



Foglio Informativo Mutuo Fondiario Imprese - Tasso variabile -

INFORMAZIONI SU MEDIOBANCA PREMIER

Denominazione Legale:	Mediobanca Premier S.p.A.
Capitale Sociale:	Euro 506.250.000 i.v.
Sede Legale:	Viale Luigi Bodio 37, Palazzo 4, 20158 Milano
Indirizzo:	www.mediobancapremier.com
Codice ABI:	03058.5
Socio unico, direzione e coordinamento:	Mediobanca S.p.A.
Gruppo Bancario di appartenenza:	Mediobanca
Numero di iscrizione al Registro delle Imprese:	10359360152
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche:	5329
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi	

Canali disponibili:

- Filiali
- Consulenti Finanziari abilitati all'offerta fuori sede

Per informazioni il cliente può recarsi **in filiale**, scrivere **all'indirizzo di corrispondenza Viale Luigi Bodio 37 - Palazzo 4 - 20158 Milano**, inviare una e-mail compilando il Form disponibile su www.mediobancapremier.com, oppure telefonare al **Servizio Clienti** al numero **+39 02.32004141 da cellulare e dall'estero** oppure **800.10.10.30 da rete fissa in Italia**.

Da compilare solo in caso di offerta fuori sede, indicando i dati, la qualifica ed eventuali iscrizioni in Albi o elenchi del soggetto che entra in contatto con il cliente.

Nome.....

Cognome.....

Codice Operatore.....n° iscr. albo..... Dipendente SI NO

CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO IMPRESE

Il Mutuo Fondiario Imprese è un contratto mediante il quale la Banca mette a disposizione del cliente Business, in una o più soluzioni, una somma in euro destinata a finanziare a medio-lungo termine gli investimenti aziendali, dietro impegno del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, e secondo modalità di rimborso predeterminate. Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile.

Il prodotto è destinato a Liberi Professionisti residenti in Italia e a Piccole e Medie Imprese costituite ed aventi sede legale in Italia.

Nel finanziamento a tasso fisso sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del finanziamento.

Nel finanziamento a tasso variabile il tasso di interesse può variare rispetto al tasso iniziale con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento identificati nel contratto, entro i limiti del tasso minimo (cd. *floor*) pattuito.

Il finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado su un immobile. La Banca può richiedere la concessione di altre garanzie quali il Pegno su saldo del conto corrente, il Pegno su titoli, strumenti finanziari, valori, azioni di SICAV e quote di partecipazione a fondi comuni di investimento, il Pegno su crediti derivanti dal servizio di gestione di portafogli e sul saldo del conto corrente, il Pegno su crediti derivanti da contratti di assicurazione e sul saldo del conto corrente, la Fideiussione a favore della Banca.

Principali rischi tipici

I rischi principali di questa operazione sono:

- la variazione in senso sfavorevole delle commissioni e spese del servizio contrattualmente previste che la Banca, nel rispetto della normativa in materia di modifiche unilaterali, si riserva di apportare;
- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, nel caso di finanziamento a tasso variabile;
- la presenza di un tasso minimo (cd. *floor*) determinato al momento della stipula del contratto, al di sotto del quale il tasso variabile applicato al finanziamento non potrà comunque scendere, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento ovvero anche qualora l'indice di riferimento si attestasse su valori negativi (inferiori a zero) e il valore di tale parametro, maggiorato dello spread, fosse inferiore al tasso minimo. L'applicazione del *floor*, pertanto, comporta il rischio per il cliente di pagare un tasso di interesse più elevato rispetto a quello determinabile sulla base del valore assunto tempo per tempo dall'indice di riferimento;
- la possibilità per la Banca di risolvere il contratto in caso di mancato rispetto di uno o più degli impegni del mutuatario, con obbligo di restituire il debito residuo.

Per saperne di più:

- la Guida pratica **"La Centrale dei Rischi in parole semplici"**, che illustra il funzionamento della Centrale dei Rischi gestita dalla Banca d'Italia, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito di Mediobanca Premier www.mediobancapremier.com e presso tutte le filiali di Mediobanca Premier



CONDIZIONI ECONOMICHE

Mediobanca Premier richiede, ai fini della concessione del mutuo, che il mutuatario disponga di un'adeguata copertura assicurativa contro i danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria. Tale copertura deve persistere per la durata indicata nella sezione "Servizi Accessori", dove sono inoltre riportate le caratteristiche assicurative richieste.

VOCI	COSTI
Tipo di contratto di credito	Mutuo fondiario Imprese – Tasso variabile
Divisa	Euro
Durata del mutuo	minimo 60 (sessanta) mesi e massimo 180 (centottanta) mesi
Importo minimo mutuato	€ 50.000,00
Importo massimo mutuato	<p>In percentuale del valore dell'immobile concesso in garanzia, così come accertato tramite perizia tecnica disposta dalla Banca.</p> <p>1) in caso di mutuo acquisto, acquisto e ristrutturazione, ristrutturazione: 80% con ipoteca su immobile ad uso residenziale 60% con ipoteca su immobile ad uso commerciale 50% con ipoteca su immobile ad uso industriale 60% con ipoteca su immobile ad uso ufficio</p> <p>2) in caso di mutuo rifinanziamento, sostituzione, consolidamento: 70% con ipoteca su immobile ad uso residenziale 60% con ipoteca su immobile ad uso commerciale 50% con ipoteca su immobile ad uso industriale 60% con ipoteca su immobile ad uso ufficio</p> <p>3) in caso di mutuo liquidità: 60% con ipoteca su immobile ad uso residenziale 60% con ipoteca su immobile ad uso commerciale 50% con ipoteca su immobile ad uso industriale 60% con ipoteca su immobile ad uso ufficio</p>
Garanzie accettate	<p>Mediobanca Premier chiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sugli immobili in garanzia, pari al 150% dell'importo finanziato.</p> <p>L'immobile oggetto di iscrizione ipotecaria deve essere ubicato sul territorio nazionale.</p> <p>La Banca procede alla valutazione dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria avvalendosi di periti qualificati ed accreditati.</p> <p>Il costo della valutazione dell'immobile è indicato nella sezione "Spese di perizia tecnica".</p> <p>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 "Polizza sull'immobile su cui è iscritta ipoteca".</p> <p>Mediobanca Premier potrebbe chiedere ulteriori garanzie reali e/o personali.</p>
Modalità di erogazione	In una o più soluzioni, in base alla destinazione del finanziamento, secondo la modalità prescelta dal cliente. L'erogazione in più soluzioni è una modalità compatibile con le sole finalità acquisto e ristrutturazione, e ristrutturazione.
Modalità di rimborso	con pagamento di massimo 180 (centottanta) rate mensili posticipate, di capitale ed interessi.
Tipo ammortamento	francese
Preammortamento	La parte mutuataria sarà tenuta al pagamento degli interessi maturati sull'intero importo mutuato tra il giorno successivo la data di erogazione e il giorno 1 del mese successivo. La parte mutuataria dovrà corrispondere alla Banca l'ammontare di tali interessi contestualmente alla scadenza della prima rata del piano di ammortamento.



Indice di riferimento tasso variabile	<p>Tasso di riferimento BCE rilevato, con riferimento alla prima rata e al periodo di preammortamento, il giorno 20 di calendario del mese che precede quello di delibera, e, per le rate successive, il giorno 20 di calendario del mese precedente rispetto al periodo di riferimento della rata.</p> <p>Il Tasso di Riferimento BCE rappresenta il valore indicizzato che le banche sono tenute a pagare quando prendono in prestito del denaro dalla Banca Centrale Europea.</p> <p>Il valore dell'indice di riferimento è attualmente (rilevato il giorno 20/09/2023) pari a 4,50%.</p> <p>Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento:</p> <table border="1" data-bbox="756 539 1482 613"> <thead> <tr> <th>dal</th> <th>dal</th> <th>dal</th> <th>dal</th> <th>dal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22/03/2023</td> <td>10/05/2023</td> <td>21/06/2023</td> <td>02/08/2023</td> <td>20/09/2023</td> </tr> <tr> <td>3,50%</td> <td>3,75%</td> <td>4,00%</td> <td>4,25%</td> <td>4,50%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nel caso in cui l'indice di riferimento Tasso BCE fosse anche transitoriamente indisponibile si farà riferimento al Libor 3 mesi (London Interbank Offered Rate: tasso di interesse che viene utilizzato sul mercato londinese per i prestiti tra le banche), rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto al periodo di riferimento della rata.</p>	dal	dal	dal	dal	dal	22/03/2023	10/05/2023	21/06/2023	02/08/2023	20/09/2023	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%
dal	dal	dal	dal	dal												
22/03/2023	10/05/2023	21/06/2023	02/08/2023	20/09/2023												
3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%												
Spread	4,50%															
Tasso per interessi corrispettivi	<p>Tasso per interessi corrispettivi per finanziamento a tasso variabile: Tasso BCE rilevato il giorno 20/09/2023 + spread 4,50%, attualmente pari a 9,00%.</p> <p>Tasso minimo (cd. <i>floor</i>): il tasso di interesse non potrà in ogni caso essere inferiore allo spread (pari al 4,50%), indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, ovvero anche qualora l'indice di riferimento si attestasse su valori negativi (inferiori a zero) e il valore di tale indice, maggiorato dello spread, fosse inferiore al tasso minimo.</p> <p>Il tasso per interessi corrispettivi per finanziamento a tasso variabile si modifica di mese in mese per l'intera durata del finanziamento, a seconda del valore che assume l'indice di riferimento alle date di rilevamento.</p> <p>Ad ogni modifica dell'indice di riferimento corrisponderà, quindi, entro il limite del tasso minimo pattuito, anche una corrispondente modifica del tasso per gli interessi corrispettivi per finanziamento a tasso variabile.</p> <p>Per il calcolo degli interessi si fa riferimento alla convenzione dell'anno commerciale.</p>															
Tasso di interesse di preammortamento	pari al Tasso per interessi corrispettivi applicato alla prima rata di ammortamento															
Periodo di interessi	mensile															
Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	<p>10,04%</p> <p>Si fornisce l'indicazione del TAEG del mutuo fondiario imprese a tasso variabile calcolato sulla base delle seguenti ulteriori ipotesi: Tasso per interessi corrispettivi: 9,00% Importo mutuato: € 200.000,00 Durata del finanziamento: 180 mesi Spese di istruttoria: 2,00%, pari ad € 4.000,00 Spese annue di gestione pratica: € 150,00 Spese di perizia: € 850,00 + IVA, pari ad € 1.037,00 Spese di incasso rata: € 2,50 Imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo mutuato, pari ad € 500,00</p> <p>Oltre a quelli inclusi nel TAEG, possono esserci altri costi non noti al finanziatore quali il premio della polizza sull'immobile, gli oneri notarili e quelli per l'iscrizione ipotecaria.</p>															



Indennità di estinzione anticipata, ove applicabile (parziale o totale) Per le ipotesi di applicazione si rinvia alla sezione "Rimborsi anticipati e Reclami" del presente Foglio Informativo.	1,00% del capitale anticipatamente restituito Ad esempio: <ul style="list-style-type: none"> • capitale restituito anticipatamente Euro 1.000,00 • indennità del 1,00% $\frac{1.000,00 \times 1}{100} = \text{Euro } 10,00$																							
Tasso per interessi di mora	Tasso per interessi corrispettivi maggiorato di 2 (due) punti percentuali, comunque nel limite fissato ai sensi dell'articolo 2, comma 4, della Legge 108/1996.																							
Spese di istruttoria	2,00% dell'importo mutuato, con minimo di € 500,00																							
Spese annue di gestione pratica di mutuo	€ 150,00																							
Spese di incasso rata	€ 2,50																							
Spese di perizia tecnica	A carico della parte mutuataria. Perizia tecnica disposta dalla Banca. <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Destinazione d'uso</th> <th colspan="3">Dimensione dell'immobile</th> </tr> <tr> <th>fino a 400 mq</th> <th>da 401 a 2.500 mq</th> <th>oltre 2.500 mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residenziale</td> <td>€ 173,00</td> <td>€ 173,00</td> <td>€ 173,00</td> </tr> <tr> <td>Commerciale</td> <td>€ 350,00</td> <td>€ 690,00</td> <td>€ 850,00</td> </tr> <tr> <td>Industriale</td> <td>€ 380,00</td> <td>€ 590,00</td> <td>€ 750,00</td> </tr> <tr> <td>Uso ufficio</td> <td>€ 400,00</td> <td>€ 640,00</td> <td>€ 800,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Agli importi sopra esposti va aggiunta l'IVA nella misura prevista dalla Legge. Nel caso di erogazione in più soluzioni, la parte mutuataria dovrà sostenere anche le spese relative alle perizie successive alla prima.</p>	Destinazione d'uso	Dimensione dell'immobile			fino a 400 mq	da 401 a 2.500 mq	oltre 2.500 mq	Residenziale	€ 173,00	€ 173,00	€ 173,00	Commerciale	€ 350,00	€ 690,00	€ 850,00	Industriale	€ 380,00	€ 590,00	€ 750,00	Uso ufficio	€ 400,00	€ 640,00	€ 800,00
Destinazione d'uso	Dimensione dell'immobile																							
	fino a 400 mq	da 401 a 2.500 mq	oltre 2.500 mq																					
Residenziale	€ 173,00	€ 173,00	€ 173,00																					
Commerciale	€ 350,00	€ 690,00	€ 850,00																					
Industriale	€ 380,00	€ 590,00	€ 750,00																					
Uso ufficio	€ 400,00	€ 640,00	€ 800,00																					
Polizza sull'immobile su cui è iscritta ipoteca	A carico della parte mutuataria. La polizza sull'immobile non è distribuita dalla Banca: la parte mutuataria è tenuta a consegnare alla Banca – prima della stipula – copia dell'avvenuto pagamento del premio unico anticipato di una polizza a copertura del rischio di incendio e scoppio rilasciata da primaria compagnia assicuratrice con vincolo in favore della Banca.																							
Oneri notarili	A carico della parte mutuataria. Nel caso di erogazione in più soluzioni, la parte mutuataria dovrà sostenere anche gli oneri connessi alle erogazioni successive alla prima.																							
Atto modificativo diverso dall'atto di variazione delle condizioni di Contratto	€ 200,00 oltre spese notarili e fiscali a carico della Parte Mutuataria, ad evento																							
Spese cancellazione ipotecaria	Procedura a carico della Banca con esenzione spese																							
Rilascio assenso alla cancellazione ipotecaria	€ 200,00 oltre spese notarili e fiscali a carico della Parte Mutuataria, ad evento																							
Accollo	€ 0,00 oltre spese notarili e fiscali a carico della Parte Mutuataria, ad evento																							
Spese per variazioni / restrizioni ipoteca	€ 200,00 oltre spese notarili e fiscali a carico della Parte Mutuataria, ad evento																							
Spese per rilascio atti necessari per riduzione, frazionamento, postergazione ipotecaria	€ 300,00 oltre spese notarili e fiscali a carico della Parte Mutuataria, ad evento																							
Sospensione pagamento rate	non previsto																							
Imposta sostitutiva (per finanziamenti con durata maggiore di 18 mesi)	a carico della parte mutuataria nella misura prevista dalla normativa vigente																							
Imposta di registro	a carico della parte mutuataria nella misura prevista dalla normativa vigente																							
Tasse ipotecarie	a carico della parte mutuataria nella misura prevista dalla normativa vigente																							

I tassi, le commissioni e le altre spese pubblicate rappresentano il costo massimo applicabile dalla Banca.

Al momento della stipula del contratto, una o più delle specifiche voci potranno essere concordate in misura inferiore rispetto a quanto esposto nel presente Foglio Informativo, nel rispetto delle disposizioni in tema di Tasso Effettivo Globale.



Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alla tipologia di operazione descritta in questo Foglio Informativo, può essere consultato in filiale e sul sito internet di Mediobanca Premier www.mediobancapremier.com.

Per la descrizione delle caratteristiche di dettaglio e delle condizioni economiche delle garanzie reali e personali si rinvia ai relativi fogli informativi disponibili in filiale e sul sito internet di Mediobanca Premier www.mediobancapremier.com.

SERVIZI ACCESSORI

Mediobanca Premier richiede, ai fini della concessione del mutuo fondiario Imprese, che il mutuatario disponga di un'adeguata copertura assicurativa contro i danni dell'immobile oggetto della garanzia ipotecaria.

Tale copertura deve persistere per tutta la durata del mutuo.

La polizza assicurativa contro i danni all'immobile deve avere le seguenti caratteristiche:

- rischio assicurato: danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria da incendio, esplosione e scoppio;
- durata della copertura assicurativa: pari alla durata del mutuo;
- prestazione assicurativa: indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro;
- tipo premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura;
- beneficiario: la polizza dovrà essere vincolata a favore di Mediobanca Premier

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo che intercorre tra la data di presentazione di tutta la documentazione completa da parte del cliente e la data in cui Mediobanca Premier è in grado di procedere alla stipula del contratto è di 60 giorni.

Disponibilità dell'importo

L'erogazione della somma finanziata avviene contestualmente alla stipula dell'atto notarile.

RIMBORSI ANTICIPATI E RECLAMI

Rimborsi anticipati e tempi di chiusura del rapporto

Il cliente ha diritto di esercitare, in qualsiasi momento, la facoltà di rimborso anticipato, mediante invio di una comunicazione scritta irrevocabile alla Banca, con un preavviso di almeno 30 giorni, corrispondendo a quest'ultima il capitale residuo, gli interessi e gli altri oneri maturati fino al momento dell'esercizio di detta facoltà, nonché l'indennità indicata nelle condizioni economiche, fermo restando che tale estinzione anticipata dovrà avvenire in corrispondenza con l'ultimo giorno di un qualsiasi periodo di Interessi.

La penale non si applica alle ipotesi di estinzione anticipata o di estinzione parziale in caso di finanziamenti stipulati o accollati a seguito di frazionamento, per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione o allo svolgimento dell'attività economica o professionale del cliente, qualora sia una persona fisica.

I rimborsi saranno contabilizzati contestualmente all'addebito della rata di competenza del mese successivo e comporteranno la riduzione dell'importo delle rate successive, fermo restando il numero e le scadenze delle stesse.

I tempi massimi di chiusura del rapporto sono pari a 30 giorni.

Portabilità del finanziamento

Ove il cliente sia una persona fisica o una micro-impresa, nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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.

Reclami

Il cliente può contestare comportamenti o omissioni di Mediobanca Premier rivolgendosi prima all'Ufficio Reclami di Mediobanca Premier:

- all'indirizzo di Milano viale Bodio 37, Palazzo 4 - CAP 20158;
- all'indirizzo e-mail: soluzioni@mediobancapremier.com oppure alla casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) soluzioni@pec.mediobancapremier.com;
- compilando l'apposito form disponibile sul sito www.mediobancapremier.com.

Successivamente, in caso di risposta insoddisfacente o fornita oltre il termine di 60 giorni, all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), utilizzando la modulistica disponibile su www.arbitrobancariofinanziario.it o presso le filiali della Banca d'Italia. Per maggiori informazioni, il cliente può consultare la Guida pratica all'Arbitro Bancario Finanziario disponibile sul sito www.mediobancapremier.com o presso le filiali di Mediobanca Premier.

Resta in ogni caso fermo il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia o, fatto salvo quanto descritto nel successivo paragrafo "Tentativo di conciliazione", rivolgersi all'Autorità Giudiziaria.

Tentativo di conciliazione

Il cliente e Mediobanca Premier prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria tentano la conciliazione come previsto dalla vigente normativa sulla mediazione.

Il cliente e Mediobanca Premier concordano di tentare la conciliazione davanti al Conciliatore Bancario Finanziario, organismo diffuso sul territorio nazionale ed in possesso di esperienza in materia bancaria e finanziaria. Per maggiori informazioni sulle modalità di attivazione del Conciliatore Bancario Finanziario consulta il sito www.conciliatorebancario.it.

Il cliente e Mediobanca Premier possono, anche successivamente alla conclusione del Contratto, concordare per iscritto di rivolgersi ad altro soggetto purché registrato nell'apposito albo tenuto dal Ministero della Giustizia.



LEGENDA

Ammortamento "Francese"	La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del mutuo restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Interessi corrispettivi	Rappresentano il costo del denaro, ovvero il corrispettivo del godimento di questo. Sono calcolati in misura percentuale e proporzionalmente al tempo di utilizzo. Si differenziano dagli interessi di mora che sorgono a causa del ritardo nel pagamento del debito.
Ipoteca	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di indicizzazione o riferimento.
Tasso di mora	Tasso applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	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 come, per esempio, quelle notarili.
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. 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
Tasso minimo (cd. <i>floor</i>)	Valore minimo del tasso di interesse contrattualmente previsto al di sotto del quale il tasso di interesse variabile applicato al mutuo non può scendere, anche nel caso in cui la somma algebrica tra il parametro di indicizzazione e lo spread risultasse inferiore.