Retail e Corporate Finance
CONCRETO

FOGLIO INFORMATIVO RELATIVO ALLA MEDIAZIONE CREDITIZIA –
CLIENTELA CORPORATE E CLIENTELA AL DETTAGLIO
(in vigore dal 04/06/2025)

Il presente documento è redatto in ottemperanza alle disposizioni della Banca d'Italia in tema di *"Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari – correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti"* adottato il 29.7.2009 e successive modifiche e integrazioni, del Titolo VI del D.lgs. n. 385/1993 (Testo Unico Bancario - TUB) *"Trasparenza delle condizioni contrattuali e dei rapporti con i clienti"* e a quanto previsto dal Decreto legislativo, 06.9.2005 n. 206 *"Codice del Consumo"* e s.m.i., per quanto di competenza.
Contiene informazioni sul mediatore creditizio, sulle caratteristiche e sui rischi tipici della mediazione creditizia, sulle condizioni economiche e sulle principali clausole contrattuali. Viene messo a disposizione della clientela, per la consultazione, presso ciascun locale aperto al pubblico di Concreto Srl, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole, ed è inoltre accessibile presso il sito ufficiale del mediatore www.concreto.tech
Il presente foglio informativo è dedicato sia alla clientela corporate sia alla clientela al dettaglio, esclusi i consumatori.
Le informazioni pubblicizzate in questo foglio informativo non costituiscono offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 del Codice civile.

Sezione I – INFORMAZIONI SUL MEDIATORE

Concreto Srl, con sede legale in Via Idelbrando Vivandi, 157 - 00144 Roma (RM), codice fiscale e partita IVA n. 15806471007, iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di Roma con il n. RM-1615404, iscritta nell'Elenco tenuto dall'Organismo di vigilanza degli Agenti e dei Mediatori creditizi, n. M505 del 12/01/2021, capitale sociale €50.000,00 € i.v., telefono 06-86726374, e-mail: info@concreto.tech, PEC: concretosrl@legalmail.it, sito internet www.concreto.tech, assicurazione per i rischi professionali con Accredited Insurance (Europe) Limited con polizza n. R.2025.1344344, emessa il 08/01/2025.
I presenti dati sono verificabili sul sito dell'OAM - Organismo degli Agenti in Attività Finanziaria e dei Mediatori Creditizi - all'indirizzo internet https://www.organismo-am.it

Sezione I.I – INFORMAZIONI SUL COLLABORATORE CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE

Cognome e nome Carlo Alberto Mondini, e-mail CA.MONDINI@CONCRETO.TECH telefono 335 760 4406 svolge per conto di Concreto Srl, attività di contatto con il pubblico con rapporto di Collaboratore/Dipendente ed è iscritto negli elenchi OAM dalla stessa società di mediazione.
I presenti dati sono verificabili sul sito dell'OAM, all'indirizzo internet https://www.organismo-am.it, nella sezione "Dipendenti Collaboratori".

Sezione II – CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELLA MEDIAZIONE CREDITIZIA

Il mediatore creditizio è la persona giuridica che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela al fine della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma.
Il mediatore creditizio può svolgere esclusivamente l'attività sopramenzionata, nonché le attività connesse o strumentali e non è legato ad alcuna delle parti da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza. Il mediatore creditizio può svolgere l'attività di consulenza, anche in forma svincolata e autonoma rispetto all'intermediazione del finanziamento, purché si tratti di attività connessa e strumentale all'attività principale.
L'esercizio professionale dell'attività di mediazione creditizia è subordinato all'iscrizione nell'Elenco tenuto dall'Organismo Agenti in Attività Finanziaria e Mediatori Creditizi, previsto dall'articolo 128-undecies del TUB ed è riservato ai soggetti in possesso dei requisiti specificati all'art.128-septies del TUB e ai loro dipendenti e collaboratori.
La mediazione creditizia comprende la raccolta di richieste di finanziamento sottoscritte dai clienti, lo svolgimento di una prima istruttoria per conto dell'intermediario erogante e l'inoltro delle richieste a quest'ultimo.
Al mediatore creditizio è vietato concludere contratti di finanziamento nonché effettuare, per conto di banche o intermediari finanziari, l'erogazione di finanziamenti, inclusi eventuali anticipi di questi e ogni forma di pagamento o

di incasso di denaro contante, di altri mezzi di pagamento o di titoli di credito, ad eccezione della mera consegna degli assegni non trasferibili integralmente compilati dalle banche e dagli intermediari finanziari o dal cliente.
L'attività di mediazione creditizia non comporta alcuna garanzia in ordine alla concreta concessione ed erogazione del finanziamento richiesto, poiché le trattative e la delibera del contratto di finanziamento sono di esclusiva competenza delle banche e degli intermediari finanziari. Pertanto, il mediatore non potrà essere ritenuto responsabile degli inadempimenti o dell'eventuale mancata concessione/erogazione del finanziamento richiesto.

Il Mediatore Creditizio può operare:

A) "in convenzione" con banche e intermediari finanziari sulla base di precisi accordi distributivi, senza vincolo di esclusiva. In tale caso al cliente dovrà essere consegnato, prima della conclusione del contratto di mediazione creditizia, il foglio informativo relativo ai prodotti o servizi offerti e le Guide, nonché il documento contenente i Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM) ai fini antiusura;
B) "fuori convenzione" con banche e intermediari con cui siano state definite esclusivamente modalità di comunicazione degli eventuali oneri a carico del cliente da inserirsi nel calcolo del TAEG. In tal caso il mediatore è tenuto a consegnare al cliente il foglio informativo relativo ai prodotti o ai servizi offerti e, se prevista la Guida, nonché il documento contenente i Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM) ai fini antiusura;
C) in "co-mediazione" con altri Mediatori creditizi iscritti negli Elenchi tenuti dall'Organismo previsto dall'art.128-undecies del D.lgs. 385/1993 (TUB) e dalla comunicazione OAM n. 2/13, qualora il prodotto individuato per soddisfare l'esigenza di credito della clientela, in virtù di specifiche convenzioni con Banche/intermediari finanziari, sia gestito direttamente da Concreto Srl, in veste di co-mediatore, o da un altro mediatore, nel caso in cui Concreto Srl sia il mediatore principale. La co-mediazione avviene senza alcun aggravio di costi per il Cliente;
D) in "segnalazione", così come previsto dalla Comunicazione OAM n. 1/13 con l'intervento di altro mediatore creditizio, qualora il prodotto individuato per soddisfare l'esigenza di credito della clientela sia gestito esclusivamente dall'altra società di mediazione. La "segnalazione" avviene senza alcun aggravio di costi per il cliente.

Nel caso in cui il cliente, nel questionario di adeguata verifica (D.lgs. 231/07) e nel contratto di mediazione sottoscritto tra le parti, dichiari di rientrare nella categoria della "Clientela al Dettaglio", verranno applicate le condizioni previste per la clientela al dettaglio, di cui al D.lgs. 06.9.2005 n. 206, articoli da 18 a 27, e dalle disposizioni contenute nel D.lgs. 2 agosto 2007, n. 145.
Per tutti gli altri casi le condizioni previste per la "Clientela al Dettaglio" non troveranno applicazione.
Rientrano nella "Clientela al Dettaglio" le seguenti categorie: i consumatori, le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale, gli enti senza finalità di lucro; le imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro.
Il presente documento è dedicato sia alla clientela corporate sia alla clientela al dettaglio, esclusi i consumatori.

Concreto Srl opera in convenzione con i seguenti:

Denominazione	*Sito Internet*
BANCA CF PLUS SPA	www.bancacfplus.it
BANCA AIDEXA SPA	www.aidexa.it
BANCA IFIS SPA	WWW.bancaifis.it
CONFESERFIDI SCRL	www.confeserfidi.it
GARANZIA ETICA SC	www.garanziaetica.it
SACE SPA	www.sace.it
BANCA SISTEMA SPA	www.bancasistema.it

Sezione III – CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA MEDIAZIONE CREDITIZIA

Consistono nella provvigione ed in ogni altro onere, commissione o spesa del contratto di mediazione creditizia (ivi

incluse, ad esempio le spese di istruttoria, le spese postali, etc.), comunque denominati e gravanti sul cliente, anche con riferimento a quelle da sostenere in occasione dello scioglimento del rapporto e le eventuali penali.
La "provvigione" (compenso spettante al mediatore creditizio) sarà dovuta all'accettazione del finanziamento da parte del cliente.
La provvigione dovuta dal cliente è intesa anche quanto il cliente avrà accettato un finanziamento di importo minore o maggiore di quello indicato nel mandato di mediazione.
Non sarà addebitato nessun costo al cliente (da parte del Mediatore e/o da parte della Banca/intermediario finanziario) nel caso in cui, a delibera ottenuta, decidesse di rifiutare l'erogazione del finanziamento.
Si riportano, di seguito, gli importi massimi applicabili:

Tipologia di finanziamento	***Provvigione massima richiesta sull'importo dell'operazione***
Finanziamenti assistiti da ipoteca (mutuo) Finanziamenti chirografi Leasing Altri finanziamenti	5% 5% 5% 5%
Spese documentate (es. spese postali, bolli, visure catastali, visure protesti, etc.) a carico del cliente, indipendentemente dalla conclusione del contratto di mediazione	Fino a un massimo di €500,00
Spese di istruttoria	Fino a un massimo di €2.000,00
Penali	50% del compenso di mediazione richiesto. L'importo della penale non sarà comunque superiore o uguale alla provvigione richiesta.

L'importo della provvigione e delle altre somme a carico del cliente, saranno comunicate al finanziatore affinché possa includerlo nel calcolo del TAEG/ISC (Indicatore Sintetico di Costo).

A carico del cliente eventuali spese richieste dal soggetto erogante e da soggetti terzi incaricati dal soggetto erogante per la prestazione di servizi e/o prestazioni professionali previsti dalla tipologia di finanziamento oggetto di mediazione creditizia, oltre ad eventuali premi assicurativi dichiarati obbligatori dal soggetto erogante per il tipo di finanziamento richiesto e rilevabili nei fogli informativi e/o contratti di finanziamento del soggetto erogante stesso.

L'eventuale provvigione che Concreto Srl dovesse percepire dalla banca o dall'intermediario finanziario non sarà portata in detrazione dalla provvigione pagata dal cliente per i servizi di mediazione creditizia prestata.
Concreto Srl dichiara di non ricevere compensi da parte dell'ente erogante in caso di operatività in assenza di convenzione.
Nel caso di operatività "in convenzione" l'attività del mediatore creditizio potrebbe essere esercitata in conflitto di interessi.

Sezione IV – PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE REGOLANO LA MEDIAZIONE CREDITIZIA

Finalità del contratto di mediazione creditizia.
Il mandato di mediazione creditizia è volto al reperimento di un contratto di finanziamento presso banche o intermediari finanziari.

Durata e modalità del contratto di mediazione creditizia.
Il contratto è a tempo determinato e la durata è di massimo 12 mesi, decorrenti dalla sottoscrizione dello stesso.
Per tutta la validità del contratto di mediazione creditizia, l'incarico potrà essere:

- revocabile: il cliente ha facoltà di revocare l'incarico durante la durata dell'incarico di mediazione con 30 giorni di preavviso, attraverso raccomandata A.R. o PEC, fatto salvo che il cliente abbia già ottenuto una delibera (anche

subordinata) da parte del soggetto finanziatore per mezzo dell'intervento del mediatore creditizio;
- non revocabile: il cliente non ha la facoltà di revocare l'incarico di mediazione per tutta la durata dello stesso, al fine di consentire al mediatore creditizio di istruire la pratica e al soggetto erogante (Banca/Intermediario finanziario) di valutarne la fattibilità e concessione.

La cessazione del contratto, da qualsiasi causa determinata, non pregiudica il diritto del mediatore creditizio di ricevere il corrispettivo per tutte le delibere di finanziamento/locazione finanziaria accettate dal cliente sino alla data della cessazione.

Nel caso in cui l'erogazione del finanziamento, oggetto di contratto, si protragga oltre il termine contrattuale per motivi non imputabili al mediatore creditizio o il soggetto erogante abbia provveduto a liquidare il finanziamento ottenuto attraverso l'intervento del mediatore creditizio successivamente alla scadenza del contratto di mediazione, non cesserà l'obbligo di remunerazione e del rispetto degli obblighi derivanti dal "mandato di mediazione" da parte del cliente verso il mediatore stesso per l'attività prestata di mediazione creditizia.

Il vincolo contrattuale si intenderà automaticamente cessato, senza necessità di alcuna disdetta alla scadenza di tale termine e, in ogni caso, alla concessione del finanziamento erogato grazie all'attività svolta dal mediatore.

L'incarico viene conferito, dal cliente al mediatore creditizio, per iscritto attraverso il "mandato di mediazione" e sarà svolto con una delle seguenti modalità:

a) in esclusiva: il cliente non può ricercare autonomamente, per tutta la durata del contratto, il finanziamento presso banche e intermediari finanziari, né conferire analoghi incarichi ad altri mediatori creditizi e/o agenti in attività finanziaria; Concreto Srl s'impegna in controprestazione e in compensazione della clausola di esclusiva: 1. limitatamente a quanto previsto dal mandato, di mettere a disposizione la propria struttura organizzativa professionale, assumendosi gli oneri della stessa senza alcun ulteriore aggravio oltre quanto concordato e rilevabile nelle condizioni di fornitura di cui all'art 8.2 del mandato di mediazione; 2. di prestare assistenza al cliente fino all'ottenimento del finanziamento;
b) non in esclusiva: il cliente ha facoltà, per tutta la durata del contratto, di ricercare il finanziamento sia personalmente sia incaricando altri mediatori creditizi e/o agenti in attività finanziaria.
In questa ipotesi Concreto Srl non s'impegna agli obblighi previsti al precedente punto a) sub 1. e 2.

Risoluzione del contratto e penali.
Il mediatore creditizio ha facoltà di risolvere con effetto immediato il mandato di mediazione, ai sensi dell'art. 1456 Codice civile, previa comunicazione scritta da inviarsi al cliente mediante raccomandata A.R. o PEC, nelle seguenti ipotesi: a) il cliente non comunichi o non consegni i dati richiesti dal mediatore, (b) il cliente comunichi o consegni dati falsi, contraffatti o incompleti, (c) venga violato da parte del cliente l'obbligo di esclusività, ove previsto, (d) il cliente abbia falsamente dichiarato di non aver in corso alcun altro contratto di mediazione creditizia (e) o il cliente revochi l'incarico senza giustificato motivo prima della scadenza in caso di contratto irrevocabile (f) o rinunci al finanziamento prima del completamento dell'iter d'approvazione da parte dell'Istituto di credito o finanziatore.
In tali casi il cliente dovrà corrispondere al mediatore il rimborso di tutte le spese da questo sostenute e una penale nella misura massima indicata nel presente foglio informativo, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore, in conformità all'art. 1382 del Codice civile.

Diritti del Cliente.
Il Cliente ha diritto:

1) di ottenere e asportare, prima di essere vincolato dal mandato di mediazione, copia del foglio informativo in vigore, datato e aggiornato, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole e di averne accesso anche presso il sito internet ufficiale del mediatore, nonché il documento contenente i tassi effettivi globali medi previsti dalla normativa antiusura e le guide di Banca d'Italia, se previste.

2) di ottenere, prima della conclusione del contratto, copia del testo del contratto di mediazione creditizia, idonea per la stipula con incluso il documento di sintesi; la consegna della copia non impegna le parti alla conclusione del contratto;
3) di ricevere copia del contratto di mediazione creditizia sottoscritto, incluso il documento di sintesi;
4) di ottenere, su richiesta, copia dei fogli informativi dei servizi offerte delle banche convenzionate con il mediatore;
5) di ottenere, a proprie spese, su personale richiesta o su richiesta di colui che gli succede a qualunque titolo o su richiesta di colui che subentra nell'amministrazione dei suoi beni, non oltre novanta (90) giorni, copia della documentazione inerente i rapporti con il mediatore creditizio, per singole operazioni, poste in essere negli ultimi dieci (10) anni.

Obblighi del Cliente.
È fatto obbligo al cliente:
1) di fornire a Concreto Srl la documentazione indicata nel contratto nel termine ivi previsto e di comunicare tempestivamente le eventuali variazioni della propria situazione patrimoniale e personale che incidano sulla capacità di adempiere alle proprie obbligazioni nonché di fornire le eventuali integrazioni richieste in fase di istruttoria;
2) di fornire dati veritieri, completi e aggiornati;
3) di dichiarare l'esistenza a proprio carico di eventuali protesti, procedure concorsuali e/o esecutive in corso, ipoteche, pignoramenti o altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti su beni di cui abbia la proprietà o rispetto ai quali sia titolare di altri diritti reali;
4) di non conferire, nel caso di mandato in esclusiva, incarico contestuale ad altra società di mediazione creditizia per la richiesta del medesimo finanziamento.

Obblighi del Mediatore Creditizio.
Il Mediatore Creditizio ha l'obbligo:
1) di mettere in contatto il cliente con banche o intermediari finanziari ai fini della concessione del finanziamento richiesto;
2) di fornire un'idonea consulenza e compiere l'attività di istruttoria, adeguandola al profilo economico del cliente e all'entità del finanziamento richiesto;
3) di conformarsi ai principi di diligenza, correttezza, lealtà e buona fede;
4) di rispettare il segreto professionale;
5) di provvedere all'identificazione del cliente ai sensi della normativa in materia di antiriciclaggio;
6) di mettere a disposizione la propria struttura organizzativa professionale, assumendosi gli oneri della stessa senza alcun ulteriore aggravio oltre quanto concordato e rilevabile nelle condizioni di fornitura di cui all'art. 8.2, in caso di contratto in esclusiva;
7) di mettere a disposizione sul proprio sito internet i documenti relativi alla trasparenza, le Guide relative ai prodotti offerti e la Guida ABF.

Foro Competente.
Per qualunque controversia che potesse sorgere in dipendenza del contratto di mediazione creditizia è esclusivamente competente il Foro di Roma.

Sezione V – RECLAMI e MEZZI DI TUTELA STRAGIUDIZIALE

Il cliente può presentare reclamo in relazione al contratto di mediazione creditizia sottoscritto.
Il reclamo dovrà essere effettuato per iscritto, tramite posta ordinaria all'indirizzo:
Concreto Srl - Ufficio Reclami - Via Idelbrando Vivandi, 157 - 00144 Roma (RM) o tramite posta elettronica all'indirizzo reclami@concreto.tech o tramite PEC concretosrl@legalmail.it e dovrà contenere almeno i seguenti riferimenti:
- *nominativo/ denominazione e recapiti del Cliente*
- *data del contratto di mediazione*
- *riferimenti delle persone incaricate del Mediatore Creditizio con le quali si è entrati in contatto*

- *motivazione del reclamo*
- *richiesta nei confronti del Mediatore Creditizio*

Le istruzioni relative alla procedura di gestione del reclamo sono rilevabili anche sul sito internet del mediatore creditizio, nella sezione "reclami".
Il mediatore creditizio si impegna a rispondere entro sessanta (60) giorni dal ricevimento della comunicazione.
Il cliente non può ricorrere all'Arbitro Bancario Finanziario ("ABF") per controversie sorte direttamente con il mediatore creditizio.

Sezione VI – DEFINIZIONI

- Cliente. Qualsiasi soggetto, persona fisica o giuridica che intenda entrare in relazione con banche o intermediari finanziari per la concessione di un finanziamento per il tramite del mediatore creditizio
- Clientela al Dettaglio. I consumatori; le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale; gli enti senza finalità di lucro; le imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro.
- Finanziamento. Il finanziamento che il cliente intende ottenere con l'intermediazione del mediatore creditizio, tra cui: (i) locazione finanziaria, (ii) acquisto di crediti, (iii) credito al consumo sotto forma di dilazione, (iv) credito immobiliare, (v) prestito su pegno e (vi) rilascio di fideiussioni, avalli, aperture di credito documentarie, accettazioni, girate nonché impegni a concedere credito, (vi) factoring ecc.
- Mandato di Mediazione. Contratto di mediazione stipulato tra il mediatore creditizio e il cliente
- Contratto a distanza e contratto negoziato fuori dei locali commerciali. Il "contratto a distanza" è concluso tra il mediatore e il cliente senza la loro presenza fisica e simultanea, mediante l'uso esclusivo di uno o più mezzi di comunicazione a distanza fino alla conclusione del contratto, compresa la conclusione del contratto stesso. Il "contratto negoziato fuori dei locali commerciali" è qualsiasi contratto tra il mediatore e il cliente: 1) concluso alla presenza fisica e simultanea del professionista e del cliente, in un luogo diverso dai locali del professionista; 2) per cui è stata fatta un'offerta da parte del cliente, nelle stesse circostanze di cui al precedente punto 1; 3) concluso nei locali del professionista o mediante qualsiasi mezzo di comunicazione a distanza immediatamente dopo che il cliente è stato avvicinato personalmente e singolarmente in un luogo diverso dai locali del professionista, alla presenza fisica e simultanea del professionista e del cliente; oppure; 4) concluso durante un viaggio promozionale organizzato dal professionista e avente lo scopo o l'effetto di promuovere e vendere beni o servizi al cliente.
- Offerta fuori sede. L'offerta (ossia la promozione, il collocamento, la conclusione di contratti relativi a operazioni e servizi bancari e finanziari) svolta in luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze dell'intermediario.
- Supporto durevole. Qualsiasi strumento che consenta di memorizzare informazioni che possano essere agevolmente recuperate e che consenta la riproduzione immutata delle informazioni medesime.
- Locale aperto al pubblico. Il locale accessibile al pubblico e qualunque locale adito al ricevimento del pubblico per l'attività del mediatore creditizio, anche se l'accesso è sottoposto a forme di controllo.
- Intermediari Finanziari. Società cui è riservato l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività finanziarie di cui all'art. 106 del T.U.B. (tra le quali rientrano i finanziamenti in qualsiasi forma) e che, a tal fine, devono essere autorizzate dalla Banca d'Italia ai sensi del successivo art. 107.
- TAEG. Tasso annuo effettivo globale è il costo totale del credito a carico del cliente espresso in percentuale annua del credito concesso. Comprende gli interessi e tutti gli oneri da sostenere per utilizzare il credito.
- TEGM. Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, come previsto dalla Legge sull'usura.
- ISC. L'indicatore sintetico di costo è il tasso di un mutuo che considera, oltre al tasso applicato con il quale si calcola la rata mensile, anche le spese accessorie iniziali e le spese periodiche.
- Penale. Somma di denaro destinata a risarcire i danni provocati dall'inadempimento degli obblighi previsti nel contratto.
- Provvigione. Compenso dovuto al mediatore creditizio commisurato all'importo del finanziamento.
- OAM. Organismo Agenti in Attività Finanziaria e Mediatori Creditizi, competente in via esclusiva ed autonoma alla gestione degli elenchi degli Agenti in Attività Finanziaria e dei Mediatori Creditizi; è dotato dei poteri sanzionatori necessari per lo svolgimento dei suoi compiti ed è a sua volta sottoposto alla vigilanza di Banca d'Italia.

OAM
VERIFICA IN TEMPO REALE L'AUTORIZZAZIONE AD OPERARE
Iscrizione OAM n.
M505
CLICCA QUI PER VERIFICARE