

**INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO**

Banca Atestina di Credito Cooperativo Società Cooperativa

Via G.B. Brunelli 1 - 35042 – Este (Pd)

Tel.: 0429632411 – Fax: 0429 632496

[info@bancaatestina.it](mailto:info@bancaatestina.it) - [www.bancaatestina.it](http://www.bancaatestina.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Padova n. 03260870286

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5338.9.0 - cod. ABI 08186

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160602

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

**CHE COS'È IL MUTUO**

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. Nel caso in cui il mutuo sia regolato a tasso variabile con rata costante il piano di ammortamento potrà subire variazioni (numero delle rate) rispetto a quello inizialmente definito.

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, bimestrali, trimestrali, quadrimestrali 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 giudiziale 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 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.

Su richiesta del cliente, il parametro di indicizzazione, di norma l'euribor, potrà essere sostituito dal tasso B.C.E., come previsto dal Decreto Legge 185/2008 (convertito nella Legge n.2 del 28 gennaio 2009) per i mutui destinati all'acquisto dell'abitazione principale.

### **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, derivante da infortunio e malattia. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

I beni immobili oggetto di garanzia devono essere assicurati per il rischio incendio con vincolo a favore della Banca. Nel caso la polizza sia contratta con la Banca consultare gli estratti disponibili presso le Filiali.

## **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

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

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

**Gli esempi sotto riportati sono a titolo esemplificativo ed i tassi riportati devono intendersi come valori massimi**

Tasso variabile indicizzato al Tasso Euribor (vedi sezioni Tassi e Spese) mutuo prima casa		
Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 5,03%
Tasso variabile indicizzato al Tasso Euribor (vedi sezioni Tassi e Spese) mutuo prima casa giovani		
Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 3,63%
Tasso variabile indicizzato al Tasso Bce (vedi sezioni Tassi e Spese) mutuo prima casa		
Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 5,58%
Tasso variabile indicizzato al Tasso Bce (vedi sezioni Tassi e Spese) mutuo prima casa giovani		
Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 3,63%
Negli esempi sopra riportati non viene considerato nel calcolo del TAEG il tasso pavimento (Floor)		

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 (Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le filiali della Banca).

Durata massima	Massimo 30 anni
Importo massimo finanziabile	Di norma non può superare l'80% del valore di perizia dell'immobile
Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile

**TASSI** (I tassi effettivi applicati non potranno essere comunque superiori ai tassi effettivi globali medi - TEGM- previsti dall'art. 2 della legge sull'usura e consultabili in filiale e sul sito internet della banca)

Tasso annuale di ammortamento, parametro di indicizzazione e spread (a).	<p><b>IPOTECARIO PRIMA CASA EUR:</b>            EURIBOR 3 MESI -BASE 360- (Attualmente pari a: 0,777%) + 4 punti perc.            Valore effettivo attualmente pari a: 4,777%            Capitalizzazione: Mensile            T.A.E.: 4,88298%</p> <p><b>IPOTECARIO PRIMA CASA BCE:</b>            TASSO BCE (Attualmente pari a: 1%) + 4,3 punti perc.            Valore effettivo attualmente pari a: 5,3%            Capitalizzazione: Mensile            T.A.E.: 5,43065%</p> <p><b>IPOTECARIO PRIMA CASA GIOV. TASSO VAR EU:</b>            EURIBOR 3 MESI -BASE 360- (Attualmente pari a: 0,777%) + 2,5 punti perc.            Valore effettivo attualmente pari a: 3,5%            Capitalizzazione: Mensile            T.A.E.: 3,55669%</p> <p><b>IPOTECARIO PRIMA CASA GIOV. T. VAR BCE:</b>            TASSO BCE (Attualmente pari a: 1%) + 2,5 punti perc.            Valore effettivo attualmente pari a: 3,5%            Capitalizzazione: Mensile            T.A.E.: 3,55669%</p>
Tasso annuale di preammortamento, parametro di indicizzazione e spread (a)	Pari al tasso globale di ammortamento.
(a) Nei mutui a tasso variabile può essere previsto uno spread massimo di 6 punti percentuali ed un tasso soglia (Floor), ossia un tasso minimo che non può essere superiore:	al 6,00%
Tasso di mora (in aggiunta al tasso contrattuale)	2 punti percentuali

### SPESE

<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	<p>IPOTECARIO PRIMA CASA EUR: 0,5% Minimo: € 250,00            IPOTECARIO PRIMA CASA BCE: 0,5% Minimo: € 250,00            IPOTECARIO PRIMA CASA GIOV. TASSO VAR EU: 0,2% Minimo: € 100,00            IPOTECARIO PRIMA CASA GIOV. T. VAR BCE: 0,2% Minimo: € 100,00</p>
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2,00% secondo la prescrizione di legge.
Perizia tecnica	Spese di perizia a carico del cliente, in sede di istruttoria e successivamente per la verifica periodica del valore del bene ipotecato come previsto dalla normativa di Basilea 2.
Spese stipula fuori sede	In funzione del luogo di stipula, con un massimo per trasferta non superiore ad Euro 250,00.
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	Non previste

Spese massime incasso rata (per conto o per cassa)	€ 30,00
Spese di consegna informativa precontrattuale	€ 0,00
Spese invio comunicazioni periodiche art. 119 T.U.B.	€ 2,00
Spese invio proposta di modifica unilaterale contratto	€ 0,00
Spese per comunicazione scadenza rata	€ 1,50
Spese per sospensione pagamento delle rate	Non previste
Spese per decurtazione (b)	1,5%
Spese per estinzione anticipata (b)	0%
Spese per primo sollecito	€ 5,00
Spese per successivi solleciti	€ 5,00
Accollo mutuo	€ 200,00
Spese per il ripianamento o modificazione del parametro di indicizzazione	€ 100,00 oltre agli eventuali oneri notarili.
Spese per rilascio assenso alla restrizione o cancellazione dell'ipoteca	o Previste solo nel caso di procedura diversa da quella disciplinata dall'art. 13 della legge 40/2007 (cd. Decreto Bersani bis): € 100,00.
Spese per rilascio della certificazione degli interessi passivi	€ 6,00
Spese per trasposizione di ipoteca	€ 100,00
Spese per rinnovazione dell'ipoteca	Nella misura effettivamente sostenuta.
Spese per visure	Recuperate solo in caso di revisione della posizione, nella misura effettivamente sostenuta

**SERVIZI ACCESSORI**
**Polizza Assicurativa**

Riportiamo di seguito una tabella riepilogativa dei prodotti assicurativi che possono essere richiesti dal cliente, previsti come accessori al finanziamento, il cui costo può variare in funzione delle garanzie prestate, del capitale assicurato, dell'età, del sesso e dell'attività svolta. Al Cliente viene rilasciata informativa pre-contrattuale in conformità alle disposizioni Isvap vigenti. In ogni caso il valore delle provvigioni di intermediazione acquisite dalla Banca sui prodotti assicurativi collegati ai finanziamenti non può superare i valori esposti nella tabella a seguire:

<i>Prodotto Assicurativo</i>	<i>Garanzia Prestata</i>	<i>Provvigione d'acquisto</i>
ORIZZONTE MUTUO (AssimocoVita S.p.A.)	Polizza "caso morte" a premio unico e capitale decrescente (prodotto abbinabile esclusivamente a finanziamenti di nuova emissione)	4,8%
ORIZZONTE T. 212 (AssimocoVita S.p.A.)	Polizza "caso morte" a premio annuo e capitale assicurato costante	48%
ORIZZONTE T. 221 (AssimocoVita S.p.A.)	Polizza "caso morte" a premio unico e capitale decrescente	6%
TCM di Gruppo (AssimocoVita S.p.A.)	Polizza collettiva "caso morte" a capitale costante e premio annuo variabile.	13,2%
CPI Mutui Residenziali (Assurant General Insurance Limited)	Polizza a copertura del credito, morte invalidità permanente e diaria per perdita posto di lavoro o per inabilità temporanea) abbinata a mutui per acquisto o ristrutturazione dell'abitazione	35%
CPI Mutui Non Residenziali (Assurant General Insurance Limited)	Polizza a copertura del credito, morte invalidità permanente e diaria per perdita posto di lavoro o per inabilità temporanea) riferita a finanziamenti per l'acquisto di beni non di consumo e non abitativi. Rientrano anche i mutui per consolidamento debiti, liquidità, accolti, etc.	33%
CPI Presiti	Polizza a copertura del credito, morte invalidità permanente	40%

(Assurant General Insurance Limited)	e diaria per perdita posto di lavoro o per inabilità temporanea) abbinata ai "crediti al consumo"	
--------------------------------------	---	--

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

Tipo di ammortamento	Francese a rate costanti posticipate.
Periodicità delle rate	Da mensile ad annuale, concordabile con il Cliente.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	Massimo 90 giorni
Disponibilità dell'importo	Entro 15 giorni successivi alla stipula del contratto
Disponibilità dell'importo per S.a.L	Entro 15 giorni successivi alla data di consegna della perizia dello stato avanzamento lavori

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (EURIBOR) - Tasso di riferimento Euribor 3 mesi base 360 aggiornato con decorrenza il primo giorno di ciascun mese rilevato da "il Sole-24 Ore" e riferito all'ultimo giorno operativo del mese**

Data	Valore
01.04.2012	0,777%
01.03.2012	0,983%
01.02.2012	1,125%

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (BCE)**

Data	Valore
14.12.2011	1%
09.11.2011	1,25%
13.07.2011	1,5%

**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 (I tassi proposti sono da ritenersi a titolo esemplificativo)**

Tasso variabile prima casa indicizzato al Tasso Euribor				
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
4,777%	15	€ 779,23	€ 929,93	€ 720,68

**Tasso variabile prima casa giovani indicizzato al Tasso Euribor**

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
3,5%	20	€ 579,96	€ 717,45	€ 579,96

**Tasso variabile prima casa indicizzato al Tasso Bce**

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
5,3%	15	€ 806,51	€ 957,82	€ 730,86

**Tasso variabile prima casa giovani indicizzato al Tasso Bce**

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
3,5%	20	€ 579,96	€ 734,70	€ 579,96

In caso di tasso fisso, il valore delle rate resta costante nel corso degli anni.

**AVVERTENZA**

La presente tabella non tiene conto dell'eventuale previsione di un tasso minimo; qualora il tasso di interesse applicato sia pari o inferiore al tasso soglia la colonna relativa all'ipotesi di diminuzione è da non considerare.

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.bancaatestina.it](http://www.bancaatestina.it)).

**ALTRO**

L'erogazione del credito, in presenza di una garanzia ipotecaria, è subordinata alla stipula di una polizza assicurativa contro il rischio di incendio e scoppio del fabbricato oggetto della garanzia, con compagnia di gradimento della banca, liberamente scelta dal cliente.

Gli oneri della polizza sono a carico del cliente. Nel caso in cui il cliente intenda stipulare la polizza per il tramite della banca, si invita a consultare i prospetti informativi disponibili presso gli sportelli.

In assenza di garanzia ipotecaria, l'eventuale copertura assicurativa (danni e/o vita) è **prestata solo su espressa richiesta del cliente.**

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI**
**Estinzione anticipata (b)**

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 con un preavviso di almeno 30 giorni pagando unicamente un compenso omnicomprensivo (se previsto) come sopra indicato.

**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 dovutole a seguito del recesso.

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami (ispettorato@bancaatestina.it) della banca Via G.B. Brunelli 1 – 35042 Este, 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 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 purchè iscritto nell'apposito registro ministeriale.

- *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)

Rimane successivamente impregiudicato il diritto del Cliente di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria.

## **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, 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.
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 della categoria di riferimento, aumentarlo di un quarto ed aggiungervi un margine di ulteriori 4 punti percentuali ed accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore e la differenza tra il limite ed il tasso medio non sia superiore ad 8 punti percentuali.
Tasso minimo o pavimento(Floor )	Rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non può scendere (anche in fase di sottoscrizione del contratto) indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione indicato in contratto.

**Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007  
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti (b)**

**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 precedentemente 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;

## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA

- 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%.