



GrifoFinance

Consulenza e mediazione creditizia

POLICY ANTIUSURA

v.1 del 22 febbraio 2022

Sommario

1. Premessa - ambito di applicazione ed obiettivi del documento.....	3
1.1 L'usura penale.....	3
1.2 Legge d'interpretazione autentica e usura civile.....	5
2 – Sistema di rilevazione del TEG	6
2.1 La rilevazione del TEG.....	6
2.2 Modalità del Calcolo del TEG	8
2.3 Trattamento degli oneri e delle spese nel calcolo del TEG	9
2.4 Calcolo del compenso di mediazione (mediazione creditizia).....	12
3 - Il sistema dei controlli interni	13
3.1 Attività in capo alla Funzione di Compliance (sistema dei controlli).....	13

1. Premessa - ambito di applicazione ed obiettivi del documento

1.1 L'usura penale:

La configurazione del delitto di usura - quale risultante delle modifiche introdotte al Codice Penale dalla Legge 7/03/1996 n. 108 (la "legge Usura") – è demandata all'art. 644 del codice penale.

Obiettivo del presente documento è quello di definire le linee-guida alle quali la Grifo Finance Consulenza e Mediazione Creditizia srl si attiene nella prevenzione e presidio del "rischio usura", inteso come rischio di applicare alla propria clientela condizioni che possano integrare la fattispecie del reato di usura di cui all'art. 644 codice penale.

Il rischio assume forte valenza di rischio legale e reputazionale; il presente documento analizza l'intero processo aziendale di contrasto e presidio del rischio usura, includendo l'intervento delle funzioni aziendali di controllo che, per le rispettive competenze, includono i rischi associati all'usura nelle proprie ordinarie attività di verifica.

ARTICOLO N.644 CP - USURA

[I]. Chiunque, fuori dei casi preveduti dall'articolo 643, si fa dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per sé o per altri, in corrispettivo di una prestazione di denaro o di altra utilità, interessi o altri vantaggi usurari, è punito con la reclusione da due a dieci anni e con la multa da euro 5.000 a euro 30.000.

[II]. Alla stessa pena soggiace chi, fuori del caso di concorso nel delitto previsto dal primo comma, procura a taluno una somma di denaro od altre utilità facendo dare o promettere, a sé o ad altri, per la mediazione, un compenso usurario.

[III]. La legge stabilisce il limite oltre il quale gli interessi sono sempre usurari. Sono altresì usurari gli interessi, anche se inferiori a tale limite, e gli altri vantaggi o compensi che, avuto riguardo alle concrete modalità del fatto e al tasso medio praticato per operazioni similari, risultano comunque sproporzionati rispetto alla prestazione di denaro o di altre utilità, ovvero all'opera di mediazione, quando chi li ha dati o promessi si trova in condizioni di difficoltà economica o finanziaria.

[IV]. Per la determinazione del tasso di interesse usurario si tiene conto delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito.

[V]. Le pene per i fatti di cui al primo e secondo comma sono aumentate da un terzo alla metà:

- 1) se il colpevole ha agito nell'esercizio di una attività professionale, bancaria o di intermediazione finanziaria mobiliare;*
- 2) se il colpevole ha richiesto in garanzia partecipazioni o quote societarie o aziendali o proprietà immobiliari;*
- 3) se il reato è commesso in danno di chi si trova in stato di bisogno;*
- 4) se il reato è commesso in danno di chi svolge attività imprenditoriale, professionale o artigianale;*
- 5) se il reato è commesso da una persona sottoposta con provvedimento definitivo alla misura di prevenzione della sorveglianza speciale durante il periodo previsto di applicazione e fino a tre anni dal momento in cui è cessata l'esecuzione.*

[VI]. Nel caso di condanna, o di applicazione di pena ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei delitti di cui al presente articolo, è sempre ordinata la confisca dei beni che costituiscono prezzo o profitto del reato ovvero di somme di denaro, beni ed utilità di cui il reo ha la disponibilità anche per interposta persona per un importo pari al valore degli interessi o degli altri vantaggi o compensi usurari, salvi i diritti della persona offesa dal reato alle restituzioni e al risarcimento dei danni.

Nella redazione della presente policy si è tenuto conto delle disposizioni di fonte primaria e secondaria che regolano la materia, ed in particolare:

Riferimento normativo	Descrizione
Art. 644 C.p.	<p>La norma fornisce la definizione del delitto di usura, stabilendo altresì le sanzioni applicate; per quanto concerne gli aspetti di interesse della Grifo Finance & Advisory srl, possono essere enucleate due definizioni dell'usura, una "di base" e una "sussidiaria".</p> <p>Fattispecie base – l'usura si realizza nel momento in cui il tasso applicato al cliente sul finanziamento è superiore al cd. tasso soglia. Il tasso soglia si individua aumentando di un quarto il tasso effettivo globale medio comunicato su base trimestrale con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali. Per ogni categoria di operazioni è rilevato separatamente un diverso tasso medio.</p> <p>Fattispecie sussidiaria – ricorre quando, a prescindere dal rispetto del cd. tasso soglia, vengano applicati "<i>interessi comunque sproporzionati</i>" anche in relazione alle condizioni di mercato e di difficoltà economica del cliente.</p>
Legge 108/1996	Legge 07.03.1996 recante "Disposizioni in materia di usura".
Legge 24/2001	Legge 28.03.2001 recante "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2000, n. 394, concernente interpretazione autentica della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura".
Decreti MEF	<p>Annualmente il Ministero dell'Economia e delle Finanze emana un decreto ai sensi dell'art. 2, co.2, della L. 108/96 con il quale effettua la classificazione delle operazioni creditizie per categorie omogenee ai fini della rilevazione dei tassi effettivi globali medi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari.</p> <p>Trimestralmente il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con decreto, rileva il tasso effettivo globale medio, comprensivo di commissioni, di remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse, riferito ad anno, degli interessi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari nel corso del trimestre precedente per operazioni della stessa natura.</p>
Istruzioni della Banca d'Italia (luglio 2016)	Provvedimento della Banca d'Italia con cui si forniscono istruzioni per la rilevazione dei tassi effettivi globali medi praticati dal sistema bancario e finanziario, in relazione a categorie omogenee di operazioni creditizie, ripartite in classi d'importo.

Il tasso soglia rappresenta il limite oltre il quale gli interessi divengono usurari, ma ciò non deve essere inteso nel senso che sino a tale limite la politica di erogazione del credito non debba valutare con estrema attenzione tanto le condizioni di mercato, quanto le condizioni economiche del cliente.

La soglia di usurarietà rilevante ai fini di cui all'art. 644, comma 3 c.p. (c.d. tasso soglia) è pari alla maggiorazione del 25% del tasso medio risultante dall'ultima rilevazione pubblicata in G.U. in relazione alla categoria di riferimento del finanziamento, cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite tra il tramite ed il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali (art. 2 comma 4 della legge usura).

1.2 Legge d'interpretazione autentica e usura civile:

Al fine di agevolare gli intermediari tenuti alle menzionate segnalazioni, la Banca d'Italia ha emanato specifiche istruzioni per la rilevazione del TEGM ai sensi della legge Usura ("le "Istruzioni", precisando, tra l'altro, le operazioni oggetto di rilevazione, i dati da segnalare, nonché le modalità di calcolo del TEG.

L'art. 1815 comma 2 del c.c., prevede che "se sono convenuti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi".

2 – Sistema di rilevazione del TEG

2.1 La rilevazione del TEG

La rilevazione ha per oggetto i tassi effettivi globali medi praticati dal sistema bancario e finanziario in relazione alle categorie omogenee di operazioni creditizie, ripartite in classi di importo.

Le **categorie di operazioni** sono individuate periodicamente (cadenza annuale, cfr. art.2, co.2, L.108/96) dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, attualmente:

1) Aperture di credito in c/c	<ul style="list-style-type: none">- Con garanzia;- Senza garanzia;- Passaggio di conti a debito non affidati;- Sconfinamenti su conti correnti affidati rispetto accordato;
2) Finanziamenti	<ul style="list-style-type: none">- Finanziamenti per anticipi su crediti e documenti;- Sconto di portafoglio commerciale;- Finanziamenti all'importazione;- Anticipo fornitori;
3) Crediti personali	
4) Crediti finalizzati	
5) Factoring	
6) Leasing	<ul style="list-style-type: none">- Immobiliare a tasso fisso;- Immobiliare a tasso variabile;- Aeronavale e su autoveicoli;- Strumentale.
7) Mutui (con durata superiore a 5 anni ed assistiti da garanzia ipotecaria)	<ul style="list-style-type: none">- Mutui a tasso fisso – unità produttive private;- Mutui a tasso fisso – famiglie consumatrici;- Mutui a tasso variabile – unità produttive private;- Mutui a tasso variabile – famiglie consumatrici
8) Prestiti contro la cessione del quinto	<ul style="list-style-type: none">- Dello stipendio;- Della pensione;
9) Credito revolving	<ul style="list-style-type: none">- Credito revolving;- Finanziamenti con utilizzo di carte di credito.
10) Altri finanziamenti a breve e a lungo termine	<ul style="list-style-type: none">- Famiglie consumatrici;- Unità produttive private

È richiesta separata evidenza per i mutui a tasso fisso e quelli a tasso variabile; all'interno di tale ripartizione deve essere poi fornita evidenza separata dei finanziamenti concessi alle "famiglie consumatrici" e alle "unità produttive private".

Si segnala che la categoria "altri finanziamenti" ha carattere residuale ed in essa rientrano tutte le forme di finanziamento che non siano riconducibili ad una delle altre categorie. In particolare, tra gli altri, vi rientrano:

- le operazioni di credito su pegno;
- il portafoglio finanziario;
- i crediti concessi con delegazione di pagamento;
- i mutui chirografari;
- i prestiti vitalizi ipotecari;

- i finanziamenti concessi ai debitori ceduti sotto forma di dilazione di pagamento;
- i finanziamenti per *leasing in costruendo* e quelli relativi a immobili “in attesa di locazione⁴”;
- i finanziamenti che prevedono un’erogazione “*a stato avanzamento lavori*”;
- i finanziamenti aventi un piano di ammortamento che preveda il pagamento della quota capitale per intero alla data di scadenza del prestito; Si segnala inoltre che:
- **prefinanziamenti**- vanno segnalati nella categoria di operazioni relativa alla forma tecnica che assume l’operazione “*temporanea*” indipendentemente dalla forma prevista per l’operazione di finanziamento “*definitiva/principale*”;
- **operazioni in pool** - sono segnalate dall’intermediario capofila con riferimento all’intero ammontare del finanziamento.

Sono escluse dalla rilevazione ma non dall’applicazione della l. 108/96 le seguenti operazioni:

- Operazioni in valuta
- Posizioni classificate a sofferenza
- Esposizioni oggetto di concessioni deteriorate (per esposizioni oggetto di concessioni deteriorate si intendono le esposizioni che soddisfano la definizione di “*Non performing exposures with forbearance measures*” di cui all’Allegato V, Parte 2, paragrafo 180 del Regolamento di esecuzione (UE) n. 680/2014 della Commissione, e successive modificazioni e integrazioni).
- Operazioni a tasso agevolato (per operazioni a tasso agevolato si intendono i finanziamenti eseguiti a tasso inferiore a quello di mercato in virtù di provvedimenti legislativi che dispongono la concessione del concorso agli interessi e/o l’impiego di fondi di provenienza statale o regionale ovvero di altri enti della pubblica amministrazione. Ai fini della rilevazione, sono assimilati a tali finanziamenti quelli erogati a condizioni di favore in considerazione di calamità naturali o altri eventi di carattere straordinario e le operazioni di acquisto crediti assistiti da garanzia dello Stato ai sensi dell’art. 37 del D.L. 24 aprile 2014 n. 66).
- Operazioni a tassi di favore (per operazioni a tassi di favore si intendono i finanziamenti concessi a tassi pari o al di sotto del tasso Euribor o del tasso Eurirs o di altri parametri di mercato relativi al costo della provvista omogenei “per durata” ai finanziamenti stessi purché opportunamente documentati e motivati. Sono altresì considerati a tassi di favore i contratti stipulati a condizioni inferiori a quelle di mercato in virtù di una provvista fondi a tassi agevolati ottenuta tramite organismi senza finalità di lucro. Inoltre, nel caso di operazioni che prevedono l’applicazione di tassi di favore per un numero limitato di rate e di tassi di mercato per le rate rimanenti, si precisa che il tasso complessivo va calcolato sull’intera linea di credito e che l’esclusione dell’operazione dalla rilevazione dipende dalla misura del tasso complessivo. Lo stesso dicasi per i casi in cui sulla medesima linea di credito (per esempio in un credito connesso con una carta revolving) si verificano utilizzi a tasso promozionale e utilizzi a tasso ordinario.
- Posizioni relative a utilizzi per soli saldi liquidi, che non hanno fatto registrare saldi contabili a debito
- Posizioni affidate con utilizzo contabile nullo nel periodo di riferimento;
- Finanziamenti infragruppo (per finanziamenti infragruppo si intendono le operazioni di credito effettuate nei confronti di società del gruppo di appartenenza);
- Finanziamenti effettuati con fondi raccolti mediante emissioni di “obbligazioni di serie speciale con la clausola di convertibilità in azioni di società terze”, regolati a condizioni prossime a quelle della relativa provvista
- Crediti rinegoziati a condizioni fissate per legge
- Finanziamenti oggetto di interventi di sospensione/allungamento concordati a livello di sistema (per finanziamenti oggetto di interventi di sospensione si intendono quelli per cui è concessa la sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di mutuo e della quota capitale dei canoni di operazioni di leasing e l’allungamento delle scadenze del credito, sulla base di accordi caratterizzati da natura straordinaria, limitati nel tempo e concordati a livello di sistema).

- Crediti di firma
 - Microcredito destinato a promuovere progetti di inclusione sociale e finanziaria (cd. microcredito sociale). Sono esclusi dalla segnalazione i finanziamenti di Microcredito erogati a favore di persone fisiche in condizioni di particolare vulnerabilità economica o sociale prestati a condizioni più favorevoli rispetto a quelle prevalenti sul mercato ai sensi del comma 3 dell'art. 111 TUB.

Per queste categorie il rischio usura va valutato in assenza di uno specifico tasso soglia di riferimento; al riguardo, vengono stabilite le seguenti linee guida, da intendersi vincolanti per il personale interessato: esse sono definite con l'obiettivo di scongiurare il rischio di incorrere nel reato di usura.

2.2 Calcolo del TEG

A) Categorie di operazioni per le quali è definita una formula di calcolo del TEG diversa da quella per il calcolo del TAEG - la formula per il calcolo del TEG è la seguente:

$$TEG = \frac{\text{Interessi} \times 36.500}{\text{Numeri debitori}} + \frac{\text{Oneri subbase annua} \times 100}{\text{Accordato}}$$

Rispetto alla formula, in estrema sintesi:

Interessi - sono dati dalle competenze di pertinenza del trimestre di riferimento indipendentemente dal momento in cui diventano esigibili; Per le operazioni rientranti nelle Cat. 2 e 5, nelle quali gli interessi sono stati determinati con la formula dello sconto, per interessi si intendono il totale delle competenze calcolate;

Numeri debitori - sono dati dal prodotto tra i "capitali" ed i "giorni" sulla base dei quali sono maturati gli interessi. Nel caso di operazioni rientranti nelle Cat. 2 e 5 i numeri debitori sono comprensivi esclusivamente dei giorni strettamente necessari per l'incasso; qualora la determinazione degli interessi sia effettuata con la formula dello sconto, i numeri debitori andranno ricalcolati in funzione del valore attuale degli effetti, anziché di quello "facciale";

Tutti gli oneri diversi dagli interessi, compresa la Commissione di Istruttoria Veloce (CIV), entrano nel calcolo del TEG su base annua moltiplicando per 4 gli oneri trimestrali, a meno che gli stessi siano previsti contrattualmente *una tantum* nell'anno, nel qual caso vanno ripetuti nei tre trimestri successivi²⁶.

Accordato – ammontare del fido utilizzabile dal cliente in quanto rinveniente da un contratto perfetto ed efficace; si prende in considerazione quello al termine del periodo di riferimento (l'ultimo, nel caso dei rapporti estinti)

B) Categorie di operazioni per le quali è definita una formula di calcolo del TEG uguale a quella per il calcolo del TAEG – in questo caso si richiama la formula vigente per il TAEG (cfr. Provvedimento Banca d'Italia del 15.07.2015⁷), e quindi:

$$\sum_{k=1}^m \frac{A_k}{(1+i)^{t_k}} = \sum_{k'=1}^{m'} \frac{A'_{k'}}{(1+i)^{t_{k'}}$$

Dove:

- i è il TEG annuo, che può essere calcolato quando gli altri termini dell'equazione sono noti nel contratto o altrimenti;
- k è il numero d'ordine di un "prestito";
- k' è il numero d'ordine di una "rata di rimborso";

- A_k è l'importo del "prestito" numero K ;
- A'_k è l'importo della "rata di rimborso" numero K' ;
- m è il numero d'ordine dell'ultimo "prestito";
- m' è il numero d'ordine dell'ultima "rata di rimborso";
- t_k è l'intervallo espresso in anni e frazioni di anno tra la data del "prestito" n.1 e le date degli ulteriori "prestiti" da 2 a m ;
- t'_k è l'intervallo espresso in anni e frazioni di anni tra la data del "prestito" n.1 e le date delle "rate di rimborso" da 1 a m' . Per "rata di rimborso" si intende ogni pagamento a carico del cliente relativo al rimborso del capitale, degli interessi e degli oneri inclusi di cui al punto successivo (**Trattamento degli oneri e delle spese nel calcolo del TEG**)

Per "prestito" si intende ciascuna erogazione eseguita dal creditore per effetto di uno stesso contratto.

Nel caso di dilazioni o di rinegoziazioni, gli oneri riferiti all'intera durata del finanziamento dovranno essere inseriti nel TEG in base ad una stima della quota dell'onere imputabile al solo periodo futuro.

Ove al momento dell'accensione del rapporto di finanziamento non siano determinabili alcuni dei termini della formula di calcolo si può procedere, nel calcolo del tasso, a ipotesi esemplificative coerenti con l'ammontare del fido accordato al cliente e con l'importo minimo della rata di rimborso previsto dal contratto: in generale, in presenza di elementi non determinabili si può ritenere che il cliente adotti la scelta meno onerosa. i contrattualmente.

Nei finanziamenti a tasso misto le rate di rimborso devono essere desunte da un piano di ammortamento del prestito, riferito all'intero periodo e calcolato sulla base dei diversi tassi calcolato sulla base del minor valore dei tassi stessi alla data di accensione del prestito ovvero sulla base del tasso contrattualmente previsto in caso di mancato esercizio del diritto di opzione (c.d. tasso di salvaguardia).

In presenza di eventuali opzioni che riconoscono la possibilità di scegliere, successivamente alla data di accensione del prestito, tra due o più tassi, il piano di ammortamento dovrà essere previsto dal contratto. In generale, in presenza di elementi non determinabili, si può ritenere che il cliente adotti la scelta meno onerosa

Nel caso in cui sia stato sottoscritto uno strumento finanziario derivato, al fine di coprirsi dalle eventuali oscillazioni che il tasso di interesse contemplato dal contratto di finanziamento potrebbe subire nel corso del rapporto (ad es. *interest rate swap* che colleghi un finanziamento a tasso variabile a un tasso fisso predeterminato), ai fini della segnalazione non va considerato il tasso di interesse risultante a seguito del contratto derivato ma il tasso del finanziamento al momento dell'apertura del rapporto.

Il tasso annuo effettivo globale (TAEG) è il tasso che rende uguali, su base annua, i valori attualizzati di tutti gli impegni (prelievi, rimborsi e spese), esistenti o futuri, oggetto di accordo tra il finanziatore ed il consumatore.

La formula è evidentemente applicabile alle sole ipotesi di finanziamenti rimborsabili con un numero predeterminato di rate (piano di ammortamento), noti sia l'importo del finanziamento erogato, sia il numero, la periodicità e l'importo delle rate.

2.3 Trattamento degli oneri e delle spese nel calcolo del TEG

Il principio generale delle norme in materia di contrasto all'usura è che il calcolo del tasso deve tenere conto delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente.

In questo senso sono **includere** nella rilevazione del TEG ai fini segnaletici:

1-	Le spese di istruttoria e di revisione del finanziamento (per il <i>factoring</i> le spese di “istruttoria cedente”, per il <i>revolving</i> la quota annuale per la parte direttamente connessa con il finanziamento);
2-	Le spese di chiusura pratica (per il <i>leasing</i> le spese forfettarie di “fine locazione contrattuale”)
3 -	Le spese di riscossione dai rimborsi e di incasso delle rate e degli effetti anche se sostenute per il tramite di un corrispondente che cura la riscossione, le spese per il servizio di trattenuta dello stipendio o della pensione
4-	Il costo dell' attività di mediazione sostenuto dal cliente, in via diretta o tramite l'intermediario. La norma pone quindi a carico degli intermediari che si avvalgono di mediatori per l'erogazione di finanziamenti l'onere di acquisire notizie e informazioni riguardo ai corrispettivi versati dai clienti a mediatori stessi. Occorre quindi che in tali casi la Banca richieda alla Grifo Finance Consulenza e Mediazione Creditizia srl (o al cliente) l'indicazione dell'importo effettivamente versato dal cliente per avvalersi della mediazione creditizia.
5-	Le spese per assicurazioni o garanzie intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito ovvero a tutelare altrimenti i diritti del creditore, se la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio assicurativo è contestuale alla concessione del finanziamento ovvero obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte, indipendentemente dal fatto che la polizza venga stipulata per il tramite del finanziatore o direttamente dal cliente. Le assicurazioni sul credito (CPI – Cost Protection Insurance o PPI- Payment Protection Insurance) e quelle per furto ed incendio sono ritenute connesse con il finanziamento e, quindi incluse. L'indicazione della spesa per assicurazione è legata all'impostazione del sottotipo del rapporto: a premio unico o rateale.
6-	Le spese per servizi accessori , anche se forniti da soggetti terzi, connessi con il contratto di credito (ad es. spese custodia pegno, perizie, spese postali).
7-	La polizza SACE , posta a garanzia dell'operazione di esportazione, non deve essere inclusa nel calcolo del TEG, se stipulata a copertura del rischio relativo all'operazione di esportazione e non direttamente connessa con il finanziamento. L'eventuale polizza a tutela del creditore e connessa con l'operazione di finanziamento deve rientrare invece nel calcolo del TEG
8-	Le assicurazioni di tipo all risk , stipulate dal cliente volte a coprire l'intera attività aziendale, il cui beneficiario è l'azienda e non l'intermediario, vanno escluse dal calcolo del TEG, a meno che siano richieste in via obbligatoria per l'ottenimento del credito o per l'applicazione di determinate condizioni contrattuali.
9-	Per i mutui a s.a.l. i costi assicurativi, quelli relativi a perizie intermedie e al frazionamento del mutuo diversi da quelli sostenuti o conosciuti in sede di accensione del mutuo, laddove sussistano oggettive difficoltà di stima, possono essere esclusi dal calcolo del TEG.
10-	Nel caso di “pacchetti assicurativi complessi” sarà necessario distinguere – eventualmente facendo ricorso a stime – la parte di polizza connessa con il finanziamento, da quella accessoria (ad es. kasko) includendo nel TEG solo la prima parte.
11-	Le spese relative all'eventuale certificazione degli interessi sui mutui non devono essere incluse nel TEG.

12-	Nel caso di stipula di due mutui con ipoteca sullo stesso immobile e contestuale polizza assicurativa vincolata ad entrambi i mutui, i costi della polizza da inserire in ciascun TEG devono essere determinati in proporzione all'ammontare dei due capitali finanziati. Nel caso di stipula di un secondo mutuo con ipoteca di 2° grado su un immobile già assicurato in occasione del primo mutuo, va incluso nel TEG il premio assicurativo per il mutuo stipulato successivamente relativo alla sola estensione.
13-	Nel caso di fidi promiscui gli oneri, qualora non specificamente attribuibili a una categoria di operazioni, vanno imputati per intero a ciascuna di esse. Tali oneri sono invece imputati pro quota qualora per talune categorie di operazioni siano previste limitazioni per singola modalità di utilizzo; la ripartizione pro quota andrà riferita anche al fido accordato.
14-	Gli oneri per la messa a disposizione dei fondi, le commissioni di istruttoria veloce applicate nel caso di passaggio a debito di conti non affidati o negli sconfinamenti rispetto al fido accordato. La CIV, seppur occasionale, costituisce un onere che può essere ripetuto nell'arco dell'anno e ne è stata prevista l'inclusione nel TEG con una stima su base annua come avviene per la commissione di messa a disposizione fondi.
15-	Le spese di gestione e amministrazione titoli e gli eventuali costi di movimentazione (compravendita titoli) applicate in caso di garanzia con pegno su titoli già presenti in un deposito amministrato dalla Grifo Finance Consulenza e Mediazione Creditizia srl – che sarebbero percepite indipendentemente dalla circostanza che il deposito amministrato sia posto a garanzia – non devono essere considerate qualora il deposito non sia a servizio esclusivo del finanziamento.
16-	Nelle operazioni di prestito su pegno le spese sostenute da soggetti garanti, diversi dal cliente finanziato, sono da escludere dal calcolo del TEG a meno che non ricadano, anche in via indiretta, sul soggetto finanziato. Le commissioni di carattere eventuale previste in caso di vendita di beni in
	pegno non riscattati (es.: rimborso spese per l'attività di vendita e rimborso spese esposizione) sono da escludere dal calcolo del TEG, al pari delle altre spese addebitate in caso di un inadempimento contrattuale.
17-	Per i finanziamenti garantiti dai Confidi o da Fondi di garanzia gli oneri sostenuti dal cliente sono da includere nel TEG per la parte direttamente riferibile alla specifica operazione di finanziamento; in particolare vanno incluse le spese di istruttoria accessorie alla pratica e le commissioni di garanzia corrisposte all'atto dell'erogazione del prestito. Sono invece esclusi l'acquisto di azioni o di quote sociali, il versamento di depositi cauzionali <i>una tantum</i> e le spese ricorrenti genericamente connesse con la partecipazione del socio ai benefici della mutualità e con la prestazione di ulteriori servizi.

Di contro, **non sono inclusi** nella rilevazione del TEG a fini segnaletici,

1-	Le imposte e tasse (es. il costo di bollatura delle cambiali);
2-	Le spese notarili (ad es. onorario, visure catastali, iscrizione nei pubblici registri, spese relative al trasferimento della proprietà del bene oggetto di leasing);
3-	I costi di gestione del conto sul quale vengono registrate le operazioni di pagamento e di prelievo, i costi relativi all'utilizzazione di un mezzo di pagamento che permetta di effettuare pagamenti e prelievi e gli altri costi relativi alle operazioni di pagamento, <u>a meno che il conto non sia a servizio esclusivo del finanziamento;</u>
4-	con riferimento al <i>factoring</i> e al <i>leasing</i> , i compensi per prestazioni di servizi accessori di tipo amministrativo non direttamente connessi con l'operazione di finanziamento.

5-	Le penali per estinzione anticipata , laddove consentite, sono da ritenersi meramente eventuali e quindi, al pari delle altre spese destinate a non ripetersi, non vanno aggiunte alle spese di chiusura della pratica.
----	--

2.4 Calcolo del compenso di mediazione (mediazione creditizia)

In particolare, tale componente comprende sia la commissione a carico del soggetto finanziatore, sia quella a carico del cliente, a fronte di una attività di mediazione svolta dai mediatori creditizi iscritti nell'elenco istituito ai sensi dell'art. 128-*sexties* del TUB.

In particolare, la Banca d'Italia precisa che i compensi di mediazione da includere nel calcolo del TEG sono unicamente quelli pagati dal cliente.

Di contro, la segnalazione dei compensi percepiti dal mediatore, comprensivi sia della quota direttamente a carico del cliente, sia di quella eventualmente corrisposta dalla Banca è prevista per la sola rilevazione del "compenso di mediazione".

Per ciascuna operazione finanziaria il compenso percepito per l'attività di mediazione deve essere rapportato all'ammontare finanziato utilizzato per individuare la classe d'importo e segnalato in misura percentuale:

$$MED = \frac{\text{Commissione} * 100}{\text{Ammontare finanziato}}$$

L'introduzione della segnalazione statistica ha lo scopo di determinare un parametro di riferimento per la quantificazione dell'onere massimo applicabile al cliente a fronte del servizio di mediazione.

La rilevazione del compenso di mediazione medio è riferita ai mediatori creditizi iscritti nell'elenco istituito ai sensi dell'art. 128-*sexties* del TUB. Sono esclusi gli iscritti nell'elenco degli agenti in attività finanziaria in quanto a tali soggetti non spettano compensi di mediazione pagati dai clienti.

In ogni caso gli importi rilevati potranno essere utilizzati come termine di riferimento per la valutazione del reato di mediazione usuraria per tutte le tipologie di mediazione, anche se esercitate da parte da altri soggetti.

3 - Il sistema dei controlli interni

3.1 Attività in capo alla Funzione di Compliance (sistema dei controlli)

- verifica che la policy antiusura sia stata adottata, adeguatamente diffusa al personale dipendente interessato e ai collaboratori, nonché costantemente aggiornata;
- accerta che tutti i soggetti coinvolti nella presente policy siano adeguatamente formati e costantemente aggiornati sull'evoluzione della normativa primaria e secondaria in tema di usura;
- verifica il rispetto delle indicazioni contenute nella policy antiusura, e/o in altra eventuale documentazione aziendale, da parte di tutto il personale interessato;
- riferisce agli Organi di Vertice aziendale circa gli esiti dell'attività di verifica periodica condotta sul processo usura, proponendo altresì i necessari interventi che si reputano necessari per ottimizzare il processo e/o di aggiornamento della policy;
- controlla l'aggiornamento sul sito internet con le tabelle riepilogative di riferimento, pubblicate dalla Banca d'Italia, in cui sono indicati i tassi da usura ripartiti per categoria.

Approvato dal CDA di Grifofinance Consulenza e Mediazione Creditizia S.r.l. in data 22/02/2022

Presidente CDA _____

Consigliere _____

Consigliere _____