

## Foglio informativo n. 318/051 Credito Fondiario - Edilizio Linea AEDIFICA

### Informazioni sulla banca

#### Intesa Sanpaolo S.p.A.

Sede legale e amministrativa: Piazza San Carlo 156 - 10121 Torino.

Per chiamate dall'Italia: 800.303.303.

Per chiamate dall'Estero: +39.011.80.19.200.

Sito Internet: [www.intesasnpaolo.com](http://www.intesasnpaolo.com).

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361.

Capogruppo del Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.

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

Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158.

Rappresentante del Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015).

Codice A.B.I. 3069.2.

### Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/ a distanza

Nome e Cognome/ Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

### Che cos'è il Credito Fondiario - Edilizio

Si tratta dei finanziamenti, sempre garantiti da ipoteca e riconducibili al Credito Fondiario come definito nel Decreto Legislativo 1/9/1993 n. 385, destinati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione degli immobili ad uso abitativo e non abitativo; il finanziamento, di norma, può essere ripartito sui lotti ricavati dagli edifici ultimati e destinati alla vendita.

**Per saperne di più:** la guida "La Centrale dei Rischi in parole semplici" è disponibile sul sito [www.Bancaditalia.it](http://www.Bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito internet della banca.

### Linea Aedifica: caratteristiche e rischi

Aedifica è la linea di finanziamenti a medio/lungo termine che la banca dedica alle imprese che operano nel settore delle costruzioni edilizie destinate alla vendita; permette di assistere il Cliente costruttore per le esigenze finanziarie connesse alla realizzazione dell'investimento immobiliare (fase di cantiere) e, successivamente, il Cliente compratore per le eventuali esigenze creditizie per l'acquisto del proprio lotto con la possibilità di personalizzare il proprio finanziamento ipotecario. Il costruttore può pertanto offrire all'acquirente finale una quota di mutuo Aedifica personalizzabile nella tipologia, nella durata e nel tasso senza che il compratore debba attivarsi per ottenere un nuovo mutuo; la banca si riserva la verifica del merito creditizio degli acquirenti accollanti.

**A chi si rivolge:** il finanziamento è destinato esclusivamente a clienti "non consumatori", tra cui le microimprese. Per le microimprese l'offerta del finanziamento è destinata esclusivamente a quelle che, alla data di sottoscrizione del contratto di finanziamento, risultano titolari di un conto corrente presso Intesa Sanpaolo da almeno 30 giorni.

Le tipologie di finanziamenti della linea Aedifica sono:

- Aedifica Impresa
- Aedifica Bioedilizia
- Aedifica Contributo Venditore

### Caratteristiche di Aedifica Impresa

È un mutuo destinato alla realizzazione di iniziative immobiliari di qualsiasi natura quali la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e non abitativo che, di norma, possono essere ripartiti sui lotti ricavati dagli edifici ultimati e destinati alla vendita. Il finanziamento deve sempre essere garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile oggetto dell'intervento (o altro immobile) e deve possedere i requisiti del credito fondiario.

Nel limite dell'importo concesso per l'acquisto dell'area/fabbricato da ristrutturare e per la costruzione o la ristrutturazione degli immobili, sono possibili erogazioni correlate allo stato avanzamento dei lavori (s.a.l.) rilevato dalla banca.

Con la stipula del contratto di mutuo vengono, tra l'altro, stabilite:

- **la data** entro la quale il costruttore deve integralmente utilizzare gli importi che la banca gli ha messo a disposizione per la fase di realizzazione delle opere. Tale data rappresenta il termine entro il quale la banca e il costruttore, sulla scorta della documentazione e dei piani di realizzazione forniti da quest'ultimo, hanno concordato l'ultimazione dei lavori;
- **la data** entro la quale devono essere restituite alla banca le somme precedentemente utilizzate nella fase di erogazione dei s.a.l. Tale termine è successivo a quello previsto per l'utilizzo (di cui al punto precedente) in quanto incrementato di un periodo concesso per l'ultimazione della fase di commercializzazione delle opere realizzate.
- **Modalità di rimborso:**
  - in caso di vendita delle unità immobiliari realizzate, l'importo erogato a s.a.l. dovrà essere restituito anticipatamente, ferma la facoltà dell'acquirente di accollarsi una quota del mutuo, subordinatamente alla positiva valutazione del merito creditizio da parte della banca;
  - per le unità immobiliari invendute il costruttore dovrà restituire in un'unica soluzione l'importo erogato a s.a.l. Nel contratto potrà altresì essere prevista la possibilità di dilazionarne una quota predefinita.

Per le unità immobiliari vendute con contestuale accollo le caratteristiche dei singoli mutui messi in ammortamento variano in funzione della destinazione degli immobili e delle esigenze degli acquirenti:

#### a) Immobili a destinazione abitativa

- se l'acquirente finale è un Cliente consumatore che acquista la propria abitazione, la durata e le condizioni di tasso che regolano i singoli mutui rispecchiano quelli dei prodotti "Mutuo Domus" (specifica linea di mutui per la casa per i Clienti consumatori della banca);
- se l'acquirente finale è un Cliente non consumatore, la durata del mutuo varia, di norma, da 5 a 20 anni (30 anni per cooperative edilizie indivise) ed il tasso può essere fisso o variabile. Il rimborso è previsto mediante rate mensili, trimestrali o semestrali.

#### b) Immobili a destinazione non abitativa

La durata del mutuo varia, di norma, da 5 a 15 anni; il tasso può essere fisso o variabile. Il rimborso è previsto mediante rate mensili, trimestrali o semestrali.

Il rimborso del finanziamento può avvenire mediante:

- un piano di ammortamento a rate costanti, comprensive di capitale ed interessi (piano francese) in caso di finanziamento regolato a tasso fisso;
- un piano di ammortamento che prevede che le quote di capitale da rimborsare per ciascuna rata vengano determinate secondo la formula matematica nota come metodo "Francese", utilizzando il primo tasso applicato al finanziamento (piano francese su  $1^{\text{a}}$  tasso), in caso di finanziamento regolato a tasso variabile. Tale formula comporta che la quota di capitale rimborsato con ciascuna rata aumenti nel corso della durata del finanziamento e che la quota di interessi, nel caso che il tasso resti costante, diminuisca.

Con questi metodi il piano di rimborso del capitale viene esattamente definito sin dal momento della stipula del contratto.

Nella fase di erogazioni a stato avanzamento lavori (s.a.l.) le rate sono di soli interessi.

Con l'atto di messa in ammortamento del mutuo, non è previsto alcun periodo di preammortamento.

### Caratteristiche di Aedifica Bioedilizia

Come per **Aedifica Impresa** fatto salvo che:

- la finalità è esclusivamente l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e non abitativo che rispettino i criteri della bioedilizia e/o della biosostenibilità;
- le imprese devono produrre prima della stipula del contratto di mutuo il "protocollo ITACA" con previsione di un adeguato livello di prestazione dell'edificio (pari a 2 per le nuove costruzioni ed 1 per le ristrutturazioni); la certificazione delle prestazioni raggiunte deve altresì essere prodotta prima del contratto definitivo di mutuo.
- Le spese istruttorie e le condizioni economiche nella fase di erogazioni a stato avanzamento lavori (s.a.l.) sono ridotte, come meglio indicato nella sezione "dettaglio condizioni economiche".

Informazioni sul "protocollo ITACA" sono reperibili su [http://www.itaca.org/valutazione\\_sostenibilita.asp](http://www.itaca.org/valutazione_sostenibilita.asp)

### Caratteristiche di Aedifica Contributo Venditore

Si tratta di una variante di **Aedifica Impresa** nella quale l'impresa costruttrice, per agevolare le vendite, corrisponde un contributo destinato a ridurre l'importo delle rate dei mutui degli acquirenti accollanti.

Il contributo viene versato dall'impresa in un'unica soluzione, in forma attualizzata, al momento della stipula degli atti di erogazione e quietanza.

La durata dell'agevolazione varia da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 30 anni a decorrere dall'inizio dell'ammortamento.

### Rischi di Linea Aedifica

#### • Finanziamento a tasso fisso

Il rischio principale è legato alla impossibilità di beneficiare di eventuali riduzioni del tasso di interesse rispetto al tasso iniziale, che rimane fisso per tutta la durata del finanziamento.

Inoltre, in caso di estinzione anticipata del finanziamento (durante la fase di ammortamento successiva a quella delle erogazioni a stato avanzamento lavori) l'indennizzo dovuto alla Banca è maggiore rispetto a quello previsto per i finanziamenti a tasso variabile (come indicato nelle condizioni economiche).

#### • Finanziamento a tasso variabile

Il rischio principale è legato alla possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso iniziale con conseguente aumento dell'importo delle rate.

Nel caso di estinzione anticipata, nessun compenso è dovuto se il destinatario del mutuo è una persona fisica (privato, esercente attività economica o professionale) che stipula il mutuo per finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliare adibita ad abitazione o allo svolgimento della propria attività.

**Conto corrente:** Per l'erogazione del finanziamento il Cliente deve essere titolare di un conto corrente presso la banca erogante. Per le microimprese l'offerta del finanziamento è destinata esclusivamente a quelle che, alla data di sottoscrizione del contratto di finanziamento, risultano titolari di un conto corrente presso Intesa Sanpaolo da almeno 30 giorni.

## Condizioni economiche.

### Quanto può costare Linea Aedifica.

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

#### Fase di erogazioni a stato avanzamento lavori (s.a.l.)

Il tasso è calcolato su un finanziamento erogato ad un'impresa non qualificabile come "microimpresa", di durata 3 anni (2 anni per la costruzione e ulteriore 1 anno per l'ultimazione della fase di commercializzazione delle opere realizzate), di importo di € 250.000,00.

Sono state considerate le spese di istruttoria e perizia, incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento, invio comunicazioni di legge, imposta sostitutiva<sup>1</sup>, conto corrente<sup>2</sup>.

E' stato considerato anche il premio della polizza<sup>3</sup> contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria o sui beni oggetto di privilegi. Tale tipologia di polizza non è distribuita dalla Banca.

<sup>1</sup> l'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione (attualmente pari allo 0,25%), sul finanziamento assistito da garanzia ipotecaria.

<sup>2</sup> sono ricompresi il canone mensile del conto corrente di erogazione pari a € 10 e la quota mensile dell'imposta di bollo pari a € 8,33.

<sup>3</sup> importo stimato sulla base dei valori medi di mercato in € 675,00 (durata 3 anni) in quanto tale tipologia di polizza non è distribuita dalla Banca.

	TAN	TAEG
<b>Tasso Variabile (1) - Ammortamento Francese - Rata mensile.</b>		
Durata 3 anni	8,431%	10,243%
<b>Tasso Fisso - Ammortamento Francese - Rata mensile</b>		
Durata 3 anni	7,700%	9,296%

(1) Il TAEG è calcolato sulla scorta del tasso variabile composto dal tasso Euribor 1 mese rilevato il 29/09/2025

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e, in caso di finanziamento con garanzia ipotecaria/privilegio, l'iscrizione dell'ipoteca/privilegio. Vanno altresì considerati le spese, secondo il tariffario del professionista, per la valutazione dei beni immobili offerti in garanzia qualora la banca si avvalga di Periti esterni incaricati dalla stessa.

### **Fase di messa in ammortamento in capo a soggetti "non consumatori" (imprese, coop. edilizie) ovvero per immobili a destinazione non abitativa.**

Il tasso è calcolato su un finanziamento erogato ad un'impresa non qualificabile come "microimpresa", di durata 15 anni, senza preammortamento e di importo di € 250.000,00.

Sono state considerate le spese di istruttoria e perizia, incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento, invio comunicazioni di legge, imposta sostitutiva<sup>1</sup>, conto corrente<sup>2</sup>.

E' stato considerato anche il premio della polizza<sup>3</sup> contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria o sui beni oggetto di privilegi. Tale tipologia di polizza non è distribuita dalla Banca.

<sup>1</sup> l'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione (attualmente pari allo 0,25%), sul finanziamento assistito da garanzia ipotecaria.

<sup>2</sup> sono ricompresi il canone mensile del conto corrente di erogazione pari a € 10 e la quota mensile dell'imposta di bollo pari a € 8,33.

<sup>3</sup> importo stimato sulla base dei valori medi di mercato in € 3.375,00 (durata 15 anni) in quanto tale tipologia di polizza non è distribuita dalla Banca.

	TAN	TAEG
<b>Tasso Variabile (1) - Ammortamento Francese - Rata mensile.</b>		
durata 15 anni	7,431%	8,701%
<b>Tasso Fisso - Ammortamento Francese - Rata mensile</b>		
durata 15 anni	7,000%	8,111%

(1) Il TAEG è calcolato sulla scorta del tasso variabile composto dal tasso Euribor 1 mese rilevato il 29/09/2025

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e, in caso di finanziamento con garanzia ipotecaria/privilegio, l'iscrizione dell'ipoteca/privilegio. Vanno altresì considerati le spese, secondo il tariffario del professionista, per la valutazione dei beni immobili offerti in garanzia qualora la banca si avvalga di Periti esterni incaricati dalla stessa.

Nel caso di finanziamenti a tasso variabile o con una componente variabile nella determinazione del tasso, il TAEG sopra riportato è meramente indicativo in quanto il valore del tasso iniziale viene ipotizzato costante per tutta la durata del finanziamento.

Le condizioni economiche indicate nel seguito rappresentano i valori massimi previsti dalla banca. Al momento della stipula del contratto, una o più delle singole voci di costo potranno essere convenute in misura inferiore a quella pubblicizzata, nel rispetto dei limiti previsti dalla Legge 108/96.

## Dettaglio condizioni economiche

Descrizione condizione.	Valore
Importo Massimo finanziabile	Il finanziamento può essere concesso fino all'80% degli investimenti documentati (IVA esclusa), sempre nei limiti del Credito Fondiario.
Durata (fase di s.a.l.)	Durata pari al permesso di costruzione più un periodo di 6 mesi, incrementato di ulteriori massimi 12 mesi per l'ultimazione della fase di commercializzazione delle opere realizzate. La durata complessiva non dovrà superare i 60 mesi.
Durata (fase di ammortamento)	Soggetti "non consumatori" (imprese, coop. edilizie indivise) ovvero per immobili a destinazione non abitativa. <b>Massimo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Immobili a destinazione abitativa: 20 anni (30 anni per cooperative edilizie indivise);</li> <li>Immobili a destinazione non abitativa: 15 anni.</li> </ul>

Descrizione condizione	Tasso Fisso.	Tasso Variabile.
<b>Fase di erogazione a stato avanzamento lavori (s.a.l.)</b>		
Tasso di interesse nominale annuo	7,70% (7,50% per Aedifica Bioedilizia).	Parametro di indicizzazione + spread Qualora la somma algebrica tra il valore del parametro e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.
Parametro di indicizzazione	Non previsto.	Euribor base 360 a 1/3/6 mesi rilevato il penultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente la decorrenza di ciascuna rata.
Spread	//	6,500 punti percentuali (6,20 punti percentuali per Aedifica Bioedilizia).
Tasso di mora	Tasso contrattuale (come sopra determinato) pro-tempore vigente + 2,00 punti percentuali.	Tasso contrattuale (come sopra determinato) pro-tempore vigente + 2,00 punti percentuali.
<b>Fase di ammortamento</b>		
Tasso di interesse nominale annuo	7,70%	Parametro di indicizzazione + spread Qualora la somma algebrica tra il valore del parametro e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero essendo in ogni caso il cliente tenuto a restituire l'importo capitale erogato.
Parametro di indicizzazione	Non previsto.	Euribor base 360 a 1/3/6 mesi rilevato il penultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente la decorrenza di ciascuna rata.
Spread	//	6,500 punti percentuali
Tasso di mora	Tasso contrattuale (come sopra determinato) pro-tempore vigente + 2,00 punti percentuali.	Tasso contrattuale (come sopra determinato) pro-tempore vigente + 2,00 punti percentuali.

### Spese

**Spese per la stipula del contratto.**

Istruttoria	2,0000% sull'importo del finanziamento richiesto, con un minimo di € 500,00 (1,00% per Aedifica Bioedilizia).																										
Perizia tecnica	proporzionali all'importo del finanziamento richiesto, con un minimo di 250,00 euro, secondo la seguente scalettatura: <table><tr><th>Mutuo richiesto</th><th colspan="2">Importo forfettario da percepire</th></tr><tr><td>Fino a 300.000,00</td><td colspan="2">Euro 1.000,00</td></tr><tr><td>Fino a 500.000,00</td><td colspan="2">Euro 1.400,00</td></tr><tr><td>Fino a 1.000.000,00</td><td colspan="2">Euro 2.200,00</td></tr><tr><td>Fino a 2.500.000,00</td><td colspan="2">Euro 3.700,00</td></tr><tr><td>Fino a 5.000.000,00</td><td colspan="2">Euro 6.200,00</td></tr><tr><td>Fino a 10.000.000,00</td><td colspan="2">Euro 8.700,00</td></tr><tr><td>Oltre</td><td colspan="2">Euro 11.600,00</td></tr></table>			Mutuo richiesto	Importo forfettario da percepire		Fino a 300.000,00	Euro 1.000,00		Fino a 500.000,00	Euro 1.400,00		Fino a 1.000.000,00	Euro 2.200,00		Fino a 2.500.000,00	Euro 3.700,00		Fino a 5.000.000,00	Euro 6.200,00		Fino a 10.000.000,00	Euro 8.700,00		Oltre	Euro 11.600,00	
Mutuo richiesto	Importo forfettario da percepire																										
Fino a 300.000,00	Euro 1.000,00																										
Fino a 500.000,00	Euro 1.400,00																										
Fino a 1.000.000,00	Euro 2.200,00																										
Fino a 2.500.000,00	Euro 3.700,00																										
Fino a 5.000.000,00	Euro 6.200,00																										
Fino a 10.000.000,00	Euro 8.700,00																										
Oltre	Euro 11.600,00																										
Commissione Aedifica Bioedilizia	Qualora non siano rispettati i parametri di biosostenibilità è prevista una commissione del 0,75% sulle somme erogate a stato avanzamento lavori, anche se anticipatamente restituite.																										
Abbandono domanda di finanziamento.	2,0000% sull'importo della domanda , con un minimo di € 500,00 (1,00% per Aedifica Bioedilizia)																										
Rimborso erogazioni a stato avanzamento lavori	0,5000% delle somme rimborsate anticipatamente (non prevista per Aedifica Bioedilizia e in caso di rimborso in seguito a vendita di immobile).																										
Accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale (sopralluoghi successivi alla perizia e adempimenti peritali vari)	€ 250,00 per ciascun accertamento																										
<b>Spese per la gestione del rapporto.</b>																											
Costo emissione comunicazioni di legge cartacea	€ 0,70 per invio																										
Costo emissione comunicazioni di legge online	€ 0,00. Per avere la rendicontazione on line è necessario aderire ai servizi a distanza della Banca e utilizzare le relative credenziali di accesso; i servizi a distanza sono offerti nell'ambito dei contratti denominati 'Servizi via internet, cellulare e telefono per aziende ed enti' oppure 'Inbiz'. Per maggiori informazioni sui servizi a distanza consultare i fogli informativi dedicati.																										
Incasso rata e avviso di scadenza o quietanza di pagamento	<ul style="list-style-type: none"><li>● Rata mensile: € 4,00</li><li>● Rata trimestrale: € 4,00</li><li>● Rata semestrale: € 4,00</li></ul>																										
Estinzione anticipata anche parziale (volontaria oppure a seguito di decadenza dal beneficio del termine, di risoluzione del contratto di finanziamento, di recesso dallo stesso o di procedure concorsuali)	<b>Finanziamenti fino a € 15.000.000,00:</b> il 1,0000% del capitale estinto anticipatamente compenso viene determinato sulla base di percentuali sul capitale estinto in base al periodo in cui avviene l'estinzione: <table><tr><td>Rimborso entro il 50% della durata originaria</td><td>Rimborso oltre il 50% della durata originaria</td><td></td></tr><tr><td>3%</td><td>2%</td><td></td></tr></table>			Rimborso entro il 50% della durata originaria	Rimborso oltre il 50% della durata originaria		3%	2%																			
Rimborso entro il 50% della durata originaria	Rimborso oltre il 50% della durata originaria																										
3%	2%																										

**Finanziamenti a tasso fisso oltre € 15.000.000,00:** il compenso sarà pari alla differenza - se positiva - tra il Tasso euro IRS su vita media alla stipula e il Tasso euro IRS (o Euribor se inferiore ai 12 mesi) su vita media residua alla data di estinzione, moltiplicata per la vita media residua alla data di estinzione e per il capitale residuo all'estinzione.

La differenza eventualmente dovuta sarà pagabile alla Banca al suo valore attuale alla data di estinzione; il tasso di attualizzazione applicato sarà pari al Tasso euro IRS su vita media residua alla data di estinzione. Se la vita media residua all'estinzione fosse inferiore ai 12 mesi si farà riferimento ai tassi Euribor e non più ai tassi euro IRS.

La vita media del finanziamento è calcolata come media ponderata delle durate dei periodi (in anni) per i quali il finanziamento viene erogato dove i pesi sono rappresentati dalle percentuali di capitale in posizione calcolate rispetto al capitale originario. Per periodo si intende l'intervallo di tempo compreso tra due date di ammortamento.

Qualora la vita media residua del finanziamento da estinguere fosse inferiore a 3 mesi non sarà dovuto alcun compenso.

Voltura Mutuo	€ 100,00
Rinnovazione Ipoteca	€ 130,00 per lotto
Cancellazione Totale Ipoteca	€ 75,00 oltre agli oneri notarili, qualora eseguita, per espressa richiesta dell'impresa, a mezzo di atto notarile (*)
Rilascio certificato di sussistenza del credito	€ 51,00
Accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale (sopralluoghi successivi alla perizia e adempimenti peritali vari)	€ 250,00 per ciascun accertamento
Eventuali restrizioni parziali, frazionamenti e ripartizioni d'ipoteca.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Per ciascuna formalità</li> <li>Per ciascun lotto (con maggiorazione del 70% per unità articolate su più piani o con autorimessa abbinata)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>€ 250,00</li> <li>Per ogni unità: € 30</li> </ul>
Per eventuali ulteriori spese iniziali in relazione ad operazioni aventi particolari complessità	Nel limite del 2% dell'importo del finanziamento. Sono considerate tali, a mero titolo esemplificativo, le operazioni in pool, le operazioni nel settore immobiliare ("Real Estate") aventi una particolare complessità istruttoria/organizzativa, i Prestiti Sindacati.
Spese di conto corrente(**)	Vedere paragrafo dedicato a "Servizi accessori"

#### Piano di ammortamento.

Tipo di ammortamento	Francese/italiano/personalizzato	Francese su tasso/italiano/personalizzato	1°
Tipologia di rata	Fissa	Variabile	
Periodicità delle rate	Mensile / Trimestrale / Semestrale	Mensile / Trimestrale / Semestrale	

(\*) Occorre precisare che la cancellazione dell'ipoteca è una conseguenza automatica dell'avvenuta estinzione del mutuo. In particolare, la Banca è tenuta a trasmettere al conservatore, cioè l'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la comunicazione di estinzione del mutuo - entro trenta giorni dalla data dell'evento - senza applicare alcun onere. Il conservatore, una volta ricevuta la comunicazione procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca.

(\*\*) Da includere nel calcolo degli indicatori di costo del credito ( TAEG / Costo Complessivo del Credito) nel caso in cui il conto corrente di appoggio venga aperto nei 30 giorni antecedenti la data di domanda del finanziamento.

### Ultime rilevazioni del parametro di riferimento.

Data.	Valore - Euribor 1 mese.	Valore - Euribor 3 mesi.	Valore - Euribor 6 mesi.
30/07/2025	1,884%	2,017%	2,085%
28/08/2025	1,863%	2,047%	2,069%
29/09/2025	1,931%	2,016%	2,109%

Il parametro Euribor base 360 a 1/3/6 mesi viene rilevato il penultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente la decorrenza di ciascuna rata.

### Calcolo esemplificativo dell'importo della rata.

#### Linea Aedifica a tasso FISSO (ammortamento Francese) - per € 100.000,00 di capitale.

Durata del finanziamento.	Tasso di interesse applicato.	Importo della rata.
<b>Rata mensile.</b>		
10 anni	7,700%	€ 1.197,49
15 anni	7,700%	€ 938,42
20 anni	7,700%	€ 817,87

#### Linea Aedifica a tasso VARIABILE (ammortamento Francese) - per € 100.000,00 di capitale.

Durata del finanziamento.	Tasso di interesse applicato.	Importo della rata.
<b>Rata mensile.</b>		
10 anni	8,431%	€ 1.259,59
15 anni	8,431%	€ 1.004,12
20 anni	8,431%	€ 886,88

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alla categoria di operazione di "Mutui con garanzia ipotecaria", può essere consultato in filiale e sul sito internet, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla banca" del presente Foglio Informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

Le condizioni di tasso/spread e le modalità di rimborso dei seguenti prodotti Aedifica con destinazione abitativa seguono quelle dei corrispondenti prodotti "Mutuo Domus" per le unità immobiliari da accollare a persone fisiche, desumibili dagli specifici Fogli Informativi "Mutuo Domus con finalità abitativo e surroga" e "Mutuo Domus con finalità spese e investimenti":

- aedifica a tasso fisso (Mutuo Domus Fisso – piano base); (\*)
- aedifica a tasso variabile (Mutuo Domus Variabile – piano base); (\*)
- aedifica a tasso variabile MRO-BCE (Mutuo Domus Variabile indicizzato MRO della BCE – piano base); (\*)
- aedifica block (Mutuo Domus Variabile – CAP di tasso);
- aedifica mix multiopzione triennale start tasso fisso (Mutuo Domus Fisso – Multiopzione - triennale);
- aedifica mix multiopzione triennale start tasso variabile (Mutuo Domus Variabile – Multiopzione - triennale);
- aedifica mix multiopzione quinquennale start tasso fisso (Mutuo Domus Fisso – Multiopzione - quinquennale);
- aedifica mix multiopzione quinquennale start tasso variabile (Mutuo Domus Variabile – Multiopzione - quinquennale);
- aedifica mix (Mutuo Domus Variabile e Mutuo Domus Fisso – piano bilanciato);
- aedifica Nonsolodomus (Mutuo Domus Variabile e Mutuo Domus Fisso – finalità spese e investimenti).

Per i prodotti sopra indicati:

- non sono previste spese di istruttoria e di perizia;
- non sono previste opzioni aggiuntive (sospensione rate e flessibilità durata);



- il valore massimo finanziabile è pari all'80% del valore dell'immobile. Per valore dell'immobile si intende il minore tra il valore della spesa sostenuta dal Cliente e il valore dell'immobile a garanzia stimato da un perito appositamente incaricato;
- non sono disponibili durate superiori a 30 anni;
- in caso di clienti consumatori lavoratori dipendenti con contratto a tempo determinato (lavoratori atipici) non è disponibile la "Polizza Lavoratori Atipici".

(\*) prodotto utilizzabile, ove ricorrano le condizioni, anche per unità abitative concesse in locazione temporanea con patto di futura vendita/assegnazione (c.d. "proprietà con effetti differiti").

### Altre spese da sostenere

Al momento della stipula del finanziamento l'impresa può sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Onere notarile	Secondo il tariffario del professionista
Assicurazione immobile da incendio	L'Impresa è tenuta ad assicurare i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine. La polizza può essere sottoscritta presso una Primaria Compagnia di Assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali". La polizza dovrà essere <b>vincolata a favore della Banca e depositata presso la medesima</b> per tutta la durata dell'operazione.

**Trattamento tributario:** 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). La banca può, in accordo con il cliente e a seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto in contratto, optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva prevista dal D.P.R. 601/73 e s.m.i. (in percentuale sull'importo erogato o messo a disposizione nei casi apc), nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione (attualmente generalmente pari allo 0,25%).

In particolare, la banca opta per il regime fiscale di imposta sostitutiva quando è più conveniente per l'Impresa, come ad esempio per le operazioni assistite da ipoteca.

### Servizi Accessori

#### Conto corrente per l'erogazione del finanziamento

Qualora il Cliente non sia già titolare di un conto corrente presso la Banca erogante o presso il sistema bancario, la Banca propone un contratto di conto corrente tra quelli disponibili a catalogo.

#### Che cos'è il conto corrente

Il conto corrente è un contratto con il quale la Banca svolge un servizio di cassa per il cliente: custodisce i suoi risparmi e gestisce il denaro con una serie di servizi (versamenti, prelievi e pagamenti nei limiti del saldo disponibile). Al conto corrente sono di solito collegati altri servizi quali carta di debito, carta di credito, assegni, bonifici, domiciliazione delle bollette, fido.

Il conto corrente è un prodotto sicuro. Il rischio principale è il rischio di controparte, cioè l'eventualità che la Banca non sia in grado di rimborsare al correntista, in tutto o in parte, il saldo disponibile. Per questa ragione la Banca aderisce al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia che assicura a ciascun correntista una copertura fino a euro 100.000,00.

Altri rischi possono essere legati allo smarrimento o al furto di carta di debito, carta di credito, assegni, dati identificativi e parole chiave per l'accesso al conto su internet, rischi che possono essere ridotti al minimo se il correntista osserva le comuni regole di prudenza e attenzione.

#### Conto BusinessInsieme

Conto BusinessInsieme è il conto corrente pensato per tutti i clienti che svolgono un'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale (con fatturato inferiore a 2,5 milioni di euro) che permette di comporre liberamente la propria offerta, scegliendo l'insieme di prodotti e servizi più adatti alle proprie esigenze. La formula del conto, infatti, prevede un unico costo mensile complessivo, che include i canoni di determinati servizi che il cliente sceglie di collegare al conto.

Per ogni prodotto o servizio sottoscritto, il costo mensile complessivo aumenta di un ammontare pari al costo mensile di tale servizio. In caso di scioglimento del rapporto contrattuale relativo ad uno o più prodotti o servizi precedentemente collegati, il costo mensile complessivo si riduce di un ammontare pari al costo di tali servizi.

Qui di seguito si riepilogano i costi del Conto BusinessInsieme, sulla base dell'offerta commerciale proposta dalla Banca, connessi al solo utilizzo del finanziamento ed inclusi nel relativo calcolo degli indicatori di costo del credito (TAEG/Costo Complessivo del Credito).

### Voci di costo

Spese per l'apertura del conto	Non previste spese
Canone mensile base Insieme 10	€ 10,00 (canone annuo € 120,00)
Canone mensile base Insieme 25	€ 25,00 (canone annuo € 300,00)
Canone mensile base Insieme Illimitato	€ 30,00 (canone annuo € 360,00)
Numero di operazioni trimestrali il cui costo di registrazione è incluso nel canone mensile base Insieme 10	30
Numero di operazioni trimestrali il cui costo di registrazione è incluso nel canone mensile base Insieme 25	75
Numero di operazioni trimestrali il cui costo di registrazione è incluso nel canone mensile base Insieme Illimitato	Illimitato
Spese trimestrali per conteggio interessi e competenze	Incluse nel canone mensile base
Costo di registrazione di ogni operazione (in aggiunta al costo dell'operazione)	€ 1,60 oltre i limiti trimestrali previsti
Invio estratto conto on line (canone mensile)	€ 0,00 (1)
Invio estratto conto cartaceo (canone mensile)	€ 0,70 con periodicità mensile (€ 8,40 canone annuo)
Costo invio comunicazione di legge on line (canone mensile)	€ 0,00 (1)
Costo invio comunicazione di legge cartacea (canone mensile)	€ 0,70 con periodicità mensile (€ 8,40 canone annuo)

Oltre a questi costi va considerata l'imposta di bollo di € 8,33 mensili (€ 2,85 nel caso di Persona Fisica /Ditta Individuale).

(1) Per avere la rendicontazione on line è necessario aderire ai servizi a distanza della Banca e utilizzare le relative credenziali di accesso; i servizi a distanza sono offerti nell'ambito del contratto denominato 'MyKey' e ai titolari dei contratti 'Servizi via internet, cellulare e telefono per aziende ed enti' oppure 'Inbiz'. Per maggiori informazioni sui servizi a distanza consultare i fogli informativi dedicati.

### Recesso dal contratto

Il cliente può recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza penalità e senza spese di chiusura del conto. La Banca può recedere dal contratto con comunicazione consegnata al Cliente o inviata tramite posta.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Se il Cliente chiede la chiusura del conto con comunicazione consegnata alla Banca o inviata tramite posta, la chiusura avviene entro i seguenti termini:

- 3 giorni lavorativi, se al conto non sono collegati altri rapporti o servizi. Il termine decorre dalla data in cui la Banca riceve la richiesta di chiusura del conto;
- 12 giorni lavorativi, se al conto sono collegati altri rapporti o servizi. Il termine decorre dalla data in cui la Banca riceve la richiesta di chiusura del conto ed è subordinato al fatto che il Cliente restituisca le carte di pagamento collegate al conto e fornisca le istruzioni per definire i rapporti o servizi collegati.

Nel predetto termine di 12 giorni la Banca acquisisce i dati delle operazioni relative ai rapporti o servizi collegati al conto e definisce il saldo di chiusura. Il termine può tuttavia essere superato se, per la definizione di alcuni rapporti o servizi, la Banca deve acquisire dati da soggetti terzi (tali fattispecie sono indicate nel Foglio Informativo relativo al conto corrente).

### Avvertenze

Per le condizioni economiche relative al servizio "Copia documentazione" si veda il Foglio Informativo "Servizi vari" disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

## Estinzione anticipata, portabilità e reclami

### Estinzione anticipata

Il cliente può scegliere di estinguere anticipatamente tutto o in parte il finanziamento pagando alla Banca un compenso contrattualmente pattuito e diversificato a seconda che il tasso scelto sia fisso o variabile. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del finanziamento.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente, se persona fisica o micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11, 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.

### Recesso

È convenuta espressamente la facoltà della banca di recedere dal contratto di finanziamento, a norma dell'art. 1456 C.C., oltre che per qualunque causa di scioglimento dell'impresa e al verificarsi di uno degli eventi riportati sul contratto di finanziamento, riguardanti la parte finanziata.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

I conteggi di estinzione anticipata del finanziamento sono disponibili in giornata.

### Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a **Ufficio Reclami Intesa Sanpaolo - Piazza San Carlo 156 – 10121 TORINO**,
- per posta elettronica alla casella [assistenza.reclami@intesasnpaolo.com](mailto:assistenza.reclami@intesasnpaolo.com),
- per posta elettronica certificata (PEC) a [assistenza.reclami@pec.intesasnpaolo.com](mailto:assistenza.reclami@pec.intesasnpaolo.com),
- tramite **fax al numero 011/0937350**,
- allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca,
- online compilando l'apposito form presente nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie" sul sito [www.intesasnpaolo.com](http://www.intesasnpaolo.com).

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i servizi di pagamento, la Banca deve rispondere entro 15 giorni dal ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative. Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Il Cliente e la Banca per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente possono ricorrere, anche in assenza di preventivo reclamo:

- al Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie-ADR. Il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario può essere consultato sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) o chiesto alla Banca;
- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it). La Guida Pratica all'Arbitro Bancario Finanziario ("ABF in parole semplici" e "Guida all'utilizzo del portale ABF"), il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario e la Sintesi del Regolamento di Conciliazione Permanente sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione Reclami-Ricorsi-Conciliazione.

## Legenda

<b>Accollo</b>	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>Costo complessivo del Credito</b>	Il Costo Complessivo del Credito è calcolato con le medesime logiche del TAEG, ma a differenza dello stesso ricomprende le spese per tutti gli accessori facoltativi connessi con il finanziamento, quindi spese standard del conto corrente di erogazione (canone ed imposta di bollo) qualora facoltativo.
<b>Euribor</b>	"Euribor" è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate ed è un indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Per una descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, si prega di fare riferimento al sito internet dell'amministratore dell'indice, EMMI - European Money Markets Institute (o altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso per la rilevazione dell'Euribor). Nel caso di modifica della formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata per la rilevazione dell'Euribor secondo le modalità in essere alla data di conclusione del contratto, verrà utilizzato l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente, così come definita nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011 dell'8 giugno 2016 come successivamente modificato ed integrato (il "Regolamento Benchmark"). In mancanza di rilevazione temporanea sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor.
<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>IRS</b>	È il tasso interbancario medio al quale le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse. È diffuso giornalmente dalla European Banking Federation.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
<b>ITACA</b>	"Istituto per la trasparenza, l'aggiornamento e la certificazione degli appalti", l'Istituto ITACA (nato nel 1996 per impulso delle Regioni italiane) è un'associazione di tipo federale con obiettivo quello di attivare azioni ed iniziative condivise dal sistema regionale al fine di promuovere e garantire un efficace coordinamento tecnico tra le stesse Regioni e province autonome, così da assicurare anche il miglior raccordo con le istituzioni statali, enti locali e operatori del settore. Dal 2005, a seguito del ruolo assunto da Itaca e riconosciuto dalle stesse Regioni e da organismi nazionali di riferimento, con il quale si rapporta, ha adottato la sua nuova denominazione, "Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale", la quale, pur confermando l'identità statutaria, ne sottolinea l'impegno anche sul versante delle tematiche inerenti alla sostenibilità ambientale.
<b>Microimprese</b>	Entità, società o associazioni, che, a prescindere dalla forma giuridica, esercitano un'attività economica, anche a titolo individuale o familiare, occupando meno di dieci persone e realizzando un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiori a due milioni di euro, ai sensi dell'articolo 2, paragrafo 3, dell'allegato alla raccomandazione n. 2003/361/CE della Commissione, del 6 maggio 2003.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Periodo di preammortamento</b>	Il preammortamento è il periodo che intercorre tra l'erogazione (unica o finale) del finanziamento e l'inizio del suo ammortamento. In questo periodo non è previsto il rimborso di quote del capitale finanziato, ma semplicemente la corresponsione degli interessi calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo, alle scadenze contrattualmente previste.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile o di beni registrati da ipotecare e/o dei beni mobili da sottoporre a privilegio mobiliare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Il rimborso dell'importo erogato si sviluppa nel tempo secondo un piano, detto ammortamento, che esplicita in modo dettagliato importi da versare e tempi da rispettare nel pagamento delle rate, lungo tutta la durata del contratto.
<b>Piano di ammortamento "Francese"</b>	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>Piano di ammortamento "Francese su 1° tasso"</b>	Nel caso di finanziamenti a tasso variabile, la quota di capitale da rimborsare per ciascuna rata viene determinata secondo la formula matematica nota come metodo "Francese", utilizzando il primo tasso applicato al finanziamento. Tale formula comporta che la quota di capitale rimborsato con ciascuna rata aumenti nel corso della durata del finanziamento e che la quota di interessi, nel caso che il tasso resti costante, diminuisca. Con questo metodo il piano di rimborso del capitale viene esattamente definito sin dal momento della stipula del contratto.
<b>Privilegio</b>	Diritto reale di garanzia costituito sui beni mobili dell'impresa finanziata. Se il debitore non può più pagare

	il suo debito, il creditore può ottenere la vendita coattiva del bene.
<b>Quietanza</b>	Atto con il quale un soggetto mutuatario accetta il corrispettivo esonerando la Banca a qualsiasi ulteriore richiesta.
<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>Rata variabile</b>	L'importo della rata non è costante, la somma tra quota capitale e quota interessi si modifica durante la vita del mutuo.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<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 interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	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 e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
<b>Trattamento tributario</b>	Trattamento tributario: 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). La banca può, a seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto in contratto, optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva prevista dal D.P.R. 601/73 e s.m.i. (in percentuale sull'importo erogato (o messo a disposizione nei casi apc), nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione (attualmente generalmente pari allo 0,25%). In particolare la banca opta per il regime fiscale di imposta sostitutiva quando è più conveniente per l'Impresa, come ad esempio per le operazioni assistite da ipoteca.
<b>Voltura</b>	Cambiamento d'intestazione del mutuo e subentro nella posizione di mutuatario.