diffusione nazionale. Amm.to da EMMI (European Money Markets Institute).</p> <p>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 14,093%</p> <p>M.C. DPR 601 MLT - TF: 15%</p> <p>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 15,208%</p>  |
| Tasso di interesse di preammortamento | <p>M.C DPR 601 PRIVATI PROF E3M M:<br/>EUR 3M/360 MMP ARR 10/100 S.C. (Attualmente pari a: 3,9%) + 10 punti perc.<br/>Minimo: 0%</p> <p>Valore effettivo attualmente pari a: 13,9%</p> <p>EURIBOR: Rilevato sul mercato dei depositi interbancari a termine, denominato in Euro. Pubblicato sui principali circuiti telematici e rilevato sui principali quotidiani economici a diffusione nazionale. Amm.to da EMMI (European Money Markets Institute).</p> <p>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 14,093%</p> <p>M.C. DPR 601 MLT - TF: 15%</p> <p>Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 15,208%</p> |
| Tasso di mora                         | <p>3 punti percentuali<br/>al tasso in vigore: entro limite L. 108/96</p>  |

Se previsto in contratto, il tasso variabile indicizzato - costituito dal differenziale (spread) maggiorato dal valore del parametro scelto come riferimento - non potrà in ogni caso essere inferiore allo spread contrattualmente pattuito, anche qualora il valore del predetto parametro scelto come riferimento dovesse scendere al di sotto dello zero.

#### TASSO SOSTITUTIVO

In caso di tasso indicizzato e di cessazione o sostanziale variazione dello stesso, il tasso sostitutivo è individuato secondo le modalità e i criteri contenuti nel piano interno della Banca e applicato a decorrere dal mese successivo alla scomparsa o alla sostanziale variazione del parametro stesso.

#### SPESE

##### Spese per la gestione del rapporto

|   |   |
|---|---|
| Spesa di istruttoria                                      | M.C DPR 601 PRIVATI PROF E3M M: 1%<br>M.C. DPR 601 MLT - TF: 1% |
| Incasso rata  | Cassa: € 10,00<br>Presenza rapporto: € 3,00<br>SDD: € 10,00     |
| Spese trasparenza periodica                               | Posta: € 2,50<br>Casellario elettronico: € 0,00                 |
| Accollo mutuo   | € 500,00  |
| Sospensione pagamento rate                                | Gratuita  |
| Spese estinzione anticipata                               | € 0,00  |
| Spese per incasso rata in mora                            | € 10,00   |
| Spese per ricerca e copia per singolo documento/contratto | € 20,00   |
| Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo     | € 10,00   |
| Commissione proroga preammortamento /gestione s.a.l.      | € 500,00  |
| Spese di rinegoziazione                                   | € 500,00  |
| Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)            | 0,25%   |

#### ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Polizza assicurativa facoltativa

facoltativa, scelta liberamente dal cliente sul mercato.

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| Tipo di ammortamento            | Francese                 |
| Periodicità delle rate          | Mensile                  |
| Modalità pagamento interessi    | Interessi posticipati    |
| Modalità calcolo interessi      | Matematica               |
| Tipo di calendario              | Giorni commerciali / 360 |
| Periodicità preammortamento     | Mensile                  |
| Tipo preammortamento            | Pagamento alla scadenza  |
| Tipo calendario preammortamento | Giorni commerciali / 360 |

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

| Data       | Valore |
|------------|--------|
| 30.04.2024 | 3,9%   |
| 31.03.2024 | 4%     |
| 28.03.2024 | 4%     |

**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****Tasso indicizzato**

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 13,9%                        | 2                               | € 4.796,57  | Non previsto  | Non previsto   |
| 13,9%                        | 4                               | € 2.727,63  | € 2.781,64  | € 2.674,25   |
| 13,9%                        | 6                               | € 2.055,22  | € 2.131,53  | € 1.980,51   |
| 13,9%                        | 8                               | € 1.731,46  | € 1.822,84  | € 1.642,67   |
| 13,9%                        | 10                              | € 1.546,66  | € 1.649,86  | € 1.446,91   |

**Tasso fisso**

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 15%                          | 2                               | € 4.848,66  | Non previsto  | Non previsto   |
| 15%                          | 4                               | € 2.783,07  | Non previsto  | Non previsto   |
| 15%                          | 6                               | € 2.114,50  | Non previsto  | Non previsto   |
| 15%                          | 8                               | € 1.794,54  | Non previsto  | Non previsto   |
| 15%                          | 10                              | € 1.613,35  | Non previsto  | Non previsto   |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet: [www.solution.bank](http://www.solution.bank)

## SERVIZI ACCESSORI

**La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza facoltativa scelta liberamente sul mercato.**

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia Assicurativa scelta.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

### **Polizze assicurative associate al finanziamento**

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

## TEMPI DI EROGAZIONE

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Durata dell'istruttoria    | 60 giorni                  |
| Disponibilità dell'importo | dall'erogazione del mutuo. |

## ALTRO

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con il termine di preavviso stabilito dal contratto, pagando alla banca l'eventuale penale.

La penale non può essere applicata quando il mutuo è stipulato per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art. 7, comma 1, D.L. 7/07).

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

### **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca, 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**

n° 15 giorni ricevimento della richiesta del cliente

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Corso della Repubblica, 126 - 47121 Forlì. [legale@pec.solution.bank](mailto:legale@pec.solution.bank) oppure a [reclami@solution.bank](mailto:reclami@solution.bank) ), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento. Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, lo stesso invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a

rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

## Inadempimento del cliente

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può incorrere in conseguenze negative. Ad esempio, in caso di ritardato pagamento di una o più rate il finanziatore applica un tasso di interesse di mora. In caso di grave inadempimento e sussistendo le condizioni previste dalla legge il finanziatore può procedere alla risoluzione del contratto e assumere idonee iniziative a tutela del proprio credito (in caso di garanzia ipotecaria, attivando la prevista procedura esecutiva immobiliare).

## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
| Accollo   | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.<br>Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.   |
| Imposta sostitutiva   | Imposta pari allo 0,25% o al 2% dell'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge.   |
| Istruttoria   | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.   |
| Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso) | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.   |
| 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" 1  | <i>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.</i> |
| Piano di ammortamento "italiano"  | <i>Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.</i>  |
| Piano di ammortamento "tedesco"   | <i>Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.</i>   |
| 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.  |
| Rata crescente  | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.   |
| Rata decrescente  | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.  |
| Rimborso in un'unica soluzione  | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.   |
| Spread (differenziale)  | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di  |

<sup>1</sup> la legenda deve recare la definizione del solo tipo di ammortamento prescelto.

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       | indicizzazione.   |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)  | 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.<br>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 finanziamento alla data di scadenza della prima rata.  |
| 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                         | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.   |
| Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)  | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. |
| Tasso floor                           | Tasso minimo contrattuale a favore della Banca  |