

MUTUO IPOTECARIO ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA ALPI MARITTIME Credito Cooperativo Carru'

VIA STAZIONE, 10 - 12061 - CARRU'

n. telefono e fax: **0173757111** fax **0173757686** n.verde **800154664**

email: **info@bancaalpimarittime.it** sito internet: **www.bancaalpimarittime.it**

Registro delle Imprese della CCIAA di **Cuneo** n. **00195530043**

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. **4291.10** - Cod. ABI **8450**

Iscritta all'albo delle società cooperative n. **A 159716**

Aderente al **Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo**, **Fondo Nazionale di Garanzia**, **Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo**, **Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo**

Capitale sociale e riserve al **31 dicembre 2011** euro **46.217.077,00**

CHE COS'E' 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 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.

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, 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.

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 **CMU0016** aggiornato al 16/04/2012

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 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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca www.bancaalpimaritime.it.

CONDIZIONI ECONOMICHE

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

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 30 Anni con una periodicità della rata Mensile.

Tasso B.C.E.	4,0730%
Tasso fisso	4,6990%
Tasso variabile	4,1780%
Tasso misto	4,6990%

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.

	VOCI	COSTI				
		valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)				
		Tasso B.C.E.	Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso misto	
	Importo massimo finanziabile	80% valore immobile (fondiari)-100% (ipotecari)	80% valore immobile (fondiari)-100% (ipotecari)	80% valore immobile (fondiari)-100% (ipotecari)	80% valore immobile (fondiari)-100% (ipotecari)	
	Durata	30 Anni	30 Anni	30 Anni	30 Anni	
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo %	4,0000	4,6000	4,1000	4,6000	
	Parametro di indicizzazione	T.U.R. Tasso Bce	IRS di periodo arrotondato ai 10 cent.sup.	Euribor 6M/365 mensile arrotondato ai 10 cent.sup.	IRS 5 anni arrotondato ai 10 cent.sup.	
	Spread	+3,0000	+3,0000	+3,0000	+3,0000	
	Tasso di interesse di preammortamento	4,0000	4,6000	4,1000	4,6000	
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	Anno Civile	Anno Civile	Anno Civile	
	Tasso di mora %	12,0000 8pp in più del tasso contrattuale	12,6000 8pp in più del tasso contrattuale	12,1000 8pp in più del tasso contrattuale	12,6000 8pp in più del tasso contrattuale	
	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor) %	4,0000		4,1000	4,5000	
	mancata domic.stipendio; mancato add.rate in cc	+0,20%; +2,00%	+0,20%; +2,00%	+0,20%; +2,00%	+0,20%; +2,00%	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria % importo minimo	0,00	0,00	0,00	0,00
		importo massimo	300,00	300,00	300,00	300,00
		Recupero Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.			
	Spese per la gestione del rapporto	Spese ed oneri per operazioni di portabilità'	esente	esente	esente	esente
		Rimborso spese informazione precontrattuale	2,50	2,50	2,50	2,50
		Gestione pratica				
		Commissione di incasso rata Con addebito automatico in conto corrente	7,50	7,50	7,50	7,50
		Con pagamento per cassa	7,50	7,50	7,50	7,50
		Con pagamento tramite Rid-passivo	7,50	7,50	7,50	7,50
		Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico (per ogni singola comunicazione) (*)	3,0000	3,0000	3,0000	3,0000
		Spese per altre comunicazioni e informazioni	3,00	3,00	3,00	3,00
		Accollo mutuo % importo minimo	0,00	0,00	0,00	0,00
		importo massimo	60,00	60,00	60,00	60,00
		Sospensione pagamento rate	+0,20% tasso se rata insoluta per più di 30 giorni	+0,20% tasso se rata insoluta per più di 30 giorni	+0,20% tasso se rata insoluta per più di 30 giorni	+0,20% tasso se rata insoluta per più di 30 giorni
Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo ¹	Non prevista					
Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento ²	Non prevista					

¹ 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. 120 ter del D.Lgs. 385/93.

		Commissione per rata insoluta (max)	5,00	5,00	5,00	5,00
		Spese per invio scadenza rata	2,50	2,50	2,50	2,50
		Commissione per sost./rid. vincolo assicurativo	50,00	50,00	50,00	50,00
		Spesa per sollecito pagamento rata	75,00	75,00	75,00	75,00
		Spesa sostituzione/riduzione garanzia	75,00	75,00	75,00	75,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE
	Tipologia di rata		COSTANTE	COSTANTE	COSTANTE	COSTANTE
	Periodicità delle rate		Mensile	Mensile	Mensile	Mensile

(*) per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking.

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.bancaalpimarittime.it.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE
14/12/2011	Tasso B.C.E.	1,0000
09/11/2011	Tasso B.C.E.	1,2500
	Tasso fisso	
	Tasso fisso	
01/04/2012	Tasso variabile	1,0990
01/03/2012	Tasso variabile	1,3030
	Tasso misto	
	Tasso misto	

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 B.C.E.

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 2,000 % dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000 % dopo 2 Anni(*)
4,0000%	10	€ 1.012,46	€ 1.091,54	€ 1.012,46
4,0000%	15	€ 739,69	€ 831,00	€ 739,69
4,0000%	20	€ 605,99	€ 706,61	€ 605,99
4,0000%	25	€ 527,84	€ 636,40	€ 527,84
4,0000%	30	€ 477,42	€ 593,02	€ 477,42

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 0,000 % dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 0,000 % dopo 2 Anni(*)
4,6000%	10	€ 1.041,22	€ 1.041,22	€ 1.041,22
4,6000%	15	€ 770,12	€ 770,12	€ 770,12
4,6000%	20	€ 638,07	€ 638,07	€ 638,07

2 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. 120 ter del D.Lgs. 385/93.

4,6000%	25	€ 561,53	€ 561,53	€ 561,53
4,6000%	30	€ 512,65	€ 512,65	€ 512,65

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 2,000 % dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000 % dopo 2 Anni(*)
4,1000%	10	€ 1.017,22	€ 1.096,55	€ 1.017,22
4,1000%	15	€ 744,71	€ 836,41	€ 744,71
4,1000%	20	€ 611,27	€ 712,39	€ 611,27
4,1000%	25	€ 533,38	€ 642,54	€ 533,38
4,1000%	30	€ 483,20	€ 599,49	€ 483,20

Tasso misto

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 2,000 % dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000 % dopo 2 Anni(*)
4,6000%	10	€ 1.041,22	€ 1.121,80	€ 1.037,28
4,6000%	15	€ 770,12	€ 863,72	€ 765,60
4,6000%	20	€ 638,07	€ 741,68	€ 633,11
4,6000%	25	€ 561,53	€ 673,66	€ 556,20
4,6000%	30	€ 512,65	€ 632,28	€ 506,98

(*) 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
Perizia tecnica	spese di perizia con incarico sottoscritto a parte
Adempimenti notarili	corresponsione diretta al professionista
Assicurazione immobile	a carico del mutuatario

- Imposta sostitutiva vedasi tabella spese per la stipula del contratto
 Commissione rilascio certificazioni revisori 250,00
 Commissione per certificazione interessi passivi 30,00
 Rilascio doc. a richiesta e variazione anagrafica 20,00

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria Tempi tecnici strettamente necessari
 Disponibilità dell'importo Al perfezionamento dell'atto notarile

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta.

Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, 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.

Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, 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 della banca ([Via Stazione n. 10 12061 Carrù \(Cuneo\) info@bancaalpimaritime.it](mailto:info@bancaalpimaritime.it)), 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 deve rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito 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;
- altro organismo abilitato alla mediazione e riconosciuto dall'ordinamento tramite iscrizione al registro del Ministero della Giustizia, ai sensi del D. Lgs. 28/2010, previamente concordato con la banca stessa.

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: <ul style="list-style-type: none">- 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.
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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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, aumentarlo di un quarto, aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso floor	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.

Tablelle 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%.