Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori n. 11.110
MUTUO CRÉDIT AGRICOLE FLEXI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Crédit Agricole Italia S.p.A.
Sede legale: Via Università 1 - 43121 Parma
Telefono: 800 771 100 - dall'estero: 0039 06 52 799 440
Fax: 02 89 542 750 - dall'estero 0039 02 89 542 750
Indirizzo di posta elettronica: info@credit-agricole.it
Sito internet: www.credit-agricole.it
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.
Capogruppo del Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole S.A.

In caso di offerta attraverso intermediari del credito

Denominazione dell'Intermediario:

Numero Iscrizione Elenco Intermediario:

Telefono:

Indirizzo Intermediario:

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di 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.

CARATTERISTICHE DEL MUTUO CRÉDIT AGRICOLE FLEXI

Il **Mutuo Crédit Agricole Flexi** è rivolto ai consumatori per l'acquisto o la ristrutturazione di beni immobili residenziali e per le operazioni di surroga di mutui ipotecari erogati da altre banche per le stesse finalità. L'età del mutuatario (o di almeno uno dei mutuatari in caso di cointestazione) non può essere superiore alla scadenza del mutuo a 75 anni. A garanzia viene iscritta ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo totale del credito. Prevede la scelta tra tasso fisso, tasso variabile e tasso variabile con tasso massimo concordato.

Promozione tasso fisso settembre 2026

Per le domande di mutuo con finalità acquisto con durata compresa fra 16 e 30 anni sottoscritte dal 16 settembre al 20 novembre 2026:
- per immobili in classe energetica A o B viene applicato un **TAN fisso pari a 3,09%**
- per immobili con classe energetica C o peggiore viene applicato un **TAN fisso pari a 3,29%**

I tassi in promozione sono validi per mutui stipulati entro il 26 febbraio 2027, Loan to Value fino a 80% e in presenza di polizza CPI a premio unico, sia da canale online che filiale, o a premio ricorrente solo da canale online, offerta dalla Compagnia CACI o da altra Compagnia, previa verifica dei requisiti da parte della Banca.

La Banca si riserva la facoltà di porre termine anticipatamente alla promozione, la cui scadenza sarà comunicata alla Clientela con 10 giorni d'anticipo, tramite il sito della Banca (https://www.credit-agricole.it) e avviso in Filiale.

Promozione tasso fisso giugno 2026

Per le domande di mutuo con finalità acquisto sottoscritte dall'8 giugno al 15 settembre 2026:
- per immobili in classe energetica A o B viene applicato un **TAN fisso pari a 2,90% per mutui con durata compresa tra 16 e 30 anni**
- per immobili con classe energetica C o peggiore viene applicato un **TAN fisso pari a 3,15% per mutui con durata compresa tra 16 e 25 anni.**

I tassi in promozione sono validi per mutui stipulati entro il 31 dicembre 2026, Loan to Value fino a 80% e in presenza di polizza CPI a premio unico, sia da canale online che filiale, o a premio ricorrente solo da canale online, offerta dalla Compagnia CACI o da altra Compagnia, previa verifica dei requisiti da parte della Banca.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor, Euris, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente. 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.

Finanziamento a tasso variabile con tasso massimo concordato

È un mutuo a tasso variabile che prevede in caso di rialzo dei tassi l'applicazione di un tasso d'interesse massimo concordato in contratto. Il rischio di aumento dell'importo delle rate determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente è quindi arginato dalla presenza del tasso massimo. Il tasso variabile con tasso massimo è consigliabile a chi vuole un tasso in linea con l'andamento del mercato, con la garanzia di una soglia massima anche in caso di rialzo degli indici di riferimento.

Finanziamento 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 può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

MutuoCard

In abbinamento al prodotto Mutuo Crédit Agricole Flexi, MutuoCard si rivolge ai consumatori che non hanno individuato l'immobile da acquistare e desiderano sapere preventivamente l'importo massimo del mutuo che la banca è disposta a concedere, sulla base della rata massima sostenibile.
Definito l'importo, il cliente presenta domanda di mutuo e i documenti anagrafici e reddituali indicati nella sezione "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito" per la valutazione gratuita da parte della banca. In caso di delibera positiva, la banca consegna la MutuoCard, con validità 6 mesi, ove sono indicati l'importo massimo del mutuo concedibile, il valore minimo dell'immobile da mettere a garanzia, la durata del finanziamento e l'eventuale necessità di acquisizione di garanzie aggiuntive rispetto all'ipoteca (quale ad esempio il Fondo di Garanzia Prima Casa).
La delibera è vincolata all'identificazione di un immobile che, oltre al valore minimo indicato in MutuoCard, sia conforme sotto il profilo urbanistico, con stato di conservazione e grado di commerciabilità adeguati, ubicato in una zona di presenza territoriale della banca e su cui dovrà essere possibile iscrivere ipoteca prima in grado. Identificato l'immobile, il cliente dovrà fornire la documentazione tecnica indicata nella sezione "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito" necessaria all'esecuzione della perizia tecnica.
MutuoCard è a disposizione per la finalità di solo acquisto immobile a uso residenziale (prima o seconda casa), con l'esclusione degli immobili acquistati in asta o acquistati da Stato ed Enti Pubblici Territoriali, Enti Pubblici ed Enti Privati, anche sotto forma di Fondazione.

Opzioni di flessibilità:

Opzione IniziaconCalma: prevede in fase di stipula, la possibilità di sospendere il pagamento delle prime rate del mutuo, fino ad un massimo di 12 rate, con conseguente allungamento del piano di ammortamento. Gli interessi maturati durante il periodo di sospensione verranno ripartiti in quote uguali sulle rate di ammortamento a partire dalla prima rata successiva al periodo di sospensione, senza l'aggiunta di ulteriori interessi. La concessione dell'opzione IniziaconCalma in fase di stipula del mutuo è subordinata alla valutazione di merito creditizio.

Opzione CambiaTasso: prevede la possibilità, decorsi 12 mesi dalla data di stipula del mutuo, di modificare la tipologia di tasso applicato, da fisso a variabile o viceversa, **fino a 4 volte nel corso della durata del mutuo**. L'opzione può essere abbinata al mutuo alla stipula, facoltativamente, e prevede l'applicazione di una maggiorazione al tasso applicato nella misura indicata nella tabella "Tassi disponibili".
In caso di esercizio dell'opzione di cambio tasso, il nuovo tasso verrà applicato al mutuo per tutta la durata residua (salvo ulteriore esercizio di opzione di cambio tasso entro il numero massimo previsto) e sarà pari al valore del parametro di riferimento come definito alla sezione "indici di riferimento", maggiorato di uno spread contrattuale, nella misura massima indicata alla voce "spread applicati in caso di esercizio Opzione CambiaTasso".
Per l'esercizio dell'opzione finalizzata al cambio della tipologia di tasso di interesse non sono previsti ulteriori costi aggiuntivi a carico del Cliente. L'opzione può essere esercitata solo se eseguito il pagamento di tutte le rate del mutuo scadute.

L'opzione non può essere abbinata in caso di finanziamento a tasso variabile con tasso massimo concordato.

Opzione SospendiRata: consente, durante la vita del mutuo, la sospensione totale del pagamento delle rate fino a un massimo di 12 mesi; l'opzione SospendiRata è esercitabile al verificarsi di uno dei seguenti eventi: il matrimonio del mutuatario (o di uno dei due cointestatari in caso di cointestazione) o la nascita e/o l'adozione di un figlio nei 12 mesi precedenti la richiesta di sospensione; la variazione del reddito in misura superiore al 20% rispetto al reddito dell'anno precedente percepito dal mutuatario (o da uno dei due cointestatari in caso di cointestazione) comprovata da relativa documentazione. L'opzione è sempre abbinata Mutuo Crédit Agricole Flexi

Opzione Saltarata: prevede la possibilità di posticipare il pagamento totale di una rata, una volta per ogni anno di ammortamento, per tutta la durata del mutuo

Opzione VariaRata: Prevede la possibilità di variare l'importo della rata, in aumento o in diminuzione. La variazione dell'importo della rata comporta la variazione della durata del mutuo, entro il limite minimo di 5 e massimo di 30 anni di durata. La riduzione dell'importo della rata può essere richiesta una volta per ogni anno di ammortamento del mutuo e l'importo della rata potrà essere ridotto nella misura massima del 50% di quella in corso alla data della richiesta. Non sono invece previste limitazioni per la richiesta di aumento dell'importo della rata, fermo il limite minimo di durata del mutuo pari a 5 anni.

Le opzioni SaltaRata e VariaRata sono abbinabili facoltativamente al mutuo, in alternativa tra loro, a scelta del cliente, senza costi aggiuntivi.

Le opzioni SospendiRata, SaltaRata e VariaRata e sono esercitabili se:

- il pagamento di tutte le rate del mutuo scadute (e, per VariaRata di qualsiasi altra somma dovuta alla Banca in relazione a qualsiasi altro rapporto) è stato puntualmente eseguito alla scadenza prevista
- se il cliente (o almeno uno dei mutuatari in caso di cointestazione) a partire dalla data di stipula del mutuo non è stato soggetto a eventi pregiudizievoli, provvedimenti giudiziari, provvedimenti di sequestro emessi in sede civile o penale, pignoramenti, ipoteche giudiziarie o legali, procedure concorsuali.
- il cliente (o di almeno uno dei mutuatari in caso di cointestazione) non supera l'età anagrafica di 80 anni (per SaltaRata e Sospendi Rata) o di 75 anni (per VariaRata) alla nuova data di scadenza.

I vantaggi del mutuo Crédit Agricole Flexi

Il Mutuo Crédit Agricole Flexi prevede condizioni particolari dedicate ai clienti che acquistano immobili in classi energetiche elevate, che riqualificano il proprio immobile migliorandone l'efficienza energetica o che surrogano un mutuo stipulato per acquisto di un immobile in classe energetica "Green". In particolare, prevede:

- **Azzeramento delle commissioni di istruttoria** applicate ai mutui stipulati con finalità di acquisto o ristrutturazione di **immobili in classe energetica A o B**, comprovata, da Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità, da consegnare alla Banca entro 7 giorni prima della stipula del mutuo, in tempo utile per l'emissione dell'Offerta Vincolante;
- **Azzeramento delle spese di incasso rata e delle spese di gestione pratica** per tutta la durata del mutuo, per i mutui stipulati con **finalità surroga con garanzia su un immobile in classe energetica A o B** comprovata da Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità, da consegnare alla Banca entro 7 giorni prima della stipula del mutuo, in tempo utile per l'emissione dell'Offerta Vincolante;
- **Sconto pari a 0,10%** rispetto allo spread applicato al mutuo alla stipula, se nel corso della durata del contratto vengono eseguiti sull'immobile oggetto del mutuo lavori di riqualificazione che comportino l'up-grade di almeno due classi energetiche o il miglioramento dell'Indice di Prestazione Energetica (IPE) pari almeno al 30%, comprovati mediante consegna alla banca di due Attestati di Prestazione Energetica, uno prima della riqualificazione degli immobili e uno successivo all'esecuzione dei lavori.

Il Mutuo Crédit Agricole Flexi prevede inoltre la possibilità per il cliente di aderire alle operazioni a premi "Scelte di Valore 2025" valida per i mutui stipulati entro il 31 dicembre 2025, e "Scelte di Valore 2026", valida per i mutui stipulati tra il 1 gennaio e il 31 dicembre 2026", che consentono di ottenere degli sconti sulle rate del mutuo per il periodo di validità delle stesse, indicati sui Regolamenti delle operazioni disponibili sul sito https://www.credit-agricole.it.

Richiesta di Mutuo a distanza

La richiesta di Mutuo Crédit Agricole Flexi tramite il sito https://www.mutui.credit-agricole.it. può essere gestita con modalità a distanza per l'identificazione del richiedente, la sottoscrizione della domanda di mutuo, l'invio della documentazione per l'istruttoria della pratica, fino alla delibera del mutuo. La gestione della pratica in di mutuo in modalità a distanza è riservata, previa verifica della sussistenza dei requisiti, a nuovi clienti in possesso di SPID e residenti in zone di presenza territoriale della Banca. Qualora per il completamento della pratica siano necessari ulteriori approfondimenti a cura del Gestore, la Banca si riserva di richiedere al cliente di recarsi presso una delle proprie filiali

Fondo di Garanzia Prima Casa

La banca aderisce al Protocollo ABI-MEF relativo al "Fondo di Garanzia per la Prima Casa" (di seguito Fondo). I clienti interessati possono richiedere che il mutuo sia assistito dalla garanzia rilasciata dal Fondo compilando il modulo di richiesta disponibile sul sito internet www.consap.it. Il Fondo garantisce fino al 90% della quota capitale tempo per tempo in essere. Possono essere garantiti i mutui erogati per l'acquisto o per acquisto con ristrutturazione e interventi di accrescimento dell'efficienza energetica di immobili ubicati sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale non rientranti nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville), A9 (castelli, palazzi) e degli immobili aventi caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici del 02/08/1969. L'importo massimo finanziabile non deve essere superiore a 250.000 euro.

L'accesso alla garanzia è riservato ai richiedenti mutuo che rientrano in una delle seguenti categorie:

- coppia coniugata o convivente more uxorio il cui nucleo sia stato costituito da almeno due anni e in cui uno dei componenti di età non superiore a 35 anni;
- famiglia monogenitoriale con figli minori;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- giovane/i che non hanno compiuto trentasei anni di età;
- nucleo familiare con:
  - tre figli di età inferiore a 21 anni e con un valore ISEE non superiore a 40.000 euro annui, oppure
  - quattro figli di età inferiore a 21 anni e con un valore ISEE non superiore a 45.000 euro annui, oppure
  - cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e con un valore ISEE, non superiore a 50.000 euro annui.
- le persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
- i componenti di un nucleo familiare al quale appartenga da almeno due anni un familiare convivente, figlio, figlia, fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104 del 1992.

Per i finanziamenti richiesti è prevista l'applicazione di un TEG massimo, non superiore alla soglia indicata all'Art 64 della Legge 73/2021 e in vigore al momento della richiesta di accesso al Fondo. Qualora il tasso applicato dovesse risultare superiore a tale soglia, l'offerta non sarà resa disponibile dalla Banca ma sarà possibile accedere all'offerta ordinaria.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"** che aiuta a orientarsi nella scelta è disponibile sul sito https://www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito https://www.credit-agricole.it (*Sezione Trasparenza*).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Indicatori e tassi sono calcolati alla data di aggiornamento del presente documento sulla base dell'anno civile (365 giorni)

Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 25 ANNI E RIMBORSO MENSILE
Tasso fisso IRS 25 anni più spread:

Copertura assicurativa e canale di provenienza	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa
Mutuo con copertura incendio e scoppio – in filiale	100.000,00 euro	107.930,87 euro	207.930,87 euro	7,103%	7,498%

Copertura assicurativa e canale di provenienza	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa	Costo complessivo con annualità oltre il quinto anno per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa e con annualità oltre al quinto anno per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego
Mutuo con copertura incendio e scoppio e con Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato – online	100.000,00 euro	106.965,17 euro	206.695,17 euro	7,571%	7,996%	7,872%	8,289%

Copertura assicurativa e canale di provenienza	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa	Costo complessivo con Polizza CPI Multirischi di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile e rinnovata per ciascun anno di durata del mutuo	Costo complessivo Protezione Vivi Casa e con Polizza CPI Multirischi di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile e rinnovata per ciascun anno di durata del mutuo
Mutuo con copertura incendio e scoppio e con Polizza CPI Multirischi di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile – in filiale	100.000,00 euro	104.993,53 euro	204.993,53 euro	6,981%	7,381%	8,019%	8,404%

Copertura assicurativa e canale di provenienza	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Costo complessivo con polizza Protezione Vivi Casa	Costo complessivo con Polizza CPI Vita di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile e rinnovata per ciascun anno di durata del mutuo	Costo complessivo con Protezione Vivi Casa e con Polizza CPI Vita di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile e rinnovata per ciascun anno di durata del mutuo
Mutuo con copertura incendio e scoppio e con Polizza CPI Vita di durata annuale a premio ricorrente con frazionamento mensile - online	100.000,00 euro	98.882,87 euro	198.882,87 euro	6,597%	6,999%	6,916%	7,313%

COME CALCOLIAMO IL TAEG?

Il Tasso annuo effettivo globale (TAEG) riportato nell'esempio è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (sezione TASSI DISPONIBILI – Tasso di interesse nominale annuo senza Opzione CambiaTasso) in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.
Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva (aliquota dello 0,25%), il costo calcolato in base alla durata del piano di ammortamento e all'importo richiesto della polizza CPI Multirischi per lavoratori Dipendenti di ente privato di CACI a premio unico anticipato (pari a 8.052,30 euro) o della polizza CPI Vita di CACI di durata annuale a premio ricorrente (pari a 240 euro - che frazionato mensile è pari a 20 euro) o della polizza CPI Multirischi per lavoratori Dipendenti di ente privato di CACI di durata annuale a premio ricorrente con frazionamento mensile (pari a 802,20 euro - che frazionato mensilmente è pari a 66,85 euro), le spese di incasso rata, le spese di gestione pratica, il costo annuale di invio del rendiconto periodico, della certificazione degli interessi passivi e la stima del premio annuale della polizza Protezione Vivi Casa per la sola quota incendio e scoppio (premio lordo annuo garanzia incendio e scoppio riferito ad un appartamento in un piano superiore al primo con valore di ricostruzione di 200.000 euro senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate, pari a 38,88 euro).

Il costo della Polizza CPI Multirischi a premio unico anticipato include la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego, in funzione della tipologia di lavoro svolta dal cliente, sono ricomprese fino al quinto anno del mutuo.
Il costo della Polizza CPI Vita di durata annuale a premio ricorrente con frazionamento mensile è relativo alle prime 12 mensilità corrisposte nel primo anno di ammortamento del mutuo.

Il costo della Polizza CPI Multirischi per lavoratori Dipendenti di ente privato di CACI di durata annuale a premio ricorrente frazionato mensile è relativo alle prime 12 mensilità corrisposte nel primo anno di ammortamento del mutuo.

Il premio della polizza Protezione Vivi Casa include altri tipi di copertura non conteggiati all'interno del TAEG, in quanto diversi e ulteriori rispetto alle garanzie incendio e scoppio necessarie per ottenere il finanziamento. Pertanto, qualora non siano presenti bisogni assicurativi ulteriori rispetto a quelli soddisfatti dalle coperture incendio e scoppio, sarà necessario reperire autonomamente sul mercato una polizza che contempli esclusivamente le già menzionate coperture.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Nel calcolo del TAEG degli esempi sopra riportati non sono ricompresi eventuali costi di mediazione che il cliente regolerà direttamente con il mediatore.

Il TAEG esposto si riferisce agli importi rappresentati nelle colonne "costo totale del credito" e "importo totale dovuto dal cliente", pertanto non prendono in considerazione i costi collegati agli elementi facoltativi inclusi nelle colonne del "costo complessivo".

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.
Per i mutui a tasso fisso, se gli indici di riferimento hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola floor).

CHE COS'È IL COSTO COMPLESSIVO?

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi di una polizza assicurativa facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. In particolare, l'indicazione di costo complessivo relativa alla polizza Protezione Vivi Casa comprende nel calcolo, il premio lordo annuo complessivo per un appartamento, in un piano superiore al primo, con valore di ricostruzione di 200.000 euro, senza applicazione di agevolazioni o convenzioni riservate, e con un valore assicurato del contenuto dell'immobile a valore intero di 15.000 euro ed è pari a 318,26 euro annui.
Questo premio è calcolato nell'ipotesi di acquisto del Modulo Abitazione e comprende, oltre alla componente incendio e scoppio del fabbricato, anche le parti del premio riconducibili alle garanzie in tema di: incendio e scoppio del contenuto, assistenza e responsabilità civile (include Responsabilità Civile per la proprietà del fabbricato, per la conduzione dei locali e il Ricorso Terzi da Incendio). Tali coperture rappresentano garanzie non obbligatorie ai fini dell'erogazione del mutuo e non incidono sulle condizioni a cui viene offerto il finanziamento. Laddove il cliente decida di sottoscrivere la polizza casa di Crédit Agricole Assicurazioni emessa tramite la banca, il contratto includerà sempre tutte le garanzie sopra citate.

La polizza CPI Multirischi di CACI di durata annuale a premio ricorrente con frazionamento mensile comprende nel calcolo la sottoscrizione di una polizza assicurativa facoltativa per gli anni di durata del finanziamento anche successivi al primo, che non incidono sulle condizioni a cui viene offerto il finanziamento;
- la polizza CPI Multirischi di CACI a premio unico anticipato comprende nel calcolo i premi corrisposti per le garanzie facoltative Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea/Perdita d'Impiego per gli anni di durata del finanziamento successivi al quinto, che non incidono sulle condizioni a cui viene offerto il finanziamento (premio pari a 312 euro - che frazionato mensilmente è pari a 26 euro);
- la polizza CPI Vita di CACI di durata annuale a premio ricorrente con frazionamento mensile comprende nel calcolo la sottoscrizione di una polizza assicurativa facoltativa per gli anni di durata del finanziamento anche successivi al primo, che non incidono sulle condizioni a cui viene offerto il finanziamento.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Di norma non predeterminato **Acquisto:** 80% del valore dell'immobile a garanzia (importo minimo 50.000 euro per mutui assistiti dal "Fondo di Garanzia per la Prima Casa"). **Ristrutturazione:** 50% del valore dell'immobile a garanzia **Surroga:** debito residuo del mutuo ipotecario originario nel limite dell'80% del valore dell'immobile a garanzia alla data della stipula (importo minimo 50.000 euro) 500.000 euro finanziamento a tasso variabile con tasso massimo concordato 250.000 euro fino al 100% del valore dell'immobile per mutui assistiti dal "Fondo di Garanzia per la Prima Casa" In tutte le casistiche sopra riportate, il valore dell'immobile a garanzia è inteso come il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.
Durata	Da 10 a 30 anni: periodo di preammortamento ordinario (massimo 12 mesi) compreso nella durata massima. Il periodo di preammortamento ordinario non è attivabile in caso di scelta della sospensione iniziale delle rate. La durata complessiva del mutuo non potrà mai eccedere i 30 anni.
Garanzie accettate	Iscrizione di ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. Ove necessario la banca può richiedere ulteriori garanzie.
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo in caso di abbinamento dell'Opzione CambiaTasso (spread maggiorato del 0,15%)

Tasso	Durata	Senza Polizza CPI	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente, per mutui tramite intermediario del credito - (sconto pari a 0,10%)	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente, per mutui richiesti in filiale (sconto pari a 0,20%)	Con CPI Multirischi o CPI Vita a premio unico anticipato o, solo per mutui richiesti da Portale mutui Crédit Agricole Italia o tramite intermediario del credito on line, con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente (sconto pari a 0,50%)
Tasso fisso esplicito	5-30 anni	6,150%	6,050%	5,950%	5,650%
Tasso fisso IRS 10 anni più spread	5-10 anni	6,540%	6,440%	6,340%	6,040%
Tasso fisso IRS 15 anni più spread	11-15 anni	6,670%	6,570%	6,470%	6,170%
Tasso fisso IRS 20 anni più spread	16-20 anni	6,710%	6,610%	6,510%	6,210%
Tasso fisso IRS 25 anni più spread	21-25 anni	6,690%	6,590%	6,490%	6,190%
Tasso fisso IRS 30 anni più spread	26-30 anni	6,640%	6,540%	6,440%	6,140%
Tasso variabile EURIBOR 360, 3 mesi, media mese precedente, più spread	5-30 anni	5,653%	5,553%	5,453%	5,153%

Tasso di interesse nominale annuo senza Opzione CambiaTasso

Tasso	Durata	Senza Polizza CPI	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente, per mutui tramite intermediario del credito (sconto pari a 0,10%)	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente, per mutui richiesti in filiale (sconto pari a 0,20%)	Con CPI Multirischi o CPI Vita a premio unico anticipato o, solo per mutui richiesti da Portale mutui Crédit Agricole Italia o tramite intermediario del credito on line, con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente (sconto pari a 0,50%)
Tasso fisso esplicito	5-30 anni	6,000%	5,900%	5,800%	5,500%
Tasso fisso IRS 10 anni più spread	5-10 anni	6,390%	6,290%	6,190%	5,890%
Tasso fisso IRS 15 anni più spread	11-15 anni	6,520%	6,420%	6,320%	6,020%
Tasso fisso IRS 20 anni più spread	16-20 anni	6,560%	6,460%	6,360%	6,060%
Tasso fisso IRS 25 anni più spread	21-25 anni	6,540%	6,440%	6,340%	6,040%
Tasso fisso IRS 30 anni più spread	26-30 anni	6,490%	6,390%	6,290%	5,990%
Tasso variabile EURIBOR 360, 3 mesi, media mese precedente, più spread	10-30 anni	5,503%	5,403%	5,303%	5,003%
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con opzione tasso massimo concordato pari al 9,000 %)	10-30 anni	5,847%	5,747%	5,647	5,347

Le condizioni di tasso sopra esposte sono valide se presenti una o più polizze CPI indicate nella sezione "Servizi accessori".

In caso di recesso dalle polizze CPI, entro il termine di 60 giorni dalla sottoscrizione:

- se la Parte Mutuataria non sottoscrive una nuova e idonea polizza, al mutuo sarà applicato un tasso di interesse rideterminato secondo l'offerta prevista senza la presenza della polizza sopra citata.
- se la Parte Mutuataria sottoscrive e consegna alla Banca entro lo stesso termine una nuova ed idonea polizza assicurativa (Polizza CPI di Crédit Agricole Creditor Insurance o polizza autonomamente reperita sul mercato), al mutuo sarà applicato un tasso di interesse rideterminato tenendo conto del canale di provenienza del mutuo (filiale, intermediato fisico, intermediato online e portale mutui Crédit Agricole Italia) e del tipo di polizza (Polizza Vita a premio unico, Polizza Vita a premio ricorrente, Polizza Multirischi a premio unico, Polizza Multirischi a premio ricorrente), secondo lo schema sopra riportato.

In caso di disdetta delle polizze a premio ricorrente alla scadenza annuale, il tasso di interesse applicato al mutuo non verrà incrementato.

I tassi esposti, fatta eccezione per il tasso fisso esplicito non parametrato ad alcun indice, sono calcolati sulla base degli indici di riferimento in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.

L'indice di riferimento IRS è amministrato dalla European Banking Federation (EBF). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella possibilità che i tassi applicati al contratto siano diversi in relazione al suo andamento, al momento della stipula.

L'indice di riferimento EURIBOR è amministrato dalla European Money Markets Institute (EMMI). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice consistono nella circostanza che i tassi applicati al contratto, e di conseguenza l'importo della rata, possano variare in relazione al suo andamento.

I tassi applicati al contratto potranno essere diversi in relazione all'andamento degli indici di riferimento al momento della stipula.

Indici di riferimento

IRS di periodo, lettera, in euro.
Pubblicato su *Il sole 24 ORE* (o su altro quotidiano specializzato) l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula (o a quello di esercizio opzione nel caso di Opzione CambiaTasso). Per periodo si intende la durata del contratto di credito (o la durata residua nel caso di esercizio dell'Opzione CambiaTasso) secondo il seguente schema:

Durata	IRS di periodo
Fino a 10 anni	10 anni
Da 11 a 15 anni	15 anni
Da 16 a 20 anni	20 anni
Da 21 a 25 anni	25 anni
Da 26 a 30 anni	30 anni

EURIBOR 360, 3 mesi, media mese precedente.
Pubblicato su *Il sole 24 ORE* (o su altro quotidiano specializzato) l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula (o a quello di esercizio opzione nel caso di Opzione CambiaTasso) e successivamente aggiornato l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.

EURIBOR 360, 3 mesi, puntuale
Pubblicato su *Il sole 24 ORE* (o su altro quotidiano specializzato), rilevato per valuta il 15/3, 15/6, 15/9 e 15/12 di ogni anno o il primo giorno lavorativo in caso di festività e applicato al trimestre solare (tre rate mensili) successivo alla rilevazione.

Le informazioni sull'andamento degli indici di riferimento sono pubblicate sul sito internet https://www.credit-agricole.it (Sezione Trasparenza).

Spread in caso di abbinamento di Opzione CambiaTasso (maggiorazione di 0,15%)

Tipo tasso	Senza Polizza CPI	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente, per mutui tramite intermediario del credito (sconto pari a 0,10%)	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente, per mutui richiesti in filiale (sconto pari a 0,20%)	Con CPI Multirischi o CPI Vita a premio unico anticipato o, solo per mutui richiesti da Sito Internet o tramite intermediario del credito on line, con CPI Vita o CPI Multirischi a premio ricorrente (sconto pari a 0,50%)
Tasso fisso parametrato	+ 3,250%	+ 3,150%	+3,050%	+ 2,750%
Tasso variabile	+ 3,150%	+ 3,050%	+2,950%	+ 2,650%

Spread senza Opzione CambiaTasso

Tipo tasso	Senza Polizza CPI	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente, per mutui tramite intermediario del credito (sconto pari a 0,10%)	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente, per mutui richiesti in filiale (sconto pari a 0,20%)	Con CPI Multirischi o CPI Vita a premio unico anticipato o, solo per mutui richiesti da Sito Internet o tramite intermediario del credito on line, con CPI Vita o CPI Multirischi a premio ricorrente (sconto pari a 0,50%)
Tasso fisso parametrato	+ 3,100%	+ 3,000%	+2,900%	+ 2,600%
Tasso variabile	+ 3,000%	+ 2,900%	+2,800%	+ 2,500%
Tasso variabile con tasso massimo concordato (9,000%)	+ 3,200%	+ 3,100%	+3,000%	+ 2,700%

Spread applicati in caso di esercizio Opzione CambiaTasso

Tipo tasso	Senza Polizza CPI	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente, per mutui tramite intermediario del credito (sconto pari a 0,10%)	Con CPI Vita o Multirischi a premio ricorrente, per mutui richiesti in filiale (sconto pari a 0,20%)	Con CPI Multirischi o CPI Vita a premio unico anticipato o, solo per mutui richiesti da Sito Internet o tramite intermediario del credito on line, con CPI Vita o CPI Multirischi a premio ricorrente (sconto pari a 0,50%)
Tasso fisso parametrato	+ 3,100%	+3,000%	+2,900%	+2,600%
Tasso variabile	+ 3,000%	+2,900%	+2,800%	+2,500%

Le condizioni di spread esposte sono valide se presenti una o più polizze CPI indicate nella sezione "Servizi accessori".

Tasso di interesse di preammortamento

Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento.

Tasso di interesse periodo di sospensione iniziale

Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

VOCI	COSTI
Istruttoria	1,50% dell'importo erogato (minimo 1.500 euro / massimo 3.000 euro) 0,00 euro in caso di surroga 0,00 euro in caso di mutuo stipulato per acquisto o ristrutturazione di immobile in classe energetica A o B comprovata da Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità da consegnare alla Banca entro 7 giorni prima della stipula del mutuo, in tempo utile per l'emissione dell'Offerta Vincolante
Commissione intermediazione	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario.
Altre spese del mediatore	Eventuali altre spese a carico del cliente, se previste, differenti dalla commissione di intermediazione
Perizia tecnica	Mutui stipulati: nessuna spesa di perizia (i costi di perizia sono già ricompresi nelle spese di istruttoria). Nel caso di rinuncia alla stipula saranno dovuti 300,00 euro.

Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio	Il Cliente è tenuto ad assicurare tutti gli immobili sui quali è iscritta l'ipoteca. Ogni polizza deve presentare i seguenti contenuti minimi: - IMPORTO ASSICURATO: deve essere pari o superiore al Valore Assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Per Valore Assicurabile si intende l'intero valore di ricostruzione a nuovo del bene indicato in perizia; - DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento. In caso di durata annuale la polizza dovrà essere mantenuta per tutta la durata del finanziamento; - RISCHIO ASSICURATO: la polizza deve indennizzare i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato dai seguenti eventi: Incendio e Scoppio (esplosione e scoppio non causati da ordigni esplosivi); - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: l'indirizzo dell'immobile deve essere indicato sul contratto di polizza in modo puntuale e deve coincidere con quello dell'immobile sui cui viene iscritta la garanzia ipotecaria. Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque Compagnia di Assicurazione, purché 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, o, in alternativa, scegliere di sottoscrivere la copertura assicurativa intermediata dalla Banca (Protezione Vivi Casa di Crédit Agricole Assicurazioni). La polizza, qualora non intermediata dalla Banca, deve essere vincolata a favore della Banca stessa, sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia di Assicurazione prescelta dal cliente, il cui contenuto viene indicato dalla Banca. Il Certificato di Polizza, e relativo vincolo a favore della Banca, devono sempre essere forniti alla Banca prima della stipula. Nel caso di mutui con portabilità per surroga, se l'immobile a garanzia del finanziamento è già assicurato con una polizza avente scadenza successiva alla data di erogazione del mutuo, la polizza può essere mantenuta purché siano rispettati i requisiti minimi richiesti dalla Banca e la Compagnia che ha emesso tale polizza emetta un vincolo a favore della Banca, con le modalità di cui sopra. Ferma restando la facoltà di sottoscrivere la Polizza con una qualsiasi Compagnia Assicurativa, se il cliente sottoscrive la polizza Protezione Vivi Casa di Crédit Agricole Assicurazioni, il premio periodico annuo è a carico del mutuatario. Per i dettagli sulle caratteristiche della Polizza è disponibile il relativo Set Informativo in tutte le filiali e sul sito www.ca-assicurazioni.it.
Eventuale servizio accessorio	Spese per servizi accessori (incluse coperture assicurative - diverse da quella obbligatoria sull'immobile a garanzia e da CPI – che garantiscano l'acquirente di un immobile e/o l'istituto di credito che ne finanzia l'acquisto o la ristrutturazione contro azioni di riduzione da parte di terzi) sostenute dal mutuatario per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni indicate, fatti salvi i divieti di legge. Nel caso di polizza assicurativa il cliente può presentarne una reperita autonomamente sul mercato.
Imposta sostitutiva	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati all'abitazione principale e del 2,00% per i mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale) che assolve gli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'importo è trattenuto al momento della prima erogazione. L'imposta sostitutiva è esente: - per i mutui con finalità portabilità tramite surroga; - in caso di accollo di mutuo edilizio da costruttore.

Spese per la gestione del rapporto

VOCI	COSTI
Spese gestione pratica	54,00 euro Importo annuo frazionato sulle singole rate in scadenza 0,00 euro, in caso di mutui stipulati con finalità surroga con garanzia su un immobile in classe energetica A o B comprovata da Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità da consegnare alla Banca entro 7 giorni prima della stipula del mutuo, in tempo utile per l'emissione dell'Offerta Vincolante
Incasso rata	1,50 euro, addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata mensile) 0,00 euro in caso di mutui stipulati con finalità surroga con garanzia su un immobile in classe energetica A o B comprovata da Attestato di Prestazione Energetica (APE), in corso di validità da consegnare alla Banca entro 7 giorni prima della stipula del mutuo, in tempo utile per l'emissione dell'Offerta Vincolante.
Invio avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente	2,60 euro
Invio rendiconto periodico in forma cartacea	0,85 euro
Invio rendiconto periodico online	0,00 euro
Invio certificazione interessi passivi in forma cartacea	3,00 euro

PIANO DI AMMORTAMENTO

VOCI	DESCRIZIONI
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata tasso fisso	Rata costante
Tipologia di rata tasso variabile	Rata costante / Rata crescente o decrescente
Periodicità delle rate nel periodo di ammortamento	Addebitate rate con periodicità mensile
Periodicità delle rate nel periodo di preammortamento tecnico	Addebitata una rata di soli interessi
Periodicità delle rate nel periodo di preammortamento ordinario	Addebitate rate di soli interessi con periodicità mensile
Periodicità delle rate nel periodo di sospensione iniziale	Nessuna rata addebitata

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tassi e indici di riferimento esposti si riferiscono alle condizioni in vigore alla data di aggiornamento del presente documento.
Esempio: 100.000 EURO CON DURATA 30 ANNI E RIMBORSO MENSILE.

Tasso di interesse applicato	Importo attuale della rata mensile	Importo della rata mensile se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Importo della rata mensile se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi media mese precedente più spread, attualmente pari a 5,503%	567,98 euro	693,33 euro	454,52 euro
Tasso variabile EURIBOR 360 3 mesi puntuale più spread (con tasso massimo), attualmente pari a 5,847%	589,75 euro	717,16 euro	473,91 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alla Categoria di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria*, può essere consultato in filiale e sul sito internet https://www.credit-agricole.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza CPI Vita di Crédit Agricole Creditor Insurance di durata annuale con tacito rinnovo salvo disdetta entro 60 giorni dalla scadenza, dedicata a tutti clienti indipendentemente dall'attività lavorativa svolta, nel rispetto delle condizioni e dei limiti di polizza, corrisponde ai beneficiari designati un indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del Decesso dell'assicurato. Il premio è annuale con frazionamento mensile e varia in relazione all'importo totale del credito assicurato.

Polizza CPI Multirischi Lavoratori Enti Privati di Crédit Agricole Creditor Insurance dedicata ai clienti lavoratori dipendenti presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata superiore a 12 mesi regolato dalla legge italiana non alle dipendenze di parenti e affini, nel rispetto delle condizioni e dei limiti di polizza, corrisponde all'assicurato o ai beneficiari designati un indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro in caso di Decesso, Malattia Grave o Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia pari o superiore al 60%, un indennizzo pari alle rate del mutuo in caso di Ricovero Ospedaliero o Perdita d'Impiego dell'assicurato. La polizza è disponibile in due versioni:

1. **Premio Unico Anticipato** per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Perdita d'Impiego fino al 5° anno del mutuo e un **Premio Annuo con frazionamento mensile** dal 6° anno del mutuo per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Perdita d'Impiego.
2. **Premio Ricorrente con frazionamento mensile con durata annuale** sia per la copertura Decesso che per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Perdita d'Impiego, **con tacito rinnovo salvo disdetta entro 60 giorni dalla scadenza.**

I premi variano in relazione all'importo totale del credito assicurato e, per il premio Unico, anche in considerazione della durata.

Polizza CPI Multirischi Altri Lavoratori e Non Lavoratori di Crédit Agricole Creditor Insurance dedicata ai clienti lavoratori dipendenti presso Enti Pubblici, presso Enti Privati con contratto di lavoro di durata inferiore a 12 mesi e/o regolato da legge straniera, alle dipendenze di parenti e affini, lavoratori autonomi, liberi professionisti, non lavoratori (pensionati, casalinghe), nel rispetto delle condizioni e dei limiti di polizza, corrisponde all'assicurato o ai beneficiari designati un indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro in caso di Decesso, Malattia Grave o Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia pari o superiore al 60%, un indennizzo pari alle rate del mutuo in caso di Ricovero Ospedaliero o Inabilità Totale Temporanea da Infortunio o Malattia dell'assicurato.

La polizza è disponibile in due versioni:

1. **Premio Unico Anticipato** per la copertura Decesso per tutta la durata del mutuo, mentre per le coperture Invalidità Totale Permanente; Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea fino al 5° anno del mutuo e un **Premio Annuo con frazionamento mensile** dal 6° anno del mutuo per le coperture Invalidità Totale Permanente, Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea.
2. **Premio Ricorrente frazionato mensile con durata annuale** sia per la copertura Decesso che per le coperture Invalidità Totale Permanente. Malattia Grave, Ricovero Ospedaliero e Inabilità Totale Temporanea **con tacito rinnovo salvo disdetta entro 60 giorni dalla scadenza**

La sottoscrizione delle Polizze CPI collocate dalla banca non è obbligatoria per la concessione del mutuo.

Per ottenere lo sconto sulle condizioni evidenziate nella tabella riportata alla voce TASSI è obbligatoria la presenza della Polizza di Crédit Agricole Creditor Insurance CPI Vita o CPI Multirischi a Premio Unico Anticipato o CPI Multirischi a premio ricorrente. Il medesimo sconto sarà previsto nel caso in cui, in alternativa, il cliente presenti una polizza reperita sul mercato avente i contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla banca:

- CAPITALE ASSICURATO: uguale o maggiore all'importo di erogazione del mutuo; in caso di mutuo cointestato, la somma dei capitali assicurati riferiti ai singoli intestatari del mutuo, dovrà essere uguale o maggiore all'importo del mutuo;
- DURATA DELLA POLIZZA:
  - per polizza a premio unico: durata uguale o superiore alla durata del finanziamento;
  - per polizza a premio ricorrente; durata annuale con tacito rinnovo
- VERIFICA DELLO STATO DI SALUTE: la polizza deve prevedere una verifica dello stato di salute preventiva alla sottoscrizione;
- CONDIZIONI GENERALI DI POLIZZA REDATTE IN LINGUA ITALIANA.

La polizza Vita o Multirischi reperita sul mercato deve comprendere la seguente copertura:

- DECESSO: attivabile in caso di Infortunio o Malattia con il rimborso del capitale assicurato; la copertura non deve prevedere alcuna franchigia.

Il cliente può recedere dai contratti relativi alle Polizze acquistate insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. Non sono previsti costi o oneri aggiuntivi a carico del cliente. La facoltà di esercitare il recesso dalle polizze CPI di CACI è garantita fino al 60° giorno successivo alla sottoscrizione, fatti salvi per la compagnia diritti relativi al periodo nel quale il contratto ha avuto effetto, le spese effettivamente sostenute e le imposte versate.
Le informazioni di dettaglio sulla facoltà di recesso sono riportate nel Set Informativo delle polizze consegnato in fase precontrattuale e, in caso di sottoscrizione, saranno fornite al cliente anche attraverso una "Lettera di benvenuto" a cura della Compagnia. Si raccomanda di leggere attentamente il contenuto di questa comunicazione.

In caso di recesso dalle polizze CPI, entro il termine di 60 giorni dalla sottoscrizione:

- Se la Parte Mutuataria non sottoscrive una nuova ed idonea polizza, al mutuo sarà applicato un tasso di interesse rideterminato secondo l'offerta prevista senza la presenza della polizza sopra citata.
- Se la Parte Mutuataria sottoscrive e consegna alla Banca entro lo stesso termine una nuova ed idonea polizza assicurativa (Polizza CPI di Crédit Agricole Creditor Insurance o polizza autonomamente reperita sul mercato), al mutuo sarà applicato un tasso di interesse

rideterminato tenendo conto del canale di provenienza del mutuo (filiale, intermediato fisico, intermediato online e portale mutui Crédit Agricole Italia) e del tipo di polizza (Polizza Vita a premio unico, Polizza Vita a premio ricorrente, Polizza Multirischi a premio unico, Polizza Multirischi a premio ricorrente), secondo lo schema sopra riportato.

In caso di **disdetta** delle polizze a premio ricorrente alla scadenza annuale, il tasso di interesse applicato al mutuo non verrà incrementato.

Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze sono disponibili i relativi Set Informativi presso le filiali e sul sito www.ca-caci.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

VOCI	COSTI
Tasso di mora	Tasso variabile calcolato sulla base del Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/1996 per le Categorie di operazioni Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso e Mutui con garanzia a tasso variabile aumentato del 50%.
Sospensione pagamento rate	0,00 euro
Adempimenti notarili	A carico del cliente da regolare direttamente con il Notaio. A carico della Banca in caso di mutuo per surroga.
Imposta di registro e Tasse ipotecarie	A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. Sono esenti nel caso in cui sia applicabile l'art. 64, comma 8 del D.L. 73/2021 (essendo soddisfatte le condizioni ed i requisiti di cui all'art. 64, comma 6 del medesimo decreto e risultando la sussistenza degli stessi da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo).
Certificazioni	10,00 euro certificazioni varie in forma cartacea

Variazione ipoteca

VOCI	COSTI
Cancellazione dell'ipoteca (non ai sensi dell'art. 40-*bis* del TUB)	155,00 euro
Riduzione/restrizione dell'importo dell'ipoteca	250,00 euro
Postergazione dell'ipoteca	150,00 euro
Trasferimento dell'ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione dell'ipoteca	150,00 euro

Altre spese

VOCI	COSTI
Modifica atto originario (fatto salvo quanto tempo per tempo previsto dalla legge)	250,00 euro
Accollo mutuo	350,00 euro
Frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645,00 euro	180,00 euro

TEMPI DI EROGAZIONE

VOCI	DESCRIZIONI
Durata dell'istruttoria	Stipula del contratto entro massimo 90 giorni dalla presentazione della richiesta.
Disponibilità dell'importo	Di norma contestuale alla stipula. Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque 11 giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione ipotecaria da parte del Notaio.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire alla banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI:

- Documento d'Identità in corso di validità e Codice fiscale;
- Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile se celibi/nubili) in carta libera;
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio in carta libera;
- Sentenza di Separazione omologata dal Tribunale (in caso di separazione);
- Permesso o Carta di Soggiorno in corso di validità (se cittadini non italiani);
- Stato Civile tradotto in italiano (se extracomunitari).

DOCUMENTI REDDITUALI PER LAVORATORI DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO E PENSIONATI:

- ultime 3 Buste Paga consecutive; dichiarazione dell'anzianità lavoro rilasciata da Datore di Lavoro (se non indicata in Busta Paga) / Cedolino della Pensione dell'anno in corso in originale; ultimo CU (ex CUD) o 730 in originale;
- documentazione relativa a eventuali altri redditi certificati non rientrati nell'ultimo CU (ex CUD) o 730;
- documentazione relativa a lavori atipici comprovante contratto di lavoro e durata residua.

DOCUMENTI REDDITUALI PER LAVORATORI AUTONOMI, LIBERI PROFESSIONISTI, TITOLARI DI DITTA INDIVIDUALE E SOCI DI AZIENDE:

- ultime 2 Dichiarazioni dei Redditi (Modello Unico o 730) complete di eventuale Modulo F24 e ricevute di versamento per acconto/saldo delle imposte;
- Certificato CCIAA / Visura Camerale in originale non anteriore a 30 giorni per lavoratori autonomi e titolari di ditta individuale; Iscrizione all'Albo Professionale per liberi professionisti;
- Bilanci e Dichiarazioni Fiscali della Ditta Individuale o della Società di Persone (ultimi 2 esercizi).

DOCUMENTAZIONE TECNICA PER IMMOBILI DA ACQUISTARE:

- Compromesso / Preliminare di Acquisto;
- Planimetria Catastale dell'immobile con le pertinenze;
- Atto di Provenienza;
- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria;
- copia Certificazione Agibilità / Conformità Edilizia;
- eventuale copia della Convenzione sottostante all'immobile soggetto a Edilizia Convenzionata (o zona PEEP)

DOCUMENTAZIONE TECNICA PER IMMOBILI DA COSTRUIRE O RISTRUTTURARE:

- Preliminare di Acquisto / Rogito di Acquisto del terreno;
- Atto di Provenienza;
- copia Atti Abilitativi Urbanistici anche a sanatoria;
- Progetto autorizzato dal Comune ovvero stralcio del medesimo relativo alla porzione di immobile oggetto del finanziamento;
- Computo metrico estimativo ed eventuali preventivi di spesa;
- Documentazione Catastale.

DOCUMENTAZIONE TECNICA PER IMMOBILI AGGIUDICATI IN ASTA:

- copia Decreto di Aggiudicazione;
- copia Aggiudicazione Asta.

DOCUMENTAZIONE TECNICA IN CASO DI SURROGA:

- copia del duplo della Nota di Iscrizione Ipotecaria;
- copia del Contratto di Mutuo in essere;
- Atto di Compravendita;
- Richiesta di Surroga;

- Quietanze delle ultime rate pagate.

La documentazione richiesta deve essere prodotta per il mutuatario, l'eventuale cointestatario e per tutti gli altri eventuali soggetti garanti. Inoltre, in caso di soggetti non clienti della banca occorre produrre: Estratto Conto degli ultimi 3 mesi; eventuale copia del Deposito Titoli; fotocopia Assegno / copia Bonifico a certificazione dei pagamenti in acconto e/o a saldo effettuati relativamente all'immobile.

Per la verifica del merito di credito, la banca si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento anche senza preavviso 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.
In caso di sospensione iniziale, l'importo dovuto sarà comprensivo degli interessi maturati, ripartiti sulle rate di ammortamento e non ancora incassati.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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 rapporto

60 giorni a decorrere dal saldo integrale di quanto dovuto contrattualmente

Reclami

I reclami vanno inviati al Servizio Reclami Crédit Agricole Italia S.p.A. (Via Università, 1 - 43121 Parma - indirizzo mail: reclami@credit-agricole.it) oppure all'indirizzo di posta elettronica certificata: reclami@pec.credit-agricole.it, che deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni, può presentare ricorso a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere al finanziatore;
- uno dei seguenti organismi di conciliazione per attivare il procedimento di mediazione come stabilito dal contratto: (i) Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario", Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia); (ii) Organismo di Conciliazione Forense di Milano (iscritto al n. 36); (iii) Organismo di mediazione forense di Roma (iscritto al n. 127); (iv) Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Napoli (iscritto al n. 267); (v) Organismi istituiti rispettivamente dall'Ordine degli Avvocati di Piacenza, Parma, Pordenone e La Spezia; (vi) ogni altro organismo iscritto nel medesimo registro, previo accordo con l'altra parte.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziatore è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

TERMINE	SPIEGAZIONE
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.

TERMINE	SPIEGAZIONE
Piano di ammortamento "francese"	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 gli interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
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.
Spese gestione pratica	Spese per il recupero dei costi riconducibili a tutte le attività di consulenza post vendita, al monitoraggio dell'andamento del rapporto creditizio e agli investimenti effettuati per garantire nel tempo un'efficace gestione della relazione e offrire soluzioni innovative.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Spread in caso di esercizio Opzione Flexi	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento o di indicizzazione in caso di esercizio di Opzione CambiaTasso nel corso della durata del mutuo
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 istruttoria della pratica e di riscossione della rata. 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 Effettivi Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore dell'immobile	È il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.