

## **MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

### **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Banca di Caraglio, del Cuneese e della Riviera dei Fiori – Credito Cooperativo

Via Roma 130 – 12023 – Caraglio

Tel.: 0171.617111 – Fax: 0171.617162

Email: [info@caraglio.bcc.it](mailto:info@caraglio.bcc.it) sito internet: [www.bancadicaraglio.it](http://www.bancadicaraglio.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00245130042

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 3181.50 - cod. ABI 08439

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159237

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

Capitale sociale e riserve al 31.12.2009 euro 78.553.854,66

### **CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Il mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto, da parte del cliente, dell'abitazione principale. In generale la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 25 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

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.

### **I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI**

#### **Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE**

Tale tipologia di mutuo è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2) riguardante, appunto, i mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di stipulare un contratto di mutuo avente un tasso variabile indicizzato

al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca.

Trattandosi di un mutuo indicizzato ad un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aumento dell'importo della rata a carico del cliente.

### **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 di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero 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.

### **Mutuo a 2 tipi di tasso**

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Per saperne di più

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della Banca e sul sito della banca [www.bancadicaraglio.it](http://www.bancadicaraglio.it).

## **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

#### **Tasso annuo effettivo globale (TAEG) <sup>1</sup>**

Mutuo tasso variabile BCE

**3,41%**

Mutuo tasso fisso

**6,56%**

Mutuo tasso variabile Euribor

**3,70%**

Mutuo 2 tipi di tasso Euribor

**5,08%**

Mutuo 2 tipi di tasso BCE

**5,08%**

Mutuo a fisarmonica Euribor

**3,70%**

Mutuo fisarmonica BCE

**3,41%**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

<sup>1</sup> Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 50.000,00 di durata pari a 120 mesi, con una periodicità della rata mensile

VOCI		COSTI							
		Tasso variabile BCE	Tasso fisso	Tasso variabile Euribor	A due tipi di tasso Euribor	A due tipi di tasso BCE	Tasso Euribor - fisarmonica	Tasso BCE - fisarmonica	
Importo massimo finanziabile		80% del valore del bene a garanzia	80% del valore del bene a garanzia	80% del valore del bene a garanzia	80% del valore del bene a garanzia	80% del valore del bene a garanzia	80% del valore del bene a garanzia	80% del valore del bene a garanzia	
Durata (ANNI)		25	25	25	25	25	25	25	
Criterio di calcolo degli interessi		Anno civile							
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (f) (g) Tasso di interesse effettivo annuo	3% 3,0416%	6,00% 6,1678%	3,271% 3,3205%	Primi 5 anni 4,78% 4,8861%	Primi 5 anni 4,78% 4,8861%	3,271% 3,3205%	3% 3,0416%	
	Parametro di indicizzazione	BCE	Eurirs	Euribor	Eurirs / Euribor	Eurirs / BCE	Euribor	BCE	
	Spread	2	+2 - per durate fino a 15 anni +2,25 - per durate oltre i 15 anni	2,25	+2 - primi 5 anni +1,25 - anni successivi	+2 - primi 5 anni +1,25 - anni successivi	2,5	2	
	Tasso di interesse di preammortamento	3%	6,00%	3,271%	4,78%	4,78%	3,271%	3%	
	Tasso di mora	+ 3 punti	+ 3 punti	+ 3 punti	+ 3 punti	+ 3 punti	+ 3 punti	+ 3 punti	
	Altro								
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria: -fino a 150.000,00 Euro -oltre 150.000,00 euro	180,00 0,12% su erogato	180,00 0,12% su erogato	180,00 0,12% su erogato	180,00 0,12% su erogato	180,00 0,12% su erogato	180,00 0,12% su erogato	
		Imposta sostitutiva	0,25% secondo la prescrizione di legge.						
		Spese intervento Procuratore in atto presso Notaio	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	0	0	0	0	0	0	0
		Incasso rata → Con addebito automatico in conto corrente → Con pagamento per cassa	2 €	2 €	2 €	2 €	2 €	2 €	2 €
			nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
		Invio comunicazioni → In forma cartacea → On line	1,50 €	1,50 €	1,50 €	1,50 €	1,50 €	1,50 €	1,50 €
			0	0	0	0	0	0	0
	Accollo mutuo	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	
	Sospensione pagamento rate	0	0	0	0	0	0	0	

	Spese per estinzione anticipate <sup>2</sup>	0%						
	Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento <sup>3</sup>	0	0	0	0	0	0	0
	Recupero spese cancellazione ipoteca presso studio notarile	€ 150,00 con esclusione dei casi previsti dalla legge 2.04.07 n. 40 (Bersani II)	€ 150,00 con esclusione dei casi previsti dalla legge 2.04.07 n. 40 (Bersani II)	€ 150,00 con esclusione dei casi previsti dalla legge 2.04.07 n. 40 (Bersani II)	€ 150,00 con esclusione dei casi previsti dalla legge 2.04.07 n. 40 (Bersani II)	€ 150,00 con esclusione dei casi previsti dalla legge 2.04.07 n. 40 (Bersani II)	€ 150,00 con esclusione dei casi previsti dalla legge 2.04.07 n. 40 (Bersani II)	€ 150,00 con esclusione dei casi previsti dalla legge 2.04.07 n. 40 (Bersani II)
	Spese per rinnovo del mutuo	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	francese	francese	francese	francese	francese	francese	francese
	Tipologia di rata	variabile	costante	variabile	variabile	variabile	variabile	variabile
	Periodicità delle rate	Mensile/trimestrale/semestrale	Mensile/trimestrale/semestrale	Mensile/trimestrale/semestrale	Mensile/trimestrale/semestrale	Mensile/trimestrale/semestrale	Mensile/trimestrale/semestrale	Mensile/trimestrale/semestrale

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca ([www.bancadicaraglio.it](http://www.bancadicaraglio.it)).

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01.10.2010	BCE = 1,00%
01.10.2010	Eurirs 25 anni = 2,99%
01.10.2010	Euribor 6 mesi 365 = 1,153%

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.**

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

##### Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,00%	5	1.796,87 €	1.851,85 €	1.742,93 €
3,00%	10	965,61 €	1.042,20 €	892,65 €
3,00%	15	690,59 €	778,04 €	609,44 €

<sup>2</sup> Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento.

<sup>3</sup> Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento.

3,00%	20	554,60 €	650,14 €	468,00 €
3,00%	25	474,22 €	576,60 €	383,26 €

#### Mutuo a tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,00%	5	1.933,29 €	---	---
6,00%	10	1.110,21 €	---	---
6,00%	15	843,86 €	---	---
6,00%	20	716,44 €	---	---
6,00%	25	644,31 €	---	---

#### Mutuo a tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,271%	5	1.808,94 €	1.864,19 €	1.754,71 €
3,271%	10	978,17 €	1.055,44 €	904,53 €
3,271%	15	703,69 €	792,20 €	621,49 €
3,271%	20	568,27 €	665,19 €	480,24 €
3,271%	25	488,43 €	592,51 €	395,70 €

#### Mutuo a 2 tipi di tasso indicizzato Euribor

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,78%	5	1.877,07 €	---	---
4,78%	10	1.049,94 €	---	---
4,78%	15	779,39 €	---	---
4,78%	20	647,87 €	---	---
4,78%	25	571,85 €	---	---

#### Mutuo a 2 tipi di tasso indicizzato BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,78%	5	1.877,07 €	---	---
4,78%	10	1.049,94 €	---	---
4,78%	15	779,39 €	---	---
4,78%	20	647,87 €	---	---
4,78%	25	571,85 €	---	---

**Mutuo a fisarmonica indicizzato Euribor**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,271%	5	1.808,94 €	---	---
3,271%	10	978,17 €	---	---
3,271%	15	703,69 €	---	---
3,271%	20	568,27 €	---	---
3,271%	25	488,43 €	---	---

**Mutuo a fisarmonica indicizzato BCE**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,00%	5	1.796,87 €	---	---
3,00%	10	965,61 €	---	---
3,00%	15	690,59 €	---	---
3,00%	20	554,60 €	---	---
3,00%	25	474,22 €	---	---

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario (m)
<b>Perizia tecnica</b>	500,00 €
<b>Adempimenti notarili</b>	nd
<b>Assicurazione immobile</b>	Danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	Novanta giorni
Disponibilità dell'importo	Al momento dell'erogazione

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI****Estinzione anticipata**

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo.

**Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro trenta giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Via Roma 130 – 12023 Caraglio), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata. sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
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, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui chirografari per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

**Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007  
Tabelle per Estinzione anticipata dei finanziamenti**

**MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI**

**EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.**

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a **tasso misto**

- d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
- d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
- d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In

questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

**Clausola di salvaguardia.** Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- 1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
- 2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
- 3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.