



**CREDITO COOPERATIVO VALDARNO FIORENTINO
BANCA DI CASCIA**

FOGLIO INFORMATIVO

relativo al

**MUTUO FONDIARIO
*CONSUMATORI***

INFORMAZIONI SULLA BANCA**CREDITO COOPERATIVO VALDARNO FIORENTINO BANCA DI CASCIA – SOC. COOPERATIVA**

Codice ABI: 08457

Sede Legale e Amministrativa in REGGELLO (50066), Via J.F. Kennedy, 1 – Firenze

Codice Fiscale, partita IVA e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 00645190489

Iscrizione all'Albo delle Banche presso Banca d'Italia n. 891.20

Iscrizione all'Albo delle Società Cooperative n. A165313

R.E.A. Firenze n. 38847

S.W.I.F.T. code n. ICRA

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Conciliatore Bancario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR

Aderente Arbitro Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione stragiudiziale delle controversie bancarie e finanziarie – ABF

CONTATTISito internet: www.bccvaldarnoflorentino.itE-mail: info@bccvaldarnoflorentino.it

(servizio gratuito)

Tel. 055-868058 - Fax. 055-8667063

(costo in base alle tariffe applicate dai vari operatori di rete fissa / mobile)

Numero verde 800-010482

(servizio gratuito)

Numero verde assistenza RelaxBanking: 800-929146

(servizio gratuito)

info@relax@bccsoar.it

Ufficio Reclami

Via J.F. Kennedy, 1 – 50066 Reggello (FI)

Indirizzo e-mail: ispettorato@bccvaldarnoflorentino.it**INFORMAZIONI ULTERIORI IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE**

Nome e Cognome del soggetto che consegna il Foglio Informativo al cliente: _____

Qualifica: _____

Indirizzo: _____

Num. Tel.: _____

e-mail: _____

Nome e Cognome del cliente cui il Foglio Informativo è stato consegnato: _____

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto il Foglio Informativo, il documento "Principali Diritti del Cliente", oppure la Guida del Prodotti ed i Tassi Effettivi Globali medi (TEGM) previsti dalla legge 108/1996 dal soggetto sopra indicato

Data _____

Firma per avvenuta ricezione _____

CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO RISERVATO A CONSUMATORI

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.

Disciplina del Credito ai Consumatori (D.Lgs. 141/2010 e Provvedimento Banca d'Italia del 09.02.2011)

La sezione VII del Provvedimento Banca d'Italia del 09.02.2011 disciplina i servizi e le operazioni previsti dal Titolo VI, capo II, del Testo Unico, come sostituito dal decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, e successive modificazioni, recante attuazione della Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio n. 2008/48/CE del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori.

La disciplina del credito ai consumatori si applica ai contratti di credito, comunque denominati, tra un finanziatore (Banca) ed un consumatore (persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta).

Rimangono espressamente esclusi da tale disciplina, tra gli altri, i seguenti finanziamenti (art. 122 T.U.):

- finanziamenti di importo inferiore ad euro 200,00 o superiore ad euro 75.000,00;
- finanziamenti nei quali è escluso il pagamento di interessi o di altri oneri;
- finanziamenti a fronte dei quali il consumatore è tenuto a corrispondere solo commissioni per un importo non significativo e il rimborso debba avvenire entro 3 mesi dall'utilizzo;
- finanziamenti destinati all'acquisto o alla conservazione di un diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato;
- finanziamenti garantiti da ipoteca su beni immobili aventi una durata superiore a 5 anni.

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.

In caso di mutuo fondiario a tasso variabile indicizzato per l'acquisto dell'abitazione principale, il mutuo è disponibile al tasso indicizzato Euribor /365 1 / 3 / 6 mesi media mese precedente, ovvero, a scelta del cliente, al tasso B.C.E. (Banca Centrale Europea) ai sensi del D.L. 185/2008.

Informativa relativa alla Legge 2 aprile 2007, n. 40 (Bersani bis)

COMPENSO PER ESTINZIONE ANTICIPATA (ex art. 120 ter D.Lgs. 141/2010 di modifica del Titolo VI del TUB)

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto, se previsto nel contratto, un compenso onnicomprensivo.

- a) nessun compenso è dovuto per l'estinzione anticipata di mutui destinati ad acquisto o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione.
- b) nessun compenso è dovuto per l'estinzione anticipata di mutui estinti per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7 – convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 della Legge 2 aprile 2007, n. 40 – qualora destinati alle finalità di cui al punto a).

RIMBORSO ANTICIPATO (ex art. 120 bis D.Lgs. 141/2010 di modifica del Titolo VI del TUB)

Il mutuatario ha diritto di estinguere (parzialmente o totalmente) un mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche senza alcun onere. Con riguardo ai mutui

rientranti nell'ambito di applicazione dell'Accordo ABI-Associazioni dei Consumatori del 2 maggio 2007, all'atto dell'estinzione (totale o parziale) verrà applicata la penale nella misura prevista da detto Accordo (si rimanda alla sezione III del presente foglio informativo – Importi massimi di commissioni e spese).

La banca, inoltre, al fine di facilitare l'estinzione anticipata dei mutui ha aderito alle "Linee Guida per le polizze assicurative connesse a mutui e altri contratti di finanziamento" sottoscritte dall'ABI e dall'ANIA in data 22 ottobre 2008.

RIMBORSO ANTICIPATO PER IL CREDITO AI CONSUMATORI (ex art. 125-sexies D.Lgs. 141/2010 di modifica del Titolo VI del TUB)

Nei contratti di durata, il *consumatore* può recedere dal contratto di credito entro 14 giorni a decorrere dalla conclusione del contratto dandone specifica comunicazione al finanziatore. Nei contratti a tempo indeterminato, invece, l'art. 125-quater del T.U. (come modificato dal D.Lgs. 141/2010) disciplina che il *consumatore* ha diritto di recedere in ogni momento senza penalità e senza spese; fanno eccezione i contratti di apertura di credito in conto corrente da rimborsare su richiesta della Banca o entro tre mesi dal prelievo (art. 122, comma 2, del T.U.).

PORTABILITÀ DEL MUTUO (ex art. 120 quater D.Lgs. 141/2010 di modifica del Titolo VI del TUB)

La disposizione normativa consente al mutuatario il "trasferimento" del mutuo da una banca all'altra. La nuova banca, attraverso la concessione di un mutuo di scopo da stipularsi per atto pubblico o scrittura privata autenticata, si "surroga" nel credito e nelle garanzie acquisite dalla banca originaria, evitando una nuova iscrizione ipotecaria. Nessun onere o spesa può essere posto a carico del mutuatario da parte della banca "subentrante" e della banca "surrogata" per l'espletamento delle relative formalità. Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

La banca, inoltre, al fine di facilitare la portabilità dei mutui ha aderito alle "Linee Guida per le polizze assicurative connesse a mutui e altri contratti di finanziamento" sottoscritte dall'ABI e dall'ANIA in data 22 ottobre 2008.

L'art. 120 quater, comma 9, lettera a-bis), modificato dal D.L. 70/2011, definisce che le norme relative alla surrogazione si applicano ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'art. 1, comma 1, lettera t), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 11.

CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA (ex art. 40 bis D.Lgs. 141/2010 di modifica del Titolo VI del TUB)

In caso di estinzione dell'obbligazione derivante dalla stipula o accollo a seguito di frazionamento di un contratto di mutuo ipotecario, il cliente ha diritto di ricevere, "senza spese", quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione dalla Banca la quale procederà, senza alcun onere, a trasmettere al conservatore la comunicazione prevista entro 30 giorni, attivando il procedimento semplificato di cancellazione dell'ipoteca. E' fatta salva per il cliente, su base volontaria, la possibilità di ricorrere alla procedura ordinaria mediante autentica notarile sostenendo i costi relativi.

TIPI DI MUTUO E PRINCIPALI 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 cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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 variabile indicizzato al tasso BCE

Tale tipologia di mutuo è frutto di un provvedimento legislativo riguardante, appunto, i mutui con garanzia ipotecaria finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di stipulare un contratto di mutuo avente un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca (d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2).

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Per i mutui chirografari a tasso variabile, è previsto, salvo diversa pattuizione tra le parti definita a livello contrattuale, un limite di tasso (c.d. tasso pavimento) al di sotto del quale non sia possibile scendere, a prescindere dall'andamento del parametro di riferimento. Il tasso pavimento è pari a:

- 2,90% clienti BCC;
- 2,50% soci BCC.

Per i finanziamenti che godano di contributi in conto interessi, qualora il contributo sia revocato non necessariamente per causa imputabile alla parte finanziata, il cliente può essere soggetto al rischio di dover rimborsare immediatamente all'organo agevolante, in tutto o in parte, il contributo incassato.

SERVIZI ACCESSORI

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 di grado pari o superiore al 50%. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le filiali della Banca.

Per saperne di più:

Si rimanda alla **“Guida pratica al mutuo”**, che aiuta ad orientarsi nella scelta ed è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, e presso tutte le filiali della Banca – in forma cartacea – ovvero sul sito internet della Banca www.bccvaldarnoflorentino.it – in forma telematica.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**Fondiario Tasso Fisso 6,091%**

IRS 10 anni lettera pari a 2,550%. Tasso di finanziamento pari a 5,550% (spread pari a punti 3,00).
Calcolato su capitale figurativo di euro 100.000,00, durata del finanziamento pari a 10 anni,
rate posticipate mensili, commissione istruttoria iniziale euro 1.000,00, commissioni incasso rata euro 5,00,
imposta sostitutiva euro 250,00, con apporto di garanzie reali

Fondiario Tasso Variabile 5,044%

Euribor 3 mesi lettera media mese precedente pari a 1,556%.
Tasso di finanziamento pari a 4,556% (spread pari a punti 3,00).
Calcolato su capitale figurativo di euro 100.000,00, durata del finanziamento pari a 10 anni,
rate posticipate mensili, commissione istruttoria iniziale euro 1.000,00, commissioni incasso rata euro 5,00,
imposta sostitutiva euro 250,00, con apporto di garanzie reali

Fondiario Tasso Variabile tasso BCE 4,462%

Tasso BCE alla data di aggiornamento del presente foglio pari a 1,000%.
Tasso di finanziamento pari a 4,000% (spread pari a punti 3,00).
Calcolato su capitale figurativo di euro 100.000,00, durata del finanziamento pari a 10 anni,
rate posticipate mensili, commissione istruttoria iniziale euro 1.000,00, commissioni incasso rata euro 5,00,
imposta sostitutiva euro 250,00, con apporto di garanzie reali

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, qualora il cliente richiedente sottoscriva delle coperture assicurative.

VOCI		COSTI	
		Tasso Fisso	Tasso Variabile
	Importo massimo finanziabile	80% valore beni ipotecati come accertato dal perito 100% mediante prestazione di garanzie integrative (fideiussioni, polizze assicurative, titoli)	80% valore beni ipotecati come accertato dal perito 100% mediante prestazione di garanzie integrative (fideiussioni, polizze assicurative, titoli)
	Durata massima	15 anni.	30 anni.
	Criterio di calcolo degli interessi	Formula matematica i cui elementi sono rappresentati dall'ammontare del capitale mutuato, dal tempo di durata del rimborso secondo l'anno civile (365/365) e dalla misura del tasso di interesse.	
TASSI	Tasso di interesse massimo effettivo annuo – privati (validità dal 01.10.2011 al 31.12.2011) - mutui a tasso fisso - mutui a tasso variabile	10,400% 8,125%	
	Tasso nominale annuo (T.A.N.) - parametro	IRS di pari periodo (determinato alla erogazione del prestito, con arrotondamento ai dieci centesimi superiori. Il parametro IRS è	Euribor 1M, 3M, 6M (lettera media mese precedente, rilevato al momento dell'erogazione del mutuo), Tasso B.C.E. (tasso minimo di offerta sulle

	<p>- spread</p>	<p>pubblicato normalmente sul quotidiano “IlSole24Ore”, ovvero su altre pubblicazioni di carattere finanziario. Il parametro è significativo soltanto per la determinazione del tasso fisso da applicare al prestito al momento della stipula del contratto. Il tasso del prestito avrà dunque un valore fisso, invariabile, e quindi del tutto scollegato dal successivo andamento del parametro IRS.</p> <p>Maggiorazione fino a punti 8,00 rispetto al parametro di riferimento.</p>	<p>operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema), <i>in caso di mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale e/o prima casa ai sensi dell'art. 2 del D.L. 29 novembre 2008, n. 185</i>).</p> <p>Il parametro Euribor (1M, 3M, 6M) è pubblicato normalmente sul quotidiano “IlSole24Ore”, ovvero su altre pubblicazioni di carattere finanziario. Il parametro è significativo soltanto per la determinazione del tasso fisso da applicare al prestito al momento della stipula del contratto.</p> <p>Il parametro di indicizzazione relativo al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, viene di volta in volta comunicato dalla Banca Centrale Europea a conclusione delle proprie riunioni aventi cadenza mensile.</p> <p>Maggiorazione fino a punti 8,00 rispetto al parametro di riferimento.</p>
	<p>Tasso annuo di preammortamento</p>	<p>E' pari al tasso annuo al momento della stipula del contratto e rimarrà fisso fino alla data di inizio ammortamento.</p>	
	<p>Tasso interesse annuo di mora</p>	<p>Maggiorazione massima di 3,00 punti del tasso nominale annuo vigente il giorno di scadenza della rata insoluta (entro comunque i tassi usura previsti).</p>	
	<p>Periodicità di revisione del tasso variabile Euribor 1M, 3M, 6M media mese precedente</p>	<p>Mensile (le variazioni saranno effettuate puntualmente al 1° giorno lavorativo del mese successivo alla rilevazione).</p>	
	<p>Periodicità di revisione del tasso variabile tasso BCE</p>	<p>In occasione di ogni comunicazione di variazione del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale dell'Eurosistema effettuata dalla Banca Centrale Europea.</p>	
	<p>Modalità di calcolo del tasso variabile</p>	<p>MUTUI INDICIZZATI EURIBOR Per i mutui a rata semestrale il tasso è ancorato alle variazioni della media Euribor 6 mesi (365) rilevata come media del mese precedente quello di decorrenza della rata. Per i mutui a rata trimestrale/mensile il tasso è ancorato alla media Euribor 3 mesi (365) rilevata come media del mese precedente quello di decorrenza della rata.</p> <p>MUTUI INDICIZZATI TASSO BCE Il parametro viene applicato puntualmente a partire dalla data di decorrenza stabilita dalla Banca centrale Europea.</p>	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Paratetro	Valore
01.10.2011	I.R.S. 10 anni	2,550%
01.10.2011	Euribor 1M media mese precedente	1,366%
01.10.2011	Euribor 3M media mese precedente	1,556%
01.10.2011	Euribor 6M media mese precedente	1,760%
14.12.2011	Tasso B.C.E.	1,000%

Esempio: **01.10.2011 Euribor/365 3M pari a 1,556% + 3,00 (spread) = tasso nom. 4,556% ; tasso effettivo 4,608%**
14.12.2011 Tasso BCE pari a 1,00% + 3,00 (spread) = tasso nom. 4,00% ; tasso effettivo 4,046%.

Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro di riferimento al momento della stipula.

TASSO VARIABILE + FISSO

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria iniziale	1,00% importo mutuo deliberato.
		Bollo cambiale D.P.R. 601/73 (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi)	€0,052 ogni €516,46 di capitale
Bollo cambiale (per finanziamenti di durata inferiore a 18 mesi)		0,11% dell'importo finanziato	
Imposta sostitutiva		0,25% sull'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria casa, come definita dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del D.P.R. 131/86 (ex D.P.R. 601/73); 2,00% sull'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del D.P.R. 131/86 (ex D.P.R. 601/73).	
Stipula del contratto		Gratuita. Nel caso in cui la stipula avvenga fuori filiale è previsto un rimborso spese forfetario che al massimo può essere pari a: - euro 150,00 fino a 30 km di distanza; - euro 250,00 oltre i 30 km di distanza.	
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	euro 0,00	
	Incasso rata → Con addebito automatico in conto corrente → Con pagamento per cassa	euro 5,00 euro 10,00	

	In formato cartaceo: Spese per invio comunicazioni ex art. 119 D.Lgs. 385/93	euro 3,10 (compreso rimborso spese postali)
	Spese per invio altre comunicazioni	euro 3,10 (compreso rimborso spese postali)
	In formato elettronico: Spese per invio comunicazioni ex art. 119 D.Lgs. 385/93	euro 0,00
	Spese per invio altre comunicazioni	euro 0,00
	Accollo mutuo	euro 110,00
	Invio sollecito e avviso scadenza (singolo)	euro 5,16
	Spese per estinzione anticipata (in percentuale sul debito residuo) ¹	1,00% debito residuo in linea capitale al momento dell'estinzione.
	Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento ²	1,00% del capitale restituito anticipatamente.
	Estinzione anticipata per surroga di altra banca e/o istituto sovventore	Nessun onere, penale o spesa possono essere posti a carico della clientela.
	Dichiarazione interessi passivi	euro 15,00
	Ricerche effettuate per richieste di documentazione bancaria (ex art. 119 D.Lgs. 385/93)	euro 25,00 per singolo documento (non eccedenti comunque i costi effettivamente sostenuti per la produzione)
	Recupero spese collegate all'erogazione del credito (visure e/o accesso a basi dati)	Pari al costo fatturato dalle società incaricate, e comunque non superiore ad euro 500,00 a singola pratica.
	Commissioni per rilascio assenso alla cancellazione ipotecaria	euro 266,00
	Commissione per rilascio assenso alla restrizione ipotecario	euro 100,00
Spese autentica notarile	euro 200,00 (massimo)	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Rata costante posticipata
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale.
	Calcolo degli interessi	Anno civile (365/365).

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. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento.

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. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento.

Periodo di preammortamento	Durata non superiore a 3 mesi (sono escluse dal preammortamento le operazioni a rateazione mensile).
Scadenza mutui	Mensile, trimestrale, semestrale.

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 IN PRESENZA DI TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2 punti dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti dopo 24 mesi
5,550%	10 anni	€ 1.087,91	€ 1.171,01	€ 1.008,62
5,550%	15 anni	€ 819,92	€ 917,26	€ 728,91
5,550%	20 anni	€ 690,91	€ 799,30	€ 591,12

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE (Euribor 3M/365 media mese precedente) – Ammortamento alla Francese

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2 punti dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti dopo 24 mesi
4,556%	10 anni	€ 1.039,22	€ 1.119,82	€ 962,40
4,556%	15 anni	€ 768,00	€ 861,57	€ 680,81
4,556%	20 anni	€ 635,83	€ 739,35	€ 541,09

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE (Tasso BCE) – Ammortamento alla Francese

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2 punti dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti dopo 24 mesi
4,000%	10 anni	€ 1.012,62	€ 1.091,84	€ 937,15
4,000%	15 anni	€ 739,85	€ 831,30	€ 654,78
4,000%	20 anni	€ 606,14	€ 706,90	€ 514,26

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

SERVIZI ACCESSORI

OBBLIGATORI

Polizza assicurativa per la garanzia scoppio/incendio del fabbricato/immobile oggetto di ipoteca	A carico del cliente richiedente il finanziamento
--	---

Attraverso la Banca, il cliente può acquistare la polizza emessa dalla compagnia **ASSIMOCO S.p.A.** Il costo sostenuto dal cliente per la stipula della polizza varia a seconda della destinazione d'uso dell'immobile come sotto riportato:

DESTINAZIONE: CIVILEgaranzia **Patrimonio** (ASSIMOCO)

0,45 pro mille annuo

Imposte 22,25% Provvigioni 18,00%

garanzia **Valore Casa** (ASSIMOCO)

0,22 pro mille annuo

Imposte 22,25% Provvigioni 18,00%

DESTINAZIONE: COMMERCIALEgaranzia **Certificato Incendio** (ASSIMOCO)

0,90 pro mille annuo (max.)

Imposte 22,25% Provvigioni 25,00%

DESTINAZIONE: AGRICOLO

0,69 pro mille annuo

Imposte 22,25% Provvigioni 25,00%

DESTINAZIONE: LABORATORIO

1,40 pro mille annuo

Imposte 22,25% Provvigioni 25,00%

Ipotesi di fabbricato civile avente costo di ricostruzione pari ad euro 100.000,00

Premio annuo netto euro 45,00

Imposte euro 10,02

Premio annuo lordo in addebito euro 55,02

ACCESSORI

Polizza assicurativa a copertura completa : rischi di morte, invalidità totale permanente di grado pari o superiore al 66%, inabilità temporanea totale al lavoro, malattia grave, perdita involontaria d'impiego dovuta a giustificato motivo oggettivo, ricovero ospedaliero.	A carico del cliente richiedente il finanziamento
--	---

garanzia **Rata Serena** (ASSIMOCO S.p.A.)
per finanziamenti fino ad euro 50.000,003,75% premio unico per importo finanziato
Provvigioni BCC 35,00% premio di polizzagaranzia **Protezione Prestito** (BCC ASSICURAZIONI S.p.A.)
per finanziamenti fino ad euro 52.000,003,75% premio unico per importo finanziato
Provvigioni BCC 40,00% premio di polizza

Polizza assicurativa a copertura modulare : rischi di morte, invalidità totale permanente di grado pari o superiore al 66%, inabilità temporanea totale al lavoro, malattia grave, perdita involontaria d'impiego dovuta a giustificato motivo oggettivo, ricovero ospedaliero.	A carico del cliente richiedente il finanziamento
--	---

garanzia **Protezione Mutuo** (BCC ASSICURAZIONI S.p.A.)

Il premio unico, relativo ad ogni singolo Assicurato, è determinato in relazione alle garanzie prestate (modulo scelto), all'ammontare del capitale assicurato e alla durata del contratto di mutuo e alla durata della copertura assicurativa. Le garanzie prestate sono le seguenti:

Modulo A: Inabilità Totale Temporaneo da infortunio o malattia, Disoccupazione, Ricovero ospedaliero;

Modulo B: Inabilità Totale Temporaneo da infortunio o malattia, Disoccupazione, Ricovero ospedaliero; Invalidità Totale Permanente da infortunio, Morte;

Modulo C: Invalidità Totale Permanente da infortunio, Morte.

Provvigioni BCC 40,00% premio di polizza.

garanzia **Rata Forte** (ASSIMOCO S.p.A.)
- sezione Fabbricato

0,45 pro mille annuo

- sezione garanzia di Rata	Provvigioni BCC 18,00% premio di polizza min. 0,880 pro mille annuo (10 anni) su erogato max. 1,550 pro mille annuo (10 anni) su erogato
- sezione garanzia Capitale per Invalidità Permanente Totale	Provvigioni BCC 30,00% premio di polizza min. 0,250 pro mille annuo (10 anni) su erogato max. 4,750 pro mille annuo (10 anni) su erogato
- sezione garanzia Capitale per Grave Malattia	Provvigioni BCC 20,00% premio di polizza min. 0,040 pro mille annuo (10 anni) su erogato max. 4,550 pro mille annuo (10 anni) su erogato Provvigioni BCC 20,00% premio di polizza

Polizza assicurativa a copertura rischio di morte.	A carico del cliente richiedente il finanziamento
garanzia T.C.M. Mutuo Protetto Special (ASSIMOCO S.p.A.) (premio ricorrente)	0,36% annuo su capitale di riferimento (in quattro rate trimestrali) 1° anno capitale di riferimento pari all'importo iniziale del finanziamento Per gli <u>altri anni</u> capitale di riferimento pari al capitale finanziato iniziale ridotto linearmente anno per anno. La riduzione lineare consiste nel sottrarre al debito residuo dell'anno precedente l'importo ottenuto dividendo il capitale iniziale per il numero degli anni del finanziamento. Provvigioni BCC 21,875 premio di polizza
garanzia Orizzonte Mutuo (ASSIMOCO S.p.A.) (premio unico)	Il premio unico, relativo ad ogni singolo Assicurato, è determinato in relazione al capitale assicurato, alla durata dell'assicurazione, all'età e al sesso dell'Assicurato, nonché al suo stato di salute e all'attività svolta. Provvigioni BCC 6,00% premio di polizza
garanzia Orizzonte Premio Ricorrente (ASSIMOCO S.p.A.) (premio ricorrente)	min. premio annuo euro 53,00 per capit. euro 50.000,00, età 30 anni, durata 5. Max. premio annuo euro 1.259,00 per capit. euro 2.000.000, età 50 anni, durata 25. Provvigioni BCC incasso 40,00% Provvigioni BCC anni successivi 4,00%

Per tutti i prodotti assicurativi sopra descritti, connessi a mutui ed altri contratti di finanziamento, qualora il pagamento del premio sia unico ed effettuato in via anticipata, le Compagnie assicuratrici (ASSIMOCO e BCC ASSICURAZIONI) provvederanno ad operare come indicato nelle Linee Guida ABI-ANIA del 22 ottobre 2008, volte a favorire la portabilità dei mutui e degli altri contratti di finanziamento e l'estinzione anticipata degli stessi.

Per tutti i dettagli relativi ai prodotti assicurativi descritti nella sezione "Oneri Accessori", compresa l'esemplificazione del calcolo del premio e delle relative provvigioni spettanti alla Banca, si rimanda alle Note Informative ed alla Condizione di Polizza consultabili e/o stampabili presso ogni sportello aperto al pubblico, ovvero sul sito internet www.bccvaldarnoflorentino.it.

Nel caso in cui la richiesta di mutuo sia di importo superiore all'80% del valore di stima dell'immobile, potrebbe essere richiesta una polizza fidejussoria, a garanzia del capitale eccedente l'80%, da stipulare con la Compagnia di Assicurazioni ASSIMOCO, che ha i seguenti tassi lordi annui:

- finanziamento con durata di anni 10: 0,83% sull'importo garantito, durata della polizza: 3 anni;
- finanziamento con durata di anni 15: 0,90% sull'importo garantito, durata della polizza: 5 anni;
- finanziamento con durata di anni 20: 0,93% sull'importo garantito, durata della polizza: 7 anni;

i tassi sono comprensivi delle imposte pari al 12,50%. I premi vanno incassati in un'unica soluzione anticipata; non sono ammesse rateazioni o frazionamento degli stessi e la somma massima garantita è pari ad euro 50.000,00.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica dell'immobile	A carico del cliente richiedente il finanziamento.
Adempimenti notarili	A carico del cliente richiedente il finanziamento.
Imposte per iscrizione ipotecaria	A carico del cliente richiedente il finanziamento.
Imposte e tasse presenti e future	A carico del cliente richiedente il finanziamento.
Imposta di bollo (finanziamenti fino a 18 mesi)	€ 14,62
Bolli quietanze	€ 1,81

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria Disponibilità dell'importo	Massimo 90 gg. lavorativi Appena dopo l'iscrizione ipotecaria e, ove previsto, della produzione di polizza assicurativa per danni relativa agli immobili ipotecati, e comunque entro il limite di giorni 90. L'erogazione può essere sospesa per effetto dell'insorgere di pregiudizievoli in sede di iscrizione ipotecaria e, ove previsto, in mancanza di produzione per tempo della polizza assicurativa per danni che dovesse subire l'immobile ipotecato. Cessato il vincolo le somme entrano nella piena disponibilità del cliente.
---	--

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata da parte del mutuatario (ex art. 120 ter D.Lgs. 141/2010 di modifica del Titolo VI del TUB)

Il cliente in ogni momento può esercitare, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo:

- se il contratto di mutuo è 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;
- se l'estinzione anticipata totale del mutuo avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità del mutuo.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso percentuale sul debito residuo, nella misura indicata nella sezione "Condizioni Economiche".

La banca, inoltre, al fine di facilitare l'estinzione anticipata dei mutui ha aderito alle "Linee Guida per le polizze assicurative connesse a mutui e altri contratti di finanziamento" sottoscritte dall'ABI e dall'ANIA in data 22 ottobre 2008.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche (ex art. 40 bis D.Lgs. 141/2010 di modifica del Titolo VI del TUB)

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, e successive modifiche, a 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 (ex art. 120 quater D.Lgs. 141/2010 di modifica del Titolo VI del TUB)

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.

La banca, inoltre, al fine di facilitare la portabilità dei mutui ha aderito alle "Linee Guida per le polizze assicurative connesse a mutui e altri contratti di finanziamento" sottoscritte dall'ABI e dall'ANIA in data 22 ottobre 2008.

Recesso nei contratti di credito ai consumatori (art. 125-ter del T.U., come modificato dal D.Lgs. 141/2010)

Nei contratti di durata, il *consumatore* può recedere dal contratto di credito entro 14 giorni a decorrere dalla conclusione del contratto dandone specifica comunicazione al finanziatore. Nei contratti a tempo indeterminato, invece, l'art. 125-quater del T.U. (come modificato dal D.Lgs. 141/2010) disciplina che il *consumatore* ha diritto di recedere in ogni momento senza penalità e senza spese; fanno eccezione i contratti di apertura di credito in conto corrente da rimborsare su richiesta della Banca o entro tre mesi dal prelievo (art. 122, comma 2, del T.U.).

Rimborso anticipato nei contratti di credito ai consumatori (art. 125-sexies del T.U., come modificato dal D.Lgs. 141/2010)

Il *consumatore* può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore. In tal caso, il consumatore ha diritto ad una riduzione del costo totale del credito, pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto. In caso di rimborso anticipato che riguardi un contratto di apertura di credito nessun indennizzo è dovuto al finanziatore.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 15 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

Reclami – Organi e procedure di composizione stragiudiziale delle controversie

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami del Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di Cascia, Società Cooperativa (Via J.F. Kennedy, 1 – 50066 – Reggello FI; fax 055.8667063, mail ispettorato@bccvaldarnofiorentino.it). L'Ufficio Reclami ha l'obbligo di evadere le richieste pervenute in un termine non superiore ai 30 giorni dalla data di ricezione delle stesse.

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

- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)** che decide su:

- Controversie relative ad operazioni e servizi bancari e finanziari, che rivestono un valore non superiore a 100.000,00 euro, con l'esclusione dei servizi di investimento;
- Controversie aventi ad oggetto l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà indipendentemente dal valore del rapporto al quale si riferiscono.

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.

I presidi dell'Arbitro Bancario Finanziario, a livello nazionale, sono i seguenti:

Segreteria Tecnica del Collegio di Milano
Via Cordusio, 5
20123 Milano – tel. 02 724241

Segreteria Tecnica del Collegio di Roma
Via XX Settembre, 97e
00187 Roma – tel. 06 47921

Segreteria Tecnica del Collegio di Napoli
Via Miguel Cervantes, 71
80133 Napoli – tel. 081 7975111

➤ **Ombudsman – Giurì Bancario** che decide su:

- Controversie relative a servizi di investimento; se è richiesta la corresponsione di una somma di denaro, quest'ultima non deve superare 1000.000,00 euro;
- Controversie aventi ad oggetto l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà indipendentemente dal valore del rapporto al quale si riferiscono.

➤ **Conciliatore Bancario Finanziario** che decide su:

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

Per ulteriori informazioni inerenti all'Ombudsman – Giurì Bancario e al Conciliatore Bancario Finanziario si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it, oppure chiedere alla Banca.

Nel caso in cui il reclamo riguardi i servizi di investimento la Banca deve rispondere entro 90 giorni (o nel termine eventualmente più limitato previsto dalle procedure interne della Banca stessa). Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 90 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

➤ **Camera di Conciliazione e Arbitrato presso la Consob** che decide su:

- Controversie relative alla violazione di obblighi di informazione, correttezza e trasparenza che sorgono dai contratti relativi alla prestazione dei servizi di investimento.

Qualora il cliente intenda rivolgersi all'Autorità Giudiziaria (secondo le modalità previste dal D.Lgs. 4 marzo 2010 n. 28), egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione, di cui all'art. 5, comma 1 del D.Lgs. 28/2010, innanzi all'organismo di mediazione previsto dalle disposizioni del contratto a cui si riferisce la controversia, ovvero, in mancanza di una specifica pattuizione al riguardo, ad un organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro ministeriale, ferma restando la facoltà, in alternativa, per il cliente, di attivare il procedimento innanzi all'Arbitro Bancario Finanziario per controversie relative a operazioni e servizi bancari e finanziari o alla camera di Conciliazione a Arbitrato istituita presso la Consob, per quelle attinenti ai servizi di investimento.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla documentazione (Avvisi, Guide e Regolamenti) a disposizione della clientela presso i locali della Banca aperti al pubblico.

Modifica alle condizioni contrattuali ed economiche

Nei contratti a tempo indeterminato può essere convenuta, con clausola approvata specificatamente dal cliente, la facoltà da parte della Banca di modificare unilateralmente i tassi, i prezzi e le altre condizioni previste dal contratto qualora sussista un giustificato motivo. Negli altri contratti di durata la facoltà di modifica unilaterale può essere convenuta esclusivamente per le clausole non aventi ad oggetto i tassi di interesse, sempre che sussista un giustificato

motivo. La Banca deve comunicare per iscritto al cliente la variazione con un preavviso di almeno due mesi. La variazione si intende approvata se il cliente non recede entro lo stesso periodo (due mesi) dalla ricezione della comunicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

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.
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)	Indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale annua sull'ammontare del prestito concesso. Il TAEG è comprensivo degli interessi e di tutti i costi, inclusi gli eventuali compensi di intermediari del credito, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Preammortamento	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.
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.
Oneri assicurativi obbligatori	Rappresentano gli oneri che il richiedente il finanziamento deve aver sostenuto per la polizza scoppio/incendio vincolante per il finanziamento. Tali oneri possono essere corrisposti a compagnie assicurative collegate alla Banca erogante, ovvero collegate a banche corrispondenti.
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 di un quarto, aggiungendo successivamente quattro punti percentuali (fino al 13.05.2011: aumentarlo della metà) e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Consumatore	Nell'ambito della normativa sulla trasparenza bancaria, il consumatore è la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.

Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tablette 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%.

**Rinegoziazione dei mutui a tasso variabile stipulati anteriormente al 29 maggio 2008.
Convenzione Ministero dell'Economia e delle Finanze – ABI del 19 giugno 2008**

MEF e ABI convengono quanto segue:

Art. 1

1. Banche e intermediari che aderiscono alla presente convenzione:

- a) forniscono ai clienti interessati una informativa trasparente, chiara ed esaustiva in ordine alle varie opportunità di scelta che essi attualmente hanno, e cioè:
 - i) continuare a rimborsare il mutuo a banche e intermediari secondo il piano di ammortamento in corso;
 - ii) proporre a banche e intermediari una rinegoziazione delle condizioni del mutuo in essere, da concordare appositamente;
 - iii) avvalersi della portabilità del mutuo;
 - iv) ricorrere alla rinegoziazione dei mutui ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008, obbligatoria per banche e intermediari che aderiscono alla presente convenzione;
 - v) possibilità di usufruire anche di più di una di tali diverse opportunità, in particolare cumulando quella sub iii) a quella sub iv);
- b) procedono alla rinegoziazione dei mutui secondo le modalità e i criteri di seguito indicati.

2. Per i mutui di cui all'articolo 2, che siano stati oggetto di un'operazione di cartolarizzazione con cessione dei crediti, possono altresì aderire alla presente convenzione i soggetti cui siano stati ceduti i crediti. In tale caso, procede alle attività di cui alla lettera b) del comma 1 il soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e di pagamento.

3. Per banche e intermediari, nonché per i soggetti di cui al comma 2, le disposizioni legislative di cui all'articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008 costituiscono uno standard minimo, restando ferma, per banche e intermediari, la possibilità di proporre alla clientela interessata, in via generalizzata, condizioni economicamente ancora più favorevoli, in particolare per quanto riguarda lo spread, rispetto a quelle previste dalle disposizioni legislative, dandone comunicazione contestuale all'ABI al momento in cui aderiscono alla presente convenzione. Nulla è altresì innovato in materia di portabilità dei mutui.

Art. 2

1. Possono formare oggetto di rinegoziazione, ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008, nonché della presente convenzione, i mutui a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del mutuo, stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, fino a tutto il 28 maggio 2008, finalizzati all'acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione principale ed erogati da banche e intermediari. A questi soli fini, si intende per abitazione principale quella in cui il proprietario o il coniuge o i parenti entro il terzo grado o gli affini entro il secondo grado dimorano abitualmente. Possono usufruire della rinegoziazione anche i mutuatari inadempienti alla data del 28 maggio 2008 rispetto a rate pregresse del mutuo originariamente contratto, purché non sia intervenuta a tale data la risoluzione del contratto medesimo.

Art. 3

1. La rinegoziazione assicura la riduzione dell'importo delle rate del mutuo da corrispondere con scadenza successiva al 1° gennaio 2009 ad un ammontare pari a quello della rata che si ottiene applicando all'importo e alla scadenza originari del mutuo il tasso di interesse come risultante dalla media aritmetica dei tassi applicati ai sensi del contratto nell'anno 2006. Per i contratti stipulati, rinegoziati o accollati anche a seguito di frazionamento dopo il 31 dicembre 2006 l'importo della rata da corrispondere con scadenza successiva al 1° gennaio 2009 è pari a quello risultante sulla base dei parametri per il calcolo della prima rata di ammortamento rispettivamente successiva alla stipula, alla rinegoziazione e all'accollo. Resta fermo quanto previsto nel successivo comma 3.

2. La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e l'importo della rata risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su di un conto di finanziamento accessorio e produce interessi, capitalizzabili annualmente, al tasso annuo più favorevole per il cliente tra quello che si ottiene in base all'IRS a dieci anni, maggiorato, fermo quanto previsto dall'articolo 1, comma 3, di uno spread di 0,50 punti percentuali e quello contrattualmente previsto, come determinati - entrambi in misura fissa - alla data di rinegoziazione. Sono altresì addebitate nel conto di finanziamento accessorio le eventuali rate scadute e non pagate prima del 29 maggio 2008, nonché quant'altro maturato fino alla data di rinegoziazione.

3. Nel caso in cui, successivamente alla rinegoziazione del mutuo, la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e l'importo della rata risultante dall'atto di rinegoziazione generi saldi a favore del mutuatario, tale differenza è imputata a credito del mutuatario sul conto di finanziamento accessorio. Qualora il debito del conto accessorio risulti interamente rimborsato, a seguito degli accrediti effettuati, il rimborso del mutuo ha luogo secondo la rata variabile originariamente prevista se più favorevole per il mutuatario rispetto a quella determinata in importo fisso.

4. L'eventuale debito risultante dal conto accessorio, alla data di originaria scadenza del mutuo, è rimborsato dal cliente sulla base di rate costanti di importo uguale all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione. L'ammortamento è

calcolato sulla base dello stesso tasso a cui è regolato il conto accessorio. Se più favorevole per il cliente si applica il tasso contrattualmente stabilito come determinato, in misura fissa, alla data di originaria scadenza del mutuo.

Art. 4

1. L'estinzione anticipata del mutuo oggetto di rinegoziazione ai sensi della presente convenzione non comporta l'applicazione di penali. Non si applicano penali neanche in caso di rimborso anticipato del saldo del conto accessorio.

Art. 5

1. Banche e intermediari formulano la proposta di rinegoziazione alla clientela interessata ai sensi dell'articolo 3, comma 7, del decreto-legge n. 93 del 2008 ed entro tre mesi dalla data di sua entrata in vigore, ossia entro tutto il 29 agosto 2008. La proposta è effettuata nel rispetto altresì della disciplina sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, di cui al d.lgs. n. 385 del 1993 e alla sua normativa di attuazione, con modalità di comunicazione chiare, comprensibili e con appropriata evidenziazione grafica, anche utilizzando, ove possibile, le comunicazioni che banche e intermediari effettuano periodicamente alla clientela.

2. La proposta, scritta e datata, richiama in modo esplicito le diverse opportunità cui il cliente interessato può fare ricorso in materia di mutui, ossia quelle di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a), specificato che il mutuatario può usufruire anche di più di una di tali opportunità.

3. La proposta riporta altresì i contenuti dell'offerta di rinegoziazione, formulata ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008, in relazione al contratto in essere con il mutuatario, includendo elementi che consentano al mutuatario di valutare gli effetti della rinegoziazione in termini di riduzione dell'importo delle rate nonché le possibili implicazioni sulla durata del mutuo in funzione dell'evoluzione dei tassi di interesse.

4. L'accettazione della proposta, corredata da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il mutuatario attesta il ricorrere dei requisiti per il suo accesso alla rinegoziazione, è comunicata dal mutuatario alla banca o all'intermediario. L'accettazione della proposta assicura la riduzione dell'importo delle rate del mutuo da corrispondere a partire quanto meno dal terzo mese successivo al mese di comunicazione dell'accettazione della proposta medesima, relativamente alle rate del mutuo in scadenza successivamente al 1° gennaio 2009.

5. I clienti interessati che rinegoziano il mutuo ricevono annualmente da banche e intermediari mutuanti una comunicazione informativa, completa e chiara, sull'andamento della loro posizione nei riguardi della banca o intermediario medesimo, nonché sull'esposizione complessivamente derivante dall'operazione di rinegoziazione in termini di debito residuo e saldo del conto di finanziamento accessorio.

Art. 6

1. Le garanzie già iscritte a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere il rimborso, secondo le modalità convenute, del debito che risulti alla data di scadenza di detto mutuo, senza il compimento di alcuna formalità al riguardo.

2. Le operazioni di rinegoziazione dei mutui possono essere effettuate anche in deroga, laddove fosse applicabile, a quanto stabilito ai sensi dell'articolo 120, comma 2, del decreto legislativo n. 385 del 1993.

3. Le operazioni di rinegoziazione dei mutui e di portabilità sono esenti da imposte e tasse di qualsiasi genere. La clientela interessata non sostiene alcun costo amministrativo, ivi incluse commissioni bancarie, conseguenti alle operazioni di rinegoziazione e per tutta la durata residua del mutuo, anche sulle eventuali rate aggiuntive finali. La clientela interessata non sostiene altresì costi notarili, ove mai necessario l'intervento del notaio.

Art. 7

1. Banche e intermediari, nonché i soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, che intendono effettuare operazioni di rinegoziazione dei mutui ai sensi della presente convenzione, devono aderirvi per il tramite dell'ABI, Segreteria Generale, inviando a quest'ultima, e per conoscenza al MEF, un'apposita comunicazione, nella quale sono indicate altresì le eventuali condizioni migliorative che gli stessi intendono offrire alla clientela interessata.

Art. 8

1. Presso il MEF è costituito, senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato, un Osservatorio permanente con i seguenti compiti:

- a) verifica della piena attuazione delle disposizioni legislative in materia di portabilità dei mutui e di rinegoziazione dei mutui, nonché dei relativi accordi e convenzioni applicativi;
- b) risoluzione di eventuali questioni interpretative che si dovessero porre in relazione ai contenuti delle citate disposizioni e convenzioni;
- c) proposta di eventuali modifiche alle predette convenzioni, in linea con quanto previsto dalle disposizioni di legge alla luce dell'esperienza applicativa;
- d) verifica dell'andamento delle operazioni di portabilità dei mutui e di rinegoziazione dei mutui;
- e) segnalazione alle Autorità di vigilanza, per le iniziative di loro competenza, di comportamenti non conformi alle disposizioni in materia di rinegoziazione e di portabilità dei mutui;
- f) relazione annuale al Ministro dell'economia e delle finanze, per il successivo inoltro al Parlamento, sulle attività svolte dall'Osservatorio permanente.

2. L'Osservatorio è composto da due rappresentanti del MEF, da due della Banca d'Italia, da tre dell'ABI, nonché da tre rappresentanti delle Associazioni dei consumatori iscritte all'albo del Ministero dello sviluppo economico, da queste designati unitariamente. L'incarico dei rappresentanti delle Associazioni dei consumatori può essere di durata determinata, ove richiesto a fini di turnazione dalle stesse Associazioni.

3. L'acquisizione, la gestione ed ogni modalità di trattamento dei dati da parte dell'Osservatorio permanente, anche ai fini della relazione annuale al Ministro dell'economia e delle finanze, sono effettuate in via aggregata e nel pieno rispetto della riservatezza dei dati stessi e delle finalità previste nella presente convenzione.

Art. 9

1.MEF ed ABI si impegnano alla massima diffusione della presente Convenzione, anche attraverso la pubblicazione nei propri siti internet della stessa convenzione, nonché dell'elenco delle banche ed intermediari che ad essa aderiscono e le relative condizioni, anche migliorative, offerte in via generalizzata alla clientela.

2.ABI provvede altresì alla diffusione di una guida informativa che le banche mettono gratuitamente a disposizione della clientela al fine di illustrare, in modo chiaro e comprensibile, tutte le opportunità cui possono far ricorso i clienti interessati, fra le quali quella della portabilità dei mutui, nonché i contenuti della presente convenzione.

Roma 06 giugno 2008.