1) Copia Cliente – 2) Copia Confidi

TRASPARENZA
FOGLIO INFORMATIVO
MUTUO IPOTECARIO ALLE IMPRESE

Vers. N.17 aggiornato al 13-10-2026

INFORMAZIONI SUL CONFIDI

UNI.CO. S.c.
Sede legale in: Via Totti, 4 – 60131 Ancona Telefono 071 - 2868725 – Fax 071 - 2900812
E-mail: uni-co@legalmail.it sito internet: www.uni-co.eu
N. iscrizione al Registro delle Imprese di Ancona e C.F. e Partita IVA n. 01422550424 REA n. 130141
Numero di iscrizione all'elenco della Banca d'Italia di cui all'art. 106 T.U.B. al n. 19523.0

Sezione da compilare nel caso di offerta fuori sede a cura del soggetto che entra in rapporto con il cliente

Account Manager Rete Diretta			
Nome		Cognome	
Account Manager Rete Agenti / Agenti in Attività Finanziaria / Mediatori Creditizi / Altro			
Ragione Sociale			
☐	Agente in attività finanziaria	☐	Mediatore Creditizio
Nome		Cognome	
n. iscrizione OAM		Data Iscrizione OAM	
Tel/cell		e-mail	
sede			

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO ALLE IMPRESE

Il mutuo Ipotecario Impresa è un finanziamento a medio-lungo termine e la sua durata, in genere, va da un minimo di 19 ad un massimo di 120 mesi. Il cliente rimborsa il mutuo, 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.

È un finanziamento destinato, solitamente, per investimenti aziendali tra cui l'acquisto di immobili, di impianti e di macchinari oppure a coprire qualsiasi tipo di esigenza finanziaria. L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati.

Il mutuo si chiama ipotecario perché è garantito da ipoteca - di norma di primo grado - su immobili di gradimento del Confidi a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il Confidi può concedere un mutuo anche su immobili già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie. In questo caso, per la determinazione del limite di finanziabilità (80%), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto il capitale residuo del finanziamento precedente. Il finanziamento è garantito da ipoteca di ammontare pari ad un massimo del 200% dell'importo nominale del mutuo. Il Confidi può richiedere inoltre la concessione di altre garanzie quali fideiussioni personali.

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

UNI.CO SOC. Coop. opera con il Fondo Di Garanzia per le Piccole e Medie Imprese istituito dal Ministero dello Sviluppo Economico, pertanto il presente finanziamento può essere assistito, previa valutazione positiva di ammissibilità, da garanzia rilasciata dal Fondo di Garanzia per le PMI ai sensi Legge 662/96 e successive modifiche il cui scopo è di facilitare l'accesso al credito delle PMI, dei loro Consorzi e dei professionisti iscritti a ordini e associazioni attraverso l'intervento di garanzia dello Stato. Per l'esatta definizione di PMI, dei settori economici e delle finalità ammesse, si rimanda al regolamento del Fondo di Garanzia per le PMI – Legge 662/96 e successive modifiche, reperibile sul sito internet www.fondidigaranzia.it.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Rischi:

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

Mutuo a tasso variabile
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato 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.

Ammissione socio
Per ottenere il mutuo di UNI.CO. S.c. il soggetto deve acquisire la qualità di socio. All'uopo lo stesso deve presentare la richiesta di ammissione a socio all'attenzione degli uffici del confidi con contestuale versamento delle azioni ordinarie e di quanto altro dovuto e previsto dallo statuto sociale e dai regolamenti interni.
La qualità di socio viene acquisita con delibera degli organi preposti e mantenuta sino al recesso o all'esclusione, a norma dello statuto sociale.
Requisiti per la concessione da parte di UNI.CO. S.c. di questa tipologia di mutuo: clientela non privata, valutazione positiva della capacità di rimborso, garanzie sufficienti.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo
Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) sottoindicato è stato calcolato considerando le spese, ove previste, relative a: diritti di segreteria per Richiesta e Istruttoria Credito Diretto Ipotecario, commissioni di erogazione, spesa linea fondo centrale di garanzia ove prevista (piccola impresa), spese incasso rata, spese di perizia stimata in € 1.200,00, assicurazione immobile per incendio e scoppio stimata in € 1.200,00, imposta sostitutiva, comunicazioni periodiche (invio cartaceo)

Ipotesi "MUTUTO A TASSO FISSO" – LINEA IPOTECARIA **Tasso Annuo Effettivo Globale (8,08%)**	**Ipotesi "MUTUTO A TASSO FISSO" - LINEA IPOTECARIA CON GARANZIA FCG (COP. FCG >50%) + ISMEA** **Tasso Annuo Effettivo Globale (7,75%)**
Calcolato al tasso di interesse del 6,37%, parametro IRS A 10 ANNI L. del 01-10-2026 pari a 3,67% maggiorato di uno spread pari al 2,70% - qualora il parametro di indicizzazione fissato (IRS) assuma segno negativo, il tasso d'interesse applicato sarà pari allo spread - capitale di euro 250.000 per la durata di 10 anni, senza garanzia Confidi o FCG, scoring Sufficiente. (ipotesi costo perizia euro 1.200,00, assicurazione scoppio incendio euro 1.200)	Calcolato al tasso di interesse del 6,27%, parametro IRS A 10 ANNI L. del 01-10-2026 pari a 3,67% maggiorato di uno spread pari al 2,60% - qualora il parametro di indicizzazione fissato (IRS) assuma segno negativo, il tasso d'interesse applicato sarà pari allo spread - capitale di euro 250.000 per la durata di 10 anni, garanzia FCG, scoring Sufficiente. (ipotesi costo perizia euro 1.200,00, assicurazione scoppio incendio euro 1.200)

Ipotesi "MUTUO A TASSO VARIABILE" - LINEA IPOTECARIA **Tasso Annuo Effettivo Globale (6,94%)**	**Ipotesi "MUTUO A TASSO VARIABILE" - LINEA IPOTECARIA CON GARANZIA FCG (COP. FCG >50%) + ISMEA** **Tasso Annuo Effettivo Globale (6,62%)**
Calcolato al tasso di interesse del 5,33%, parametro Euribor a 3 mesi 360 gg media mese precedente del 01-10-2026 pari a 2,63% maggiorato di uno spread pari al 2,70% - qualora il parametro di indicizzazione fissato (Euribor) assuma segno negativo, il tasso d'interesse applicato sarà pari allo spread - capitale di euro 250.000 per la durata di 10 anni, senza garanzia Confidi o FCG, scoring Sufficiente. (ipotesi costo perizia euro 1.200,00, assicurazione scoppio incendio euro 1.200)	Calcolato al tasso di interesse del 5,23%, parametro Euribor a 3 mesi 360 gg media mese precedente del 01-10-2026 pari a 2,63% maggiorato di uno spread pari al 2,60% - qualora il parametro di indicizzazione fissato (Euribor) assuma segno negativo, il tasso d'interesse applicato sarà pari allo spread - capitale di euro 250.000 per la durata di 10 anni, garanzia FCG, scoring Sufficiente. (ipotesi costo perizia euro 1.200,00, assicurazione scoppio incendio euro 1.200)

Avvertenza: la misura effettiva del TAEG relativo al prestito che dovesse essere stipulato potrà variare in relazione alla durata, all'ammontare dell'importo erogato, alla periodicità del rimborso, alla tipologia di tasso. Il presente TAEG ha solo valore indicativo essendo formulato in relazione all'esempio considerato.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.
Il TAEG riportato non comprende il costo dell'eventuale Garanzia Confidi in quanto la stessa varia in funzione del consorzio che il cliente sceglie ed in funzione del rating / rischiosità dallo stesso attribuito al cliente né il costo delle eventuali coperture di Fondi di controgaranzia. I costi eventualmente sostenuti dovranno essere obbligatoriamente comunicati a UNI.CO. S.c. in tempo utile affinché questa possa includerli nel calcolo del TAEG.

Importo massimo finanziabile	**Importo massimo finanziabile non superiore all'80% del valore dell'immobile**. In caso di operazioni con ipoteca di grado superiore al primo, l'importo del mutuo in richiesta, sommato al debito residuo del (o dei) mutuo(i) già in essere, non può superare l'80% del valore dell'immobile.
Durata minima	19 mesi
Durata massima	120 mesi (compreso eventuale preammortamento di 3, 6, 9 o 12 mesi)
Garanzie accettate	Il Confidi chiede l'iscrizione di ipoteca, di norma di primo grado, sugli immobili in garanzia, pari al 200% dell'importo finanziato. L'immobile oggetto di iscrizione ipotecaria deve essere ubicato sul territorio nazionale. Il Confidi procede alla valutazione dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria avvalendosi di periti qualificati ed accreditati. Il costo della valutazione dell'immobile è indicato nella sezione "Spese di perizia tecnica" ed è a carico del Cliente. La parte mutuataria dovrà presentare una polizza sottoscritta con una Compagnia assicurativa a copertura dei rischi di incendio e scoppio. La polizza dovrà rispettare i requisiti indicati nella sezione "Assicurazione incendio e scoppio sull'immobile su cui è iscritta ipoteca". Il Confidi potrebbe chiedere ulteriori garanzie personali.
GARANZIA EVENTUALMENTE RICHIESTA A FONDI E CONFIDI Le relative commissioni dovute dal Cliente al Confidi Garante sono trattenute all'atto dell'erogazione.	- Altro Confidi - Fondo Centrale di Garanzia (L. 662/96) - Fondo POR FESR Marche - ISMEA (Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare)
TASSI	
Tasso di interesse nominale annuo **Tasso Fisso**	Il Tasso d'interesse è calcolato come applicazione dello spread all'IRS di periodo. La valuta per l'applicazione degli interessi passivi, decorre dal 7° giorno successivo alla data di stipula.
Tasso di interesse nominale annuo **Tasso Variabile**	Il Tasso d'interesse è calcolato come applicazione dello spread all'Euribor a 3 mesi 360 gg media mese precedente. La valuta per l'applicazione degli interessi passivi, decorre dal 7° giorno successivo alla data di stipula.

<table>
<tr><td>Parametro di riferimento
Tasso Fisso</td><td>L'IRS ("lettera" relativo all'euro, riferito alla durata del mutuo) viene acquisito da "Il Sole 24 ore" il giorno successivo al primo giorno lavorativo del mese ed applicato a tutte le sottoscrizioni che intervengono nel medesimo mese. Qualora il parametro di indicizzazione fissato (IRS) in contratto abbia o assuma segno negativo, il tasso d'interesse applicato sarà pari allo spread. Per le stipule che dovessero intervenire nei primi giorni del mese e per le quali non si dovesse ancora avere a disposizione il nuovo parametro, vigerà il parametro rilevato al mese precedente. Per le durate intermedie viene preso a riferimento il parametro relativo alla fascia di durata immediatamente superiore alla richiesta.</td></tr>
<tr><td>Parametro di riferimento
Tasso Variabile</td><td>L'Euribor a 3 mesi 360 gg media mese precedente viene acquisito da "Il Sole 24 ore":
• il giorno successivo al primo giorno lavorativo del mese, ed applicato a tutte le sottoscrizioni che intervengono nel medesimo mese, per il primo periodo di maturazione di interessi;
• il giorno successivo al primo giorno lavorativo di inizio di ciascun periodo di interessi per ciascuno dei successivi periodi.
Qualora al momento della rilevazione la quotazione del parametro di indicizzazione tempo per tempo applicato sia negativa, per il corrispondente periodo di applicazione il tasso applicato sarà pari allo spread.
Per le stipule che dovessero intervenire nei primi giorni del mese e per le quali non si dovesse ancora avere a disposizione il nuovo parametro, vigerà il parametro rilevato al mese precedente.
Nell'ipotesi in cui l'indice di riferimento sulla base del quale viene calcolato il tasso contrattualmente previsto cessi di essere fornito o subisca una variazione sostanziale, le parti convengono che si applicherà l'indice di riferimento come individuato in conformità del Piano di Sostituzione degli indici di riferimento.</td></tr>
<tr><td>Maggiorazione sul parametro di riferimento (Spread) Tasso Fisso - Tasso Variabile</td><td>Lo spread è parametrato allo scoring assegnato, in base alla seguente tabella:
<table>
<tr><th colspan="2">LINEA IPOTECARIA</th></tr>
<tr><td>SCORING</td><td>SPREAD</td></tr>
<tr><td>Eccellente</td><td>1,95%</td></tr>
<tr><td>Buono</td><td>2,20%</td></tr>
<tr><td>Discreto</td><td>2,45%</td></tr>
<tr><td>Sufficiente</td><td>2,70%</td></tr>
<tr><td>Mediocre</td><td>2,95%</td></tr>
<tr><td>Critico</td><td>3,20%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="2">LINEA IPOTECARIA CON GARANZIA FCG (COP. FCG <=50%)</th></tr>
<tr><td>SCORING</td><td>SPREAD</td></tr>
<tr><td>Eccellente</td><td>1,90%</td></tr>
<tr><td>Buono</td><td>2,15%</td></tr>
<tr><td>Discreto</td><td>2,40%</td></tr>
<tr><td>Sufficiente</td><td>2,65%</td></tr>
<tr><td>Mediocre</td><td>2,90%</td></tr>
<tr><td>Critico</td><td>3,15%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="2">LINEA IPOTECARIA CON GARANZIA FCG (COP. FCG >50%) + ISMEA</th></tr>
<tr><td>SCORING</td><td>SPREAD</td></tr>
<tr><td>Eccellente</td><td>1,85%</td></tr>
<tr><td>Buono</td><td>2,10%</td></tr>
<tr><td>Discreto</td><td>2,35%</td></tr>
<tr><td>Sufficiente</td><td>2,60%</td></tr>
<tr><td>Mediocre</td><td>2,85%</td></tr>
<tr><td>Critico</td><td>3,10%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Pari al Tasso di interesse nominale annuo applicato nel primo periodo di ammortamento.</td></tr>
<tr><td>Tasso di ritardato pagamento (mora)</td><td>Sul tasso fisso: 2 punti percentuali in più del tasso contrattualizzato
Sul tasso variabile: 2 punti percentuali in più del tasso contrattualizzato pro tempore vigente</td></tr>
<tr><td colspan="2">**SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**</td></tr>
<tr><td>Diritti di Segreteria per Richiesta e Istruttoria Credito Diretto Ipotecario</td><td>I diritti di segreteria per richiesta e istruttoria sono a copertura delle spese sostenute dalla Cooperativa per la raccolta della richiesta e delle spese relative a pratiche e formalità necessarie al rilascio del finanziamento e sono riconosciuti al momento del conferimento dell'incarico a titolo di corrispettivo per l'attività necessaria ad eseguire l'incarico.
I diritti di segreteria vengono calcolati sull'importo richiesto, in base alla seguente tabella:
<table>
<tr><th>IMPORTO FINANZIAMENTO</th><th>DIRITTI DI SEGRETERIA</th></tr>
<tr><td>da 0 a 5.000</td><td>80,00 €</td></tr>
<tr><td>da 5.001 a 10.000</td><td>150,00 €</td></tr>
<tr><td>da 10.001 a 20.000</td><td>250,00 €</td></tr>
<tr><td>da 20.001 a 30.000</td><td>375,00 €</td></tr>
<tr><td>da 30.001 a 40.000</td><td>500,00 €</td></tr>
<tr><td>da 40.001 a 50.000</td><td>625,00 €</td></tr>
<tr><td>da 50.001 a 75.000</td><td>950,00 €</td></tr>
<tr><td>da 75.001 a 100.000</td><td>1.250,00 €</td></tr>
<tr><td>da 100.001 a 125.000</td><td>1.500,00 €</td></tr>
<tr><td>da 125.001 a 150.000</td><td>1.875,00 €</td></tr>
<tr><td>da 150.001 in poi</td><td>2.500,00 €</td></tr>
</table>
I Diritti di Segreteria per Richiesta e Istruttoria Credito Diretto non possono in nessun caso formare oggetto di restituzione a favore del Socio/Cliente.</td></tr>
<tr><td>Commissioni di erogazione</td><td>La commissione di erogazione è trattenuta all'impresa in unica soluzione al momento dell'erogazione e viene calcolata sul finanziamento **in base alla durata**, applicando le seguenti percentuali:
<table>
<tr><th>Durata</th><th>COMMISSIONE BASE</th></tr>
<tr><td>fino a 24 mesi</td><td>1,25</td></tr>
<tr><td>fino a 30 mesi</td><td>1,58</td></tr>
<tr><td>fino a 36 mesi</td><td>1,90</td></tr>
<tr><td>fino a 42 mesi</td><td>2,23</td></tr>
<tr><td>fino a 48 mesi</td><td>2,55</td></tr>
<tr><td>fino a 54 mesi</td><td>2,88</td></tr>
<tr><td>fino a 60 mesi</td><td>3,20</td></tr>
<tr><td>fino a 72 mesi</td><td>3,53</td></tr>
<tr><td>oltre i 72 mesi</td><td>3,85</td></tr>
</table>
Per periodi intermedi si applicano le commissioni dello scaglione immediatamente superiore (es. 20 mesi si applica lo scaglione del periodo di 24 mesi).
Alla commissione base, calcolata secondo la tabella sopra riportata, va applicato una maggiorazione/diminuzione, **in base allo scoring** risultante dall'istruttoria, con le seguenti percentuali:
<table>
<tr><th>SCORING</th><th>Eccellente</th><th>Buono</th><th>Discreto</th><th>Sufficiente</th><th>Mediocre</th><th>Critico</th></tr>
<tr><td>MAGG/DIM</td><td>-39,57%</td><td>-26,38%</td><td>-13,19%</td><td>0,00%</td><td>13,19%</td><td>26,39%</td></tr>
</table>
In caso di Linea Fondo Centrale di Garanzia deliberata entro il 31/12/2026 l'importo finale della Commissione di erogazione va ridotto del 40%.
In ogni caso l'importo delle commissioni di erogazione non può essere inferiore a 50,00 Euro.</td></tr>
</table>

Spesa linea Fondo Centrale di Garanzia	La spesa è richiesta solo in caso di finanziamento assistito dalla garanzia concessa dal Fondo Centrale di Garanzia ed è calcolata sull'importo del finanziamento concesso. La spesa è trattenuta all'impresa in unica soluzione al momento dell'erogazione ed è determinata in funzione della dimensione aziendale in base alla seguente tabella: **DIMENSIONE AZIENDALE** | **Micro** | **Piccola** | **Media** | **Mid Cap** **SPESA** | 0,15% | Min 0,20% - Max 0,70% | Min 0,25% - Max 1,25% | Min 0,30% - Max 1,55% Una parte dell'importo è a copertura della Commissione che il Confidi è tenuto a versare obbligatoriamente al FCG, l'altra parte copre i costi di struttura per la gestione della pratica. **In ogni caso l'importo della Spesa linea Fondo Centrale di Garanzia, se dovuto, non può essere inferiore a 50,00 Euro.**
Spese di perizia tecnica	La perizia viene redatta da periti convenzionati con il Confidi in funzione del valore dichiarato e della tipologia di immobile. Il costo della perizia può variare a seconda della tipologia del mutuo, dell'importo o delle caratteristiche del bene (o dei beni) da periziare fino ad un max di € 1.200 + IVA a perizia. Per casistiche particolari il prezzo sarà concordato "a preventivo". Il costo della perizia, se eseguita, dovrà essere dovuta dal Cliente al Confidi anche in caso in cui non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatti dipendenti dalla volontà del Cliente (per esempio rinuncia) o per il caso che il Confidi, in base ai dati emersi durata l'istruttoria, abbia assunto una delibera negativa.
Assicurazione incendio e scoppio sull'immobile su cui è iscritta ipoteca	Il cliente è obbligato a mantenere i beni concessi in garanzia debitamente assicurati contro i danni dell'incendio e gli altri rischi propri. L'assicurazione dovrà essere stipulata con Compagnia Assicurativa iscritta all'IVASS con premio unico anticipato e con vinco a favore del Confidi.
Oneri notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio
Informativa precontrattuale, testo contratto e preventivo con condizioni economiche	Gratuito

SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO	
Spese incasso rata (per ciascuna rata)	1 euro
Spese di Insoluto	max 3,00 euro a rata
Spese per variazione piano di ammortamento o altre variazioni alle condizioni contrattuali (secondo le modalità indicate nel Foglio Informativo vigente alla data della domanda di "conferma alle modifiche contrattuali")	Vengono richieste in caso di allungamento, rimodulazione e/o a fronte di modifiche intervenute successivamente al perfezionamento dell'operazione, ad eccezione della moratoria da accordo ABI. Sono previste **due voci di costo** di cui una **fissa** e una **proporzionale**: • **Una parte fissa (diritti di segreteria per richiesta)**, che il cliente dovrà versare in fase di richiesta, calcolata in funzione del capitale residuo come riportato nella seguente tabella Da 0 sino a 10.000 euro | 100,00 euro Da 10.001 sino a 50.000 | 150,00 euro Da 50.001 in poi | 200,00 euro • **Una parte proporzionale (commissioni di erogazione)**, che il cliente dovrà versare in fase di perfezionamento della modifica in caso di variazione durata, pari allo 0,8% annuo del capitale residuo. La commissione sarà calcolata sull'effettiva durata della sospensione. Per i casi di sospensione senza allungamento della durata e/o di modifica intervenuta successivamente al perfezionamento dell'operazione che comunque non comporta allungamento della durata verrà richiesta unicamente la parte fissa (diritti di segreteria per richiesta).
Spese invio comunicazioni periodiche: • in formato cartaceo • in formato digitale	L'eventuale costo viene addebitato sulla prima rata successiva all'invio delle comunicazioni periodiche • 3.00 euro (a singola spedizione) • gratis
Produzione, spedizione o altre spese riconducibili a singole richieste del cliente	10,00 euro
Spese invio diffida	Non prevista
Attestazione pagamento /dichiarazione di interessi pagati	Non prevista
Spese per dichiarazione di sussistenza di credito/debito	Non prevista
Commissione per estinzione anticipata	Non prevista
Commissione per conteggio per anticipata estinzione (nel caso in cui non si proceda all'estinzione)	Non prevista
produzione, spedizione o altre spese comunque denominate relative alle comunicazioni di cui agli articoli 118 (modifica unilaterale delle condizioni contrattuali) ed alla surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità	Non previste
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese (con quota capitale crescente)
Tipologia di rata	Costante posticipata (finanziamento a tasso fisso) Capitale crescente, rata interessi variabile in funzione della variabilità del tasso di interesse (finanziamento a tasso variabile) Sulla prima rata del piano di ammortamento verranno inseriti interessi calcolati dal 7° giorno successivo alla stipula sino alla sua data di scadenza. Nell'eventuale periodo iniziale di preammortamento le rate sono costituite dalla sola quota interessi. Tali quote interessi saranno addebitate con cadenza trimestrale durate il periodo di preammortamento.
Periodicità delle rate	Mensile, al 15 di ogni mese.

Calendario per il calcolo interessi	Anno commerciale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Tasso Fisso

Data	Valore EURIRS 10 anni
01-10-2026	3,67
01-09-2026	3,38
03-08-2026	3,19

Tasso Variabile

Data	Euribor a 3 mesi 360 gg media mese precedente
01-10-2026	2,63
01-09-2026	2,50
03-08-2026	2,41

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.
Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996) può essere consultato in filiale e sul sito del Confidi www.uni-co.eu.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

CAUZIONI

A seguito di valutazione del merito creditizio, potrebbe essere richiesta, per casi particolari, da parte dell'organo deliberante e in accordo con il Socio, l'acquisizione di una cauzione.
L'importo della cauzione sarà determinato sulla base del merito creditizio del socio e in funzione della rischiosità dell'operazione concessa e non potrà mai assumere un valore superiore all'esposizione assunta dal confidi su tale operazione.
L'ammontare sarà calcolato sull'importo concesso secondo la seguente tabella:

SCORING	Eccellente/Buono	Buono/Discreto/Sufficiente	Mediocre/Critico
Linea senza Controgaranzia	50%	60%	100
Linea Ordinaria controgarantita	40%	50%	90%

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 13 dello Statuto Sociale, nel caso in cui un'azienda affidata da UNI.CO. che presenti almeno un finanziamento estinto a scadenza o anticipatamente, per il quale erano state versate delle cauzioni, faccia formale richiesta di restituzione di cauzioni e il diritto non risulti prescritto, UNI.CO. verifica l'avvenuta ottemperanza di ogni obbligo a carico dell'azienda garantita nonché la regolarità dello stato della sua posizione.
A seguire si procederà nei modi descritti:
a. azienda titolare di un finanziamento regolarmente o anticipatamente estinto per il quale erano state versate delle cauzioni: UNICO, previa delibera dell'organo competente, procederà alla restituzione della cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, ad eccezione di eventuale esercizio di azioni revocatorie;
b. azienda titolare di altri finanziamenti garantiti che presentano irregolarità: UNI.CO., previa approfondita analisi compiuta dagli uffici competenti, non procederà alla restituzione della cauzione versata, salvo i casi in cui si riterrà comunque opportuno presentare la richiesta di rimborso al CDA motivandola e comunque fatto salvo, tuttavia, il diritto di ritenzione spettante ad UNI.CO. fino alla concorrenza di ogni proprio eventuale credito liquido ed esigibile di tutte le garanzie concesse da UNI.CO.
La cauzione versata potrà essere restituita previa formale richiesta scritta, su carta libera o attingendo all'apposito modulo, nei termini di prescrizione decennale. La richiesta di restituzione va inoltrata tramite PEC all'attenzione della Sede Secondaria competente con l'indicazione del codice IBAN dove farsi accreditare il relativo importo.
Tale restituzione è condizionata alla verifica dell'avvenuta ottemperanza di ogni obbligo a carico dell'azienda garantita nonché la regolarità dello stato della sua posizione.
In ipotesi di regolare estinzione, anche anticipata, dell'ultima operazione, i dieci anni del termine prescrizionale inizieranno a decorrere dal momento in cui il cliente abbia adempiuto tutti i suoi obblighi nei confronti di UNI.CO. con conseguente estinzione dell'ultimo rapporto, secondo quanto previsto dall'art. 2935 del c.c.
In caso di insolvenza da parte del socio, la cauzione sarà restituita o incamerata, ridotta della parte utilizzata a copertura delle perdite causate ad UNICO.

TRATTAMENTO TRIBUTARIO

Imposta Sostitutiva (ove prevista contrattualmente) - Sul totale dell'importo del mutuo erogato come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
Regime Fiscale Ordinario (ove previsto contrattualmente) - I contratti di finanziamento a breve termine (durata non superiore a 18 mesi)

SOTTOSCRIZIONE DI AZIONI ORDINARIE

Le azioni ordinarie da versare in caso di richiesta di mutuo sono pari al 1% del finanziamento. Le azioni ordinarie hanno un valore unitario di 25,82, l'importo da versare sarà arrotondato per eccesso, e comunque l'importo minimo da sottoscrivere è pari a 258,20. La sottoscrizione di azioni implica il rispetto dello Statuto sociale e in ogni caso le azioni stesse non potranno essere liquidate al socio se non dietro richiesta di recesso. Il socio, se non ha in corso operazioni assistite dal Confidi, può fare richiesta di recesso secondo le regole previste nello Statuto Sociale. Il recesso può essere limitato dal Consiglio di amministrazione, tenuto conto della situazione prudenziale, finanziaria, di liquidità e solvibilità del Confidi secondo quanto previsto dalla normativa legislativa e regolamentare in materia di Vigilanza. Il Consiglio di amministrazione è autorizzato a deliberare l'acquisto o il rimborso delle azioni della società, previa la preventiva autorizzazione da parte dell'Autorità di Vigilanza. Si rimanda a tutto quanto previsto dagli artt. 10, 15 e 18 dello Statuto Sociale.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a fronte dei rischi morte o invalidità permanente per infortunio	Normalmente la polizza assicurativa è facoltativa tuttavia, in alcuni casi, potrebbe essere indispensabile per ottenere il finanziamento. Nel caso in cui il Cliente sottoscriva anche una

	copertura assicurativa a protezione del credito, occorre considerare anche le relative spese. Per le condizioni contrattuali, i costi e le relative modalità di pagamento delle polizze segnalate dal Confidi è necessario rivolgersi direttamente alle agenzie/broker delle Compagnie Assicurative di riferimento ove il cliente potrà consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili. Il cliente può sempre sottoscrivere una polizza assicurativa scelta liberamente sul mercato

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria: il tempo massimo che può intercorrere tra la presentazione di tutta la documentazione necessaria alla delibera e la stipula del contratto è pari a novanta giorni (salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili al Confidi).
Disponibilità dell'importo: le somme sono erogate successivamente alla stipula del contratto dell'operazione entro un termine di massimo 7 giorni dalla data di stipula. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.
Qualora siano previste delle garanzie il cui perfezionamento richiede degli adempimenti successivi alla stipula, le somme saranno erogate successivamente al perfezionamento delle garanzie medesime.
Altro: non previsto.

RIMBORSO ANTICIPATO – PORTABILITA' E RECLAMI

Rimborso anticipato
L'Impresa, nonché i suoi successori o aventi causa, hanno la facoltà di rimborsare anticipatamente il mutuo, in linea capitale ed interessi, a condizione che siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, ivi compresi gli interessi moratori per ritardato pagamento, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dal Confidi in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto ed ogni altra somma di cui il Confidi fosse creditore.
Nessuna penale, compenso od onere aggiuntivo è dovuto al Confidi in dipendenza dell'estinzione anticipata.
Portabilità del mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/intermediario - nei casi previsti dalla normativa di riferimento - 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.
La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è una persona fisica o una micro-impresa.
Tempi massimi di chiusura del rapporto
Il rapporto si chiude, a seguito di estinzione o recesso o cessazione per qualsiasi causa prevista, entro 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente abbia eseguito il rimborso del prestito ed adempiuto a tutte le altre richieste del Confidi, strumentali all'estinzione del rapporto.
Procedure di Reclamo
Nel caso in cui sorga una controversia tra l'Impresa e il Confidi relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto di Mutuo, l'Impresa - prima di adire l'autorità giudiziaria ordinaria - ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei successivi paragrafi.
Il Confidi osserva, nei rapporti con il cliente, le disposizioni di legge ed amministrative relative alla trasparenza dei rapporti contrattuali. Nel caso in cui sorga una controversia, tra il Confidi ed il cliente, quest'ultimo può presentare Reclamo all'Ufficio Reclami del Confidi, per lettera Raccomandata a/r indirizzata a: "Ufficio Reclami, Via Sandro Totti,4 cap 60131 Ancona o tramite mail al seguente indirizzo: reclami@uni-co.eu o uni-co.legale@legalmail.it
Il confidi provvederà ad evadere la richiesta entro 60 gg. Qualora il cliente non fosse soddisfatto, o non abbia ricevuto risposta entro i termini, prima di attivare un procedimento dinnanzi all'autorità giudiziaria, può ricorrere ad uno dei seguenti strumenti:

- RICORSO All'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)[1]. Per avere informazioni sulla procedura da seguire per rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali della Banca D'Italia o direttamente al Confidi[2]. UNI.CO. S.c. mette a disposizione dei clienti, presso i propri locali e sul proprio sito, le guide per l'accesso all'ABF.
- Attivare una PROCEDURA DI MEDIAZIONE[3], finalizzata alla conciliazione presso un Organismo di mediazione iscritto nel registro tenuto presso il Ministero della Giustizia.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca D'Italia e di rivolgersi all'autorità giudiziaria competente. Qualora invece il cliente volesse esercitare un'azione relativa ad una controversia inerente il contratto finanziario, è tenuto preliminarmente, ai sensi dell'art. 84 del D.L. 69/2013, **pena l'improcedibilità della relativa domanda,** ad esperire la procedura di mediazione o ad attivare il procedimento innanzi all'ABF. Per ogni azione e controversia sarà competente il foro di Ancona, fermo restando l'applicabilità dell'art. 20 c.p.c.

LEGENDA	
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.
Imposta sostitutiva	L'imposta sostitutiva, prevista dal DPR 601/73, viene applicata sui finanziamenti di durata contrattuale superiore a 18 mesi. Con il pagamento di questa imposta non si deve procedere al pagamento delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse sulle concessioni governative.
Ipoteca	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
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Linea Ordinaria	Per Linea Ordinaria si intende la pratica di finanziamento senza la garanzia di altri fondi
Linea F.C.G.	Per Linea F.C.G. si intende la pratica di finanziamento assistita dalla copertura del Fondo Centrale di Garanzia
PMI	Si rimanda a quanto previsto dal decreto del Ministro delle Attività Produttive del 18 aprile 2005, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 238 del 12 ottobre 2005 e dall'Allegato 1 al Regolamento (CE) n. 800/2008 della Commissione Europea,
Parametro 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.
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 interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di Sostituzione degli indici di riferimento (Pubblicato sul sito internet di UNI.CO. s.c. https://uni-co.eu/fogli-informativi/)	Documento relativo alle azioni che UNI.CO. s.c. intraprende in caso di sostanziali variazioni o cessazione degli indici di riferimento utilizzati, nonché le modalità di scelta degli indici da utilizzare, l'inserimento degli stessi nella documentazione precontrattuale e contrattuale, il processo di adeguamento dei Contratti in perimetro in essere con la Clientela e l'invio delle comunicazioni alla Clientela al verificarsi di sostanziali variazioni o cessazione degli indici così come l'invio dell'informativa in caso di aggiornamento del Piano.
Preammortamento	Periodo iniziale del finanziamento nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

[1] Cfr. Provvedimento della Banca D'Italia del 18 giugno 2009 recante "Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni di servizi bancari e finanziari".
[2] Il ricorso deve essere redatto sulla base del modulo indicato dall'ABF e sottoscritto dal Cliente/Socio, deve essere inviato alla segreteria tecnica del collegio competente territorialmente ovvero presentato presso le filiali della Banca D'Italia aperte al pubblico, entro 12 mesi dalla presentazione del Reclamo.
[3] D.Lgs n.28 del 04/03/2010 Art.5 comma 1.

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.
Risoluzione	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito.
Scoring	Valutazione del merito creditizio dell'operazione in richiesta eseguito mediante valutazione della solidità finanziaria dell'impresa e della valutazione dell'operazione proposta.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dal Confidi non sia superiore.
Valuta	Periodo di tempo riferito alla decorrenza degli interessi: si intende cioè il giorno in cui cominciano a maturare gli interessi attivi e passivi di un'operazione bancaria.

ATTESTAZIONE DEL CLIENTE

Il sottoscritto _____
in proprio/in qualità di legale rappresentante dell'azienda _____ dichiara di aver ricevuto, in tempo utile prima della conclusione del contratto, copia del presente Foglio Informativo, della guida all'A.B.F (in caso di offerta fuori sede) o di aver preso visione della Guida ABF e del documento contenente i Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM) di cui all'art.2 L.108/96 (in caso di offerta fuori sede) o di averne preso visione; dichiara inoltre di aver, in luogo del contratto, visionato e sottoscritto un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni dallo stesso fornite e di essere consapevole che il contratto definitivo verrà consegnato prima della sua sottoscrizione in quanto la determinazione da parte del Confidi delle condizioni economiche definitive dovrà essere preceduta da un'istruttoria.

Data _____ Firma

${Firma1}

_____