

## INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

### **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO**

Via Perlana 78 - 36030 Fara Vicentino (VI)

Tel.: 0445/800800 - Fax: 0445/800888

Email: info@bancasangiorgio.it Sito internet: www.bancasangiorgio.it

Registro delle Imprese C.F. P.IVA 00232120246

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4302.6.0 - cod. ABI 08807

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161113

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

## CHE COSA SONO I MUTUI IPOTECARI E I MUTUI FONDIARI

**Il mutuo ipotecario** è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 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.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

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, misto o di due tipi. 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.

**Il mutuo fondiario** è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili.

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

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui via siano delle garanzie ipotecarie già esistenti il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385 (c.d. Testo Unico Bancario) la banca può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anche se non consecutive. La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/09/1973.

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 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 scadenze 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 tasso misto**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

### **Mutuo a due 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.

### **Altro**

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

#### *Rischio di cambio*

Nel mutuo chirografario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

#### *Tasso minimo o "floor"*

La previsione contrattuale di un tasso minimo (cd. Tasso "floor") in caso di finanziamento a tasso variabile non consente di beneficiare delle eventuali riduzioni dei tassi di mercato oltre la soglia del predetto tasso minimo.

## **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO**

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

## FOGLIO INFORMATIVO

# MUTUI IPOTECARIO/FONDIARIO A TASSO VARIABLE

Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 5,68%
-----------------------	-------------------------------------	-----------------

Tasso applicato nell'esempio	EURIBOR 6M/365 V.M. ARR. 0,10 (Attualmente pari a: 1,2%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 5,2%
------------------------------	---

Il tasso applicato nell'esempio viene qui sotto riportato.  
Le spese di istruttoria e l'imposta sostitutiva vengono calcolate sulla base dei valori riportati di seguito nel presente foglio informativo.  
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.

Importo massimo finanziabile	Non previsto
Durata massima del finanziamento	Non prevista

### TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	EURIBOR 6M/365 V.M. ARR. 0,10 (Attualmente pari a: 1,2%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 5,2% SPECIFICA DEL TASSO DI RIFERIMENTO: EURIBOR ACT365 6 MESI MEDIA MESE PRECEDENTE, VARIAZIONE MENSILE, COSI' COME PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" ARROTONDATO AL DECIMO DI PUNTO SUPERIORE.
Tasso di interesse di preammortamento	EURIBOR 6M/365 V.M. ARR. 0,10 (Attualmente pari a: 1,2%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 5,2% SPECIFICA DEL TASSO DI RIFERIMENTO: EURIBOR ACT365 6 MESI MEDIA MESE PRECEDENTE, VARIAZIONE MENSILE, COSI' COME PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" ARROTONDATO AL DECIMO DI PUNTO SUPERIORE.
Tasso di mora	3 punti percentuali in più del tasso in vigore
Criterio di calcolo degli interessi	GIORNI COMMERCIALI / 360

### SPESE

<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	1% Minimo: € 30,00 Massimo: € 10.000,00 Ad esempio: per la stipula di un mutuo di Euro 50.000,00 la spesa applicata sarà pari a Euro 50.000,00 x 1,00% = Euro 500,00
Perizia tecnica	A carico del mutuatario
Spese stipula fuori sede	150,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Incasso rata	Recupero Spese incasso rata: € 3,00 Cassa: € 3,00
Invio documenti trasparenza	€ 1,50
Invio documenti di variazione delle condizioni	€ 0,00
Invio comunicazioni	POSTA: € 1,50 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 NON INVIATA: € 0,00

## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUI IPOTECARIO/FONDIARIO A TASSO VARIABLE

	CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Spese per cancellazione/restrizione ipoteca	€ 200,00 (esclusa parcella del notaio) (non si applica qualora si verifichi la fattispecie dell'art. 7 D.L. 7/2007 - conv. L.40/2007)
Accollo mutuo/Variazione pratica	1% Minimo: € 30,00 Massimo: € 10.000,00  Ad esempio: per la stipula di un mutuo di Euro 50.000,00 la spesa applicata sarà pari a Euro 50.000,00 x 0,40% = Euro 200,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Informativa pre-contrattuale	€ 0,00
Spese per avvisi (avviso di scadenza rata ecc...)	€ 0,00
Aliquota F.I.G.	€ 0,00
Aliquota D.P.R. 601	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge (v. dettagli nella sezione LEGENDA del presente Foglio Informativo)
Recupero imposta di bollo su contratti regolati per cassa	in base alle disposizioni di legge vigenti al momento della stipula del contratto
Spese per decurtazione (calcolate sull'importo della decurtazione)	2% (non si applica qualora si verifichi la fattispecie dell'art. 7 D.L. 7/2007)  Ad esempio, nel caso di debito residuo di Euro 5.000,00 e spesa pari al 2%, la spesa sarà di Euro 5.000,00 x 2% = Euro 100,00
Spese per est.anticipata rata	0%
Spese per estinzione anticipata mutuo (calcolate sul debito residuo al momento dell'estinzione)	2% (non si applica qualora si verifichi la fattispecie dell'art. 7 D.L. 7/2007)  Ad esempio, nel caso di debito residuo di Euro 50.000,00 la spesa sarà di Euro 50.000,00 x 2% = Euro 1.000,00
Commissione aggiornamento piano di ammortamento	0,12% annuo
Spese aggiuntive rata in mora	€ 0,00
Spese per primo sollecito	€ 12,50
Spese per secondo sollecito	€ 12,50
Spese per attestazione interessi	€ 10,00
Spese per rinnovo ipoteca	€ 150,00 (esclusa parcella del notaio)

#### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	Costante per i mutui a tasso fisso - Variabile per i mutui a tasso variabile
Periodicità delle rate	MENSILE

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01.04.2012	1,2%
01.03.2012	1,4%
01.02.2012	1,6%

## FOGLIO INFORMATIVO MUTUI IPOTECARIO/FONDIARIO A TASSO VARIABLE

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: €100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,2%	10	€ 1.070,46	€ 1.152,54	€ 1.022,95
5,2%	15	€ 801,25	€ 897,13	€ 746,70
5,2%	20	€ 671,05	€ 777,60	€ 611,19
5,2%	25	€ 596,30	€ 711,90	€ 531,94

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 [www.bancasangiorgio.it](http://www.bancasangiorgio.it).

### SERVIZI ACCESSORI

Spese assicurative

All'atto dell'erogazione è richiesta una polizza assicurativa, vincolata a favore della Banca, a copertura del rischio d'incendio, fulmine e scoppio sull'immobile offerto in garanzia. Il premio della polizza è a carico del mutuatario.

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- Adempimenti notarili
- Perizia tecnica
- Assicurazione immobile oggetto di ipoteca: il cliente è tenuto a stipulare una polizza assicurativa incendio fabbricati, che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare il fabbricato (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze). Ad esempio, se la polizza assicurativa è sottoscritta attraverso Banca San Giorgio Quinto Valle Agno con la compagnia Assimoco, il costo del premio è pari allo 0,45 per mille del valore del fabbricato (ad esempio su di un fabbricato del valore di € 100.000,00, il costo è pari ad Euro 45,00)
- Imposte per iscrizione d'ipoteca

### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	di norma massimo 45 giorni (dalla presentazione della documentazione alla stipula del contratto)
Disponibilità dell'importo	di norma, massimo 30 giorni (dalla stipula del contratto alla effettiva messa a disposizione della somma)
Valuta di accredito dell'importo	data stipula del contratto
Altro	

ALTRO

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### ***Estinzione anticipata***

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicomprendivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo.

### ***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 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

### ***Reclami***

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (via Perlana, 78 – 36030 San Giorgio di Perlana – VI) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Qualora per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta entro i 30 giorni ed intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'Arbitro Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Riferimenti:

- 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).*

## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUI IPOTECARIO/FONDIARIO A TASSO VARIABLE

Qualora per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'Arbitro Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

#### LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601)	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, 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.  L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi..
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie 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.
Tasso Euribor (European Interbank Offered Rate)	E' il tasso "lettera" cioè offerto (offered) prevalente sul mercato dei depositi interbancari, con scadenza variabile da da 1 settimana a 12 mesi, nell'area Euro. Il tasso Euribor 6 mesi, media semplice mese precedente, generalmente costituisce il parametro di indicizzazione per i mutui a tasso variabile (tale tasso costituisce la media semplice delle quotazioni registrate per valuta in tutti i giorni lavorativi di un determinato mese). Il tasso Euribor viene pubblicato dal quotidiano economico "Il Sole 24 ORE"
Tasso minimo (o "Floor")	Tasso applicato nel caso in cui, al momento della rilevazione del tasso da applicare, a seguito delle oscillazioni del parametro di indicizzazione, il tasso complessivo (valore del parametro parametro aumentato spread) dovesse risultare inferiore a tale tasso.
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

## FOGLIO INFORMATIVO

# MUTUI IPOTECARIO/FONDIARIO A TASSO VARIABLE

	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%;

FOGLIO INFORMATIVO  
**MUTUI IPOTECARIO/FONDIARIO A TASSO  
VARIABLE**

- 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%.