



**FOGLIO INFORMATIVO N° 55**  
**relativo al mutuo fondiario finalizzato a Investimenti Finalizzati Documentati,**  
**Acquisto immobile ad uso strumentale, Liquidità e Consolidamento.**  
**INDUSTRIALE**  
**TASSO VARIABILE TUR**

## **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Banca di Credito Cooperativo di Riano Società Cooperativa  
Via Dante Alighieri 25- 00060 Riano - Roma  
Tel.: 06/9013701 – Fax: 06/9035195  
email: bccriano@riano.bcc.it sito internet: www.bccriano.it  
Registro delle Imprese della CCIAA di Roma n 01025110584  
Iscritta all’Albo della Banca d’Italia n. 4705 - cod. ABI 08787  
Iscritta all’Albo delle società cooperative n. A152559  
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo  
Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

## **CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO**

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’70% 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: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione). Se sui beni ipotecati preesistono garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

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 variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso, che produce l'aumento dell'importo e, se convenuto, 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 o, se consentito, l'allungamento del mutuo.

### RISCHIO DI TASSO

Il mutuo fondiario a tasso indicizzato (variabile), cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

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 Di Credito Cooperativo Di Riano e sul sito [www.bccriano.it](http://www.bccriano.it)

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

<b>Caratteristiche</b>	
Tipologia	<b>Mutuo Fondiario a Tasso Variabile - Tur</b>
Durata massima	30 anni
Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata	Liquidità e Consolidamento Investimenti Finalizzati Documentati Acquisto immobile ad uso strumentale
Forme di garanzia	Ipoteca di primo grado
Periodicità della rata	→ <b>Mensile</b>
Particolarità della rata	Nessuna
Importo massimo finanziabile	Non superiore al 70% del valore del bene da ipotecare
Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile
<b>Tassi</b>	
Tasso di interesse nominale annuo <b>SOCI</b> → Ordinario 10 anni → Ordinario oltre 10 anni <b>NON SOCI</b> → Ordinario 10 anni → Ordinario oltre 10 anni	TUR + 2,35 punti percentuali TUR + 2,60 punti percentuali  TUR + 2,60 punti percentuali TUR + 2,85 punti percentuali  Ipotesi di tasso di interesse: TUR alla data del 13.04.11 pari al 1,25% + 2,35 punti percentuali = 3,60%
Parametro di indicizzazione	Tasso Ufficiale di Riferimento ( T.U.R.) Il Tasso di riferimento è pari al T.U.R. come "tasso minimo di offerta,sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, tempo per tempo determinato e pubblicato, o comunque reso noto, con la relativa

	decorrenza della Banca Centrale Europea, istituita ai sensi dell'art. 8 del Trattato istitutivo della Comunità Europea e successive modifiche ed integrazioni e del "Protocollo sullo statuto del Sistema europeo di banche centrali e della Banca Centrale Europea" e successive modifiche ed integrazioni, allegato al Trattato.
Spread	
<b>SOCI</b>	
→ Ordinario 10 anni	+ 2,35 punti percentuali
→ Ordinario oltre 10 anni	+ 2,60 punti percentuali
<b>NON SOCI</b>	
→ Ordinario 10 anni	+ 2,60 punti percentuali
→ Ordinario oltre 10 anni	+ 2,85 punti percentuali
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso applicato alla prima rata del mutuo
Tasso di mora	tasso del contratto + 1,5 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge)
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).
<b>Spese</b>	
<u>Spese per la stipula del contratto</u>	
Istruttoria	0,40% del capitale mutuato ( Minimo e 50,00 – Massimo € 300,00)
Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.
<u>Spese per la gestione del rapporto</u>	
Spese per l'effettuazione della perizia (se necessaria)	€ 250,00
Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca	€ 0,00
Accollo Mutuo	€ 250,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	€ 100,00
Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	€ 250,00
Spese per ogni richiesta di calcolo delle somme dovute al fine dell'estinzione anticipata del mutuo (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).	€ 50,00
Spese per l'eventuale frazionamento e ripartizione del mutuo	€ 250,00
Dichiarazione relativa ad interessi liquidati o maturati	€ 15,00
Incasso rata	€ 0,00
→ con addebito automatico in conto corrente accesso presso la BCC di Riano	€ 1,00

→ con pagamento per cassa o con addebito automatico in conto corrente acceso presso altri istituti	
Spese invio comunicazioni:	€ 2,00
Spese per estinzione anticipate (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).	1% (in percentuale sul debito residuo)
<b>Piano di ammortamento</b>	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	A importo variabile
Periodicità delle rate	Mensile

<b>SERVIZI ACCESSORI</b>	
<b>Assicurazione</b>	
Assicurazione <u>obbligatoria</u> a premio unico anticipato o annuale a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione. Ulteriori dettagli sono contenuti nella apposita "Nota Informativa" che può essere richiesta in agenzia ai dipendenti abilitati ai sensi della vigente normativa ISVAP.	
Polizza "Formula Domus Base - Incendio Fabbricato" (Moltiplicare i mq. dell'immobile assicurato per il valore medio di ricostruzione pari ad € 1.000,00. Al risultato ottenuto applicare la percentuale indicata.)	Tassi di Premio %
→ Incendio Fabbricato Base	0,23%
→ Incendio Fabbricato Base senza franchigia	0,28%
→ Incendio Fabbricato Completo	0,60%
→ Incendio Fabbricato Completo senza franchigia	0,72%
<b>Polizza " PROTEZIONE MUTUO"</b>	
Assicurazione <u>facoltativa</u> a premio unico anticipato a copertura del rischio di mancato pagamento delle rate a seguito di inabilità totale o parziale, permanente o temporanea, da infortunio e malattia, perdita involontaria dell'impiego, ricovero ospedaliero da infortunio e malattia, morte. In caso di polizza contratta da persona giuridica gli eventi di cui sopra si riferiscono al soggetto assicurato.	
<b>Tasso lordo vita</b>	(0,021% X n° rate) X Capitale Assicurato
<b>Tasso lordo danni</b>	1,30% del Capitale Assicurato

<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE</b>	
Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi	
Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
Disponibilità dell'importo	Dopo l'avvenuta iscrizione ipotecaria - massimo 20 giorni

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO – TUR

Data	Valore
13/05/2009	1,00%
13/04/2011	1,25%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA  
IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE RATA MENSILE - SOCI

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 50.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi
3,60%	5	€ 911,98	€ 913,36	€ 910,74

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO A TASSO VARIABILE RATA TRIMESTRALE**

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG) SOCI 4,028%<sup>1</sup>**

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

I valori sopraindicati si riferiscono all'ipotesi che le condizioni economiche applicate, in particolare il tasso di interesse, rimangano invariate per tutta la durata del finanziamento.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA  
IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE RATA MENSILE – NON SOCI

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per € 50.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi
3,85%	5	€ 917,61	€ 919,09	€ 916,28

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO A TASSO VARIABILE RATA TRIMESTRALE**

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG) NON SOCI 4,289%<sup>2</sup>**

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

I valori sopraindicati si riferiscono all'ipotesi che le condizioni economiche applicate, in particolare il tasso di interesse, rimangano invariate per tutta la durata del finanziamento.

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

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

<sup>1</sup> Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 50.000,00, di durata pari a 5 anni, con una periodicità della rata mensile, su immobile di mq. 100 e con spese di Assicurazione Formula Domus - Fabbricato Base.

<sup>2</sup> Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 50.000,00, di durata pari a 5 anni, con una periodicità della rata mensile, su immobile di mq. 50 e con spese di Assicurazione Formula Domus - Fabbricato Base.

## AGEVOLAZIONI/PENALIZZAZIONI

	SEGNO	SPREAD SOCI	NON SOCI
Accredito stipendio società ordinarie	-	0,05%	0,05%
Accredito stipendio Ministero/ Inps/Enti Pubblici/Atac/Telecom/etc.	-	0,05%	0,05%
Rata mensile inferiore a 1/3 del reddito medio mensile netto	-	0,05%	0,05%
Importo del mutuo inferiore al 60% del valore dell'immobile	-	0,05%	0,05%

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Se la banca, in presenza di un giustificato motivo, vuole procedere a variazioni unilaterali di tassi, prezzi e ogni altra condizione del contratto, sfavorevoli per il cliente, deve comunicare per iscritto a quest'ultimo la variazione con un preavviso minimo di 60 giorni. La variazione si intende approvata, se il cliente non recede, dal contratto entro la data prevista per la sua applicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo in qualsiasi momento pagando unicamente un compenso omnicomprendivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 1% del debito residuo, fuori dai casi di cui all'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93 - mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche - fatto salvo quanto previsto dall'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007 per i mutui di cui sopra stipulati anteriormente al 2 febbraio 2007.

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

### Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla Banca attraverso la compilazione del modulo Reclami disponibile in Agenzia, tramite:

- Lettera consegnata brevi mano all'Ufficio Reclami della banca: Via Dante Alighieri, 25 00060 Riano Roma;

- Raccomandata A/R all'Ufficio Reclami della banca: Via Dante Alighieri, 25 00060 Riano Roma;

- E-mail all'Ufficio Reclami della banca: [salvig@riano.bcc.it](mailto:salvig@riano.bcc.it) - [reclami@riano.bcc.it](mailto:reclami@riano.bcc.it)

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

### 1. Arbitro bancario e finanziario (ABF)

- o Controversie relative ad operazioni e servizi bancari e finanziari, che rivestono un valore non superiore a 100.000 euro, con esclusione dei servizi di investimento.
- o Controversie aventi ad oggetto l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà indipendentemente dal valore del rapporto al quale si riferiscono.
- o Controversie in materia di bonifici transfrontalieri, fermo restando quanto previsto dal D.M. 13 Dicembre 2001, n° 456, emanato in attuazione del D.Lgs. 28 luglio 2000, n° 253.

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.

### 2. Ombudsman – Giurì Bancario

- o Controversie relative a servizi di investimento.
- o Controversie relative a bonifici transfrontalieri.

### 3. Conciliatore Bancario e Finanziario

- o Controversie relative alle materie attinenti l'operatività degli intermediari, bancari e finanziari.

Per ulteriori informazioni inerenti all'Ombudsman-Giurì Bancario ed al Conciliatore Bancario e Finanziario si può consultare il sito: [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) o chiedere alla banca.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Ammortamento</b>	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	E' il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata

	del mutuo.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b>	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 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;
- 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 precedentemente 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%.