

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi finanziari ai sensi degli articoli  
n 115 e seguenti T.U.B.

**FOGLIO INFORMATIVO**  
**FINANZIAMENTI ALLE IMPRESE AGRICOLE A TASSO DI MERCATO**  
**IPOTECARIO PER INVESTIMENTI DI DOTAZIONE E DI MIGLIORAMENTO**

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

**FINANZIATORE:**

**IRFIS –Finanziaria per lo Sviluppo della Sicilia S.p.A.**

**(in breve)**

**IRFIS- FINSICILIA S.p.A.**

Sede legale e Direzione Generale:

Via Giovanni Bonanno 47 - 90143 Palermo

Tel.: + 39 0917821111 - Fax: 0916255909

(e-mail: [irfis@irfis.it](mailto:irfis@irfis.it) /sito internet: [www.irfis.it](http://www.irfis.it))

Società a socio unico soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Regione Siciliana. Capitale Sociale €.65.034.099,00 i.v. Codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Palermo n.00257940825 Iscritta all'Albo unico intermediari finanziari ai sensi dell'art. 106 T.U.B.(numero iscrizione 85 codice meccanografico n. 33685).

**DATI E QUALIFICA DELL'INTERMEDIARIO DELL'OFFERTA FUORI SEDE**

Nome /Ragione Sociale	Sede	Telefono
Cognome		E-mail
Iscrizione ad Albi o elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

**CHE COS'E' IL FINANZIAMENTO**

I Finanziamenti ipotecari per investimenti di dotazione e di miglioramento sono operazioni a medio- lungo termine finalizzate alla copertura del fabbisogno connesso a programmi di investimento e/o allo sviluppo dell'attività imprenditoriale.

I destinatari sono le imprese agricole, zootecniche e forestali, anche in forma associata operanti in Sicilia.

In genere la durata è sino ad un massimo di 15 anni, ivi compreso un periodo di utilizzo e preammortamento massimo di 4 anni.

Il finanziamento potrà essere assistito cumulativamente o alternativamente da garanzie reali aziendali, garanzie consortili, da fidejussioni e da garanzie **rilasciate da Enti Pubblici**.

Il cliente rimborsa il finanziamento, secondo quando previsto dal contratto, con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate di regola sono trimestrali o semestrali.

L'erogazione della somma può avvenire in unica soluzione o per stato avanzamento lavori (S.A.L.).

**I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI**

**Finanziamento a tasso fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del finanziamento, sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della stipula 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 parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

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

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito:	100.000,00
Costo totale del credito:	177.593,55
Importo totale dovuto dal cliente:	177.593,55

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):

Tasso Fisso	8,67%	Calcolato al tasso nominale di interesse annuo del 8,10%
Tasso Variabile	6,11%	Calcolato al tasso nominale di interesse annuo del 5,65%

Nel calcolo del TAEG sono incluse le spese per : istruttoria, invio comunicazioni, imposta sostitutiva e assicurazione.

Il TAEG riportato non comprende il costo delle eventuali garanzie CONFIDI in quanto lo stesso varia in funzione del consorzio scelto dal cliente

Le condizioni economiche sopra riportate sono indicate nella misura massima applicata al cliente, associato alla classe di rischio più alta. Il tasso di interesse verrà ridotto proporzionalmente per cliente a rischio più basso

Oltre al TAEG vanno considerati gli altri costi riportati, più avanti, nella sezione "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG". Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

	Importo massimo finanziabile	L'importo massimo é pari all'80% del programma di investimenti .
	Durata	Sino ad un massimo di 15 anni, ivi compreso un periodo di utilizzo e preammortamento massimo di 4 anni.
	Garanzie accettate	- garanzie reali - garanzie consortili - fideiussioni - garanzie <b>rilasciate da Enti Pubblici</b>
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo Tasso Variabile	Il tasso d'interesse sarà pari al parametro di indicizzazione maggiorato dello spread come sotto indicato. Nei periodi in cui l'Euribor o il parametro sostitutivo dovesse assumere valori negativi, il tasso applicato sarà pari alla sola maggiorazione prevista.
	Tasso di interesse nominale annuo Tasso Fisso	Il tasso di interesse sarà calcolato sulla base del tasso dell'EuroIrs vigente e della durata del finanziamento in relazione alla classe di rischio assegnata al cliente. 8,10% per la classe di rischio più alta
	Parametro di indicizzazione (per mutui a tasso variabile)	Euribor 3/6 mesi, rilevato 2 gg lavorativi antecedenti la scadenza del periodo di interesse del trimestre/semestre precedente sui principali circuiti telematici, con applicazione del criterio di calcolo giorni effettivi/360. Qualora venisse meno la disponibilità del detto parametro verrà operata la sua sostituzione con il tasso rilevato sulla piazza di Londra (Libor) per analogo periodo.
	Spread	5,65% punti percentuali per anno con riferimento alla classe di rischio più alta assegnata al cliente.
	Tasso di interesse di preammortamento	Le condizioni di tasso sono uguali a quelle applicate all'ammortamento.
<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria Fino all' <b>1,5%</b> dell'importo del finanziamento richiesto. Per dare avvio all'istruttoria occorre versare il 10% del suddetto importo che é da considerare come costo per l'apertura della pratica e non é rimborsabile. La corresponsione del restante importo sarà contestuale alla prima erogazione sull'importo totale del finanziamento. (esempio su capitale finanziato di Euro 100.000,00: <b>100.000,00 * 1,5/100 = Euro 1.500,00</b> <b>quota minima da versare 10% = Euro 150,00</b> )

<b>SPESE</b>		Perizia tecnica	<b>Spese perizia di stima</b> Domande fino a 300.000 Euro = 800 Euro Domande fino a 600.000 Euro = 1.000 Euro Domande oltre 600.000 Euro = 1.500 Euro  <b>Spese per avanzamento lavori = 700 Euro</b>
		Altro	Non previsto
		Spese di Assicurazione	Polizza stipulata dal cliente direttamente con la Compagnia di Assicurazione, contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio per un importo determinato dal perito presso Compagnia di assicurazione iscritta all'ANIA, con vincolo a favore dell'Irfis valida fino alla scadenza del finanziamento. Per il calcolo del TAEG il costo stimato del premio annuo è determinato moltiplicando la somma assicurata (l'importo del finanziamento per 1,5) per 0,500/1000.
		Imposta sostitutiva (ove prevista)	In atto pari allo 0,25% dell'importo del finanziamento
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	Gratuita
		Incasso Rata	Gratuita
		Invio comunicazioni	Spese per addebito in conto SEPA SDD € 5,00  Comunicazioni annuali inviate gratuitamente per posta elettronica o per posta ordinaria
		Altro	<b>Penale per minore utilizzo richiesto dal cliente: 1,00%</b> dell'importo non utilizzato. <b>Variazioni di programma successive alla delibera di concessione del finanziamento: 0,10%</b> del finanziamento concesso con un massimo di € 1.500,00.  Spese per scritturazioni contabili: non previste
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese (per operazioni a tasso fisso) Francese per la sola determinazione delle quote capitale per rata (per operazioni a tasso variabile)	
	Tipologia di rata	Costante a tasso fisso Variabile a tasso variabile	
	Periodicità delle rate	Trimestrale o semestrale comprensive di capitale ed interessi.	

Prima della stipula del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato, che in caso di finanziamento a tasso fisso, è allegato al Documento di Sintesi.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO FISSO)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per Euro 100.000,00 di capitale
8,10%	15	5.818,16

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO VARIABILE)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo indicativo della prima rata per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2 p. percentuali dopo 2 anni
5,65%	15	4.987,19	5.660,76

\* Solo per i finanziamenti che hanno una componente variabile al momento della stipula

**Per lo sviluppo completo indicativo del piano di rimborso vedasi l'allegato**

**Tasso effettivo globale medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n.108/96) può essere consultato in filiale e sul sito della Finanziaria [www.irfis.it](http://www.irfis.it)

#### SERVIZI ACCESSORI

Non previsti

Ultimo Aggiornamento: marzo 2022

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

Tasso di mora	Tasso contrattuale + 2 punti percentuali. Detto tasso non potrà comunque essere superiore al tasso di cui all'art. 2 comma 4 della legge 7/3/1996 n.108 tempo per tempo vigente per la categoria "Altri finanziamenti" alle famiglie e alle imprese..
Variazione di garanzia	0,25% del credito residuo con un massimo di 2.000,00
Accollo di finanziamento	0,25% del credito residuo con un massimo di 2.000,00
Sospensione pagamento rate	Gratuito
Diritto di recesso	Gratuito
Estinzione anticipata	Gratuito
Adempimenti notarili	i costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio
Imposta di registro	Di solito corrisposta in uno con gli adempimenti notarili e comunque a carico del cliente.
Tasse ipotecarie	Di solito corrisposta in uno con gli adempimenti notarili e comunque a carico del cliente.
Altro	<b>Risoluzione contrattuale per inadempimento:</b> - <b>Finanziamenti non erogati:</b> 0,50% del finanziamento. - <b>Finanziamenti erogati in tutto o in parte:</b> 0,50% del capitale residuo per anno o frazione sino alla scadenza originaria dell'ammortamento.

## MODALITA' DI RIMBORSO

La modalità di rimborso del credito é identificata nell'addebito SEPA SDD.

In caso di mancanza di fondi sul conto corrente del cliente "mandante" sarà possibile provvedere al pagamento attraverso un'altra modalità scelta indicata dalla Banca.

## TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria: gg. 60**
- **Disponibilità dell'importo: gg. 30**

La suddetta tempistica non include il tempo che il cliente impiega per l'espletamento degli adempimenti richiesti ed il cui eventuale ritardo non è imputabile al finanziatore.

## ALTRO

La delibera di concessione del finanziamento ha una validità di 180 giorni entro la quale il finanziamento stesso dovrà essere stipulato.

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati nella check list allegata al modulo di domanda dello specifico prodotto finanziario, reperibile sul sito [www.irfis.it](http://www.irfis.it)

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

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale residuo e dei relativi interessi maturati - in unica soluzione - prima della scadenza originaria del finanziamento.

### Portabilità del finanziamento

solo per le micro imprese, ai sensi dell'art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.), nel caso in cui per rimborsare il finanziamento venga concesso uno nuovo da un'altra banca/intermediario, 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. L'importo finanziato mediante surrogazione deve essere pari all'importo residuo del finanziamento originario .

**Tempi massimi di chiusura del rapporto:** correlata all'estinzione del credito

### Reclami - Definizione stragiudiziale delle controversie

Nel caso in cui sorga una controversia relativa alla presente operazione l'Impresa finanziata - prima di adire l'autorità giudiziaria ordinaria - ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei successivi paragrafi.

L'impresa finanziata può presentare un reclamo alla Società Finanziatrice, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a Irfis - Finanziaria per lo Sviluppo della Sicilia S.p.A. Ufficio Reclami via Giovanni Bonanno n. 47 - 90143 Palermo al seguente indirizzo pec: [reclami@pec.irfis.it](mailto:reclami@pec.irfis.it) o tramite fax al n. 0916255909. L'IRFIS FINSICILIA S.p.a. deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento. Se l'impresa finanziata non è soddisfatta o in caso di mancata risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) ovvero chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure all'Irfis FinSicilia S.p.a.. Resta ferma la possibilità per l'impresa finanziata e per l'Irfis - FinSicilia S.p.a. di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nei casi previsti dalla legge. L'Impresa finanziata può attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo presso l'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)) ovvero verso altro Organismo di mediazione. Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie agli 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 finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

<b>Microimpresa</b>	Impresa che ha meno di 10 occupati e ha un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 2 milioni di euro.
<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del finanziamento, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
<b>Euribor (Euro interbank Offered Rate)</b>	è il tasso interbancario rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato, determina il tasso che regolerà tempo per tempo il finanziamento.
<b>EuroIRS (Interest Rate Swap)</b>	è il tasso Swap Euro pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato, determina il tasso che regolerà il finanziamento per tutta la sua durata.

<b>Imposta sostitutiva</b>	Come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<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>Imposta di registro</b>	Come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
<b>Parametro di indicizzazione (per finanziamenti a tasso variabile) Parametro di riferimento (per finanziamenti a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del finanziamento 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>Tasse ipotecarie</b>	Come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<b>Tasso di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso nominale annuo (TAN)</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'importo degli interessi (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Tasso contrattuale maggiorato in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla finanziaria/intermediario non sia superiore.