

FOGLIO INFORMATIVO
Relativo al
MUTUO FONDIARIO PER CLIENTI CONSUMATORI

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Credito Cooperativo Fiorentino – Campi Bisenzio - Società Cooperativa
Via B. Buozi 54 – cap. 50013 – Campi Bisenzio (FI)
Tel.: 055/875071 – Fax: 055/890357
Email info@creditoflorentino.it/ sito internet: www.creditoflorentino.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Firenze n 00453780488
Iscritta all’Albo della Banca d’Italia n. 3529.20 - cod. ABI 8427.7
Iscritta all’Albo delle società cooperative n. A164625
Aderente al Fondi di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e 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). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 30 anni. Si definisce fondiario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

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

Con il contratto di mutuo fondiario 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.

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% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione)

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

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. Nonostante il nome del prodotto pubblicizzato in questo foglio informativo sia "MUTUO FONDIARIO PER CLIENTI CONSUMATORI", non si applica la normativa C.C.D. espressamente riservata a questa categoria di clientela.

La CCD (la quale, tra le altre cose, prevede l'obbligo da parte della Banca dell'emissione della documentazione precontrattuale SECCI), non è applicabile in quanto le fattispecie previste dalla stessa sono: l'assenza di garanzie ipotecarie superiori a 5 anni, gli importi erogabili non superiori ad euro 75.000 e il non utilizzo delle somme erogate per l'acquisto di terreni od immobili.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Il mutuo a tasso fisso permette di mantenere 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

Nel mutuo a tasso variabile il tasso di interesse può variare, rispetto al tasso iniziale di stipula, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Media Euribor 6 mesi 365 giorni) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo 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 BCE

Il mutuo con rate indicizzate al tasso ufficiale della Banca centrale europea (BCE) anziché al l'Euribor, trattandosi di un finanziamento a Tasso Variabile a tutti gli effetti, durante il periodo di ammortamento, la misura del tasso e di conseguenza l'importo delle rate potrebbero subire variazioni (in aumento o in diminuzione). Tuttavia, in funzione dell'andamento del tasso refi-BCE, risulta essere meno volatile rispetto al tasso variabile Euribor (generalmente utilizzato per i finanziamenti a tasso variabile). Il mutuo con tasso indicizzato BCE consente di avere maggiore stabilità del parametro di riferimento ed una più facile consultazione in quanto il tasso refi-BCE è oggetto di "pubblicità" da parte dei media (TV, radio, etc...) ogni volta che viene modificato.

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte del rischio morte. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tasso fisso - Il mutuo fondiario a tasso fisso presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l'impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

Tasso indicizzato ("tasso variabile") - Il mutuo fondiario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor, tasso BCE) 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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)¹
Per mutuo a tasso variabile = 7,126 %,
Per mutuo a tasso fisso = 7,6536 %
Per mutuo a tasso variabile indicizzato BCE = 6,616 %

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		
	Tasso Fisso €	Tasso Variabile €	Tasso variabile indicizzato BCE
Importo massimo finanziabile : 80% del valore di perizia			

¹ Il TAEG sul mutuo a tasso variabile è calcolato su un finanziamento di € 100.000, di durata pari a 15 anni, con una periodicità della rata mensile, indicizzato alla Media euribor 6 mesi 365 GG (1,727 dec. Maggio 2011) + 5,000, spese istruttoria € 500,00 (valore medio pari allo 0,5%), spese perizia (valore medio) € 200, addebito delle rate in c/c, imposta sostitutiva € 250,00, spese comunicazioni periodiche € 8,50 euro annue, totale dovuto € 160.132,70, rata mensile € 883,64

Per il mutuo a tasso fisso il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000, di durata pari a 15 anni, con una periodicità della rata mensile, indicizzato all'Irs 15 anni (attualmente 3,65) aumentato di 3,5 punti, spese istruttoria € 500,00 (valore medio pari allo 0,5%), spese perizia (valore medio) € 200, addebito delle rate in c/c, imposta sostitutiva € 250,00, spese comunicazioni periodiche € 8,50 euro annue, totale dovuto € 163.429,84, rata mensile € 907,24

Per il mutuo indicizzato BCE il tasso è calcolato su un finanziamento di € 100.000, di durata pari a 15 anni, con una periodicità della rata mensile, indicizzato al tasso BCE (1,25 dec aprile 2011) aumentato di 5,00 punti, spese istruttoria € 500,00 (valore medio), spese di perizia /valore medio) € 200,00, addebito delle rate in c/c., imposta sostitutiva € 250,00, spese comunicazioni periodiche € 8,50 euro annue, totale dovuto € 155.414,90, rata mensile € 857,43.

In tutti i casi sopra indicati il TAEG include i seguenti costi sensibili : spese di assicurazione € 5,00 annuali (stima)

	Durata massima (anni)	20	30	20	
	Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile			
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	7,15 % (durata 15 anni)	6,727 %	6,25 %	
	TAEG	7,6536 %	7,126 %	6,616 %	
	Parametro di indicizzazione	Irs (correlato alla durata richiesta)	Media Euribor 6 mesi 365 GG	Tasso BCE	
	Spread massimo applicabile	3,5 punti	5,000 punti	5,00 punti	
	Tasso di interesse di preammortamento	7,15 %	6,727 %	6,25 %	
	Tasso di mora in più del tasso ordinario applicato oltre il tasso del finanziamento, valore massimo	3 punti	3 punti	3 punti	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria : valore minimo € 50,00 fino ad un massimo del 1% dell'importo erogato	Massimo 1 %	Massimo 1 %	Massimo 1 %
		Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.		
		Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della banca	€ 210,00	€ 210,00	€ 210,00
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	nessuna	nessuna	nessuna
		Incaso rata → Con addebito automatico in conto corrente → Con pagamento per cassa	nessuna € 3,00	nessuna € 3,00	nessuna € 3,00
		Invio comunicazioni annuali → In forma cartacea → On line	€ 6,00 non previsto	€ 6,00 non previsto	€ 6,00 non previsto
		Accollo mutuo	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
		Sospensione pagamento rate	non prevista		

	Spese per estinzione anticipata (in percentuale sul debito residuo) ²	3,00 %		
	Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento ³	3,00 %		
	<i>Spese postali invio documento di sintesi</i>	€1,00	€ 1,00	€ 1,00
	<i>Spese per la produzione del documento di sintesi</i>	€ 1,50	€ 1,50	€ 1,50
	<i>Frazionamento mutuo, 1% dell'ammontare del finanziamento residuo; con un minimo di</i>	€100,00	€100,00	€100,00
	<i>Restrizioni ipotecarie</i>	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00
	<i>Rimborso spese amministrative per cancellazione ipotecaria con procedura notarile su richiesta del cliente</i>	€ 100,00	€ 100,00	€ 100,00
	<i>Commissione di incasso su ciascuna rata arretrata</i>	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00
	<i>Rimborso spese rinnovazione ipoteca</i>	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
	<i>Certificazione per società di revisione</i>	€ 120,00	€ 120,00	€ 120,00
	<i>Dichiarazione interessi passivi</i>	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00
	<i>Dichiarazione sussistenza del debito</i>	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00

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.

³ 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

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

Servizi accessori	
Assicurazione incendio e scoppio	A carico mutuatario

Altre spese da sostenere	
Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da oggetti terzi	
Perizia tecnica	Spese non determinabili a priori, da valutarsi in relazione alla natura dei beni offerti in garanzia.
Adempimenti notarili	
Assicurazione immobile	

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 08/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca (www.creditofiorentino.it).

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (Euribor)

Data	Valore
31/01/2011	Media euribor 6 mesi 365 gg 1,2630
28/02/2011	Media euribor 6 mesi 365 gg 1,3646
31/03/2011	Media euribor 6 mesi 365 gg 1,4893
30/04/2011	Media euribor 6 mesi 365 gg 1,6303
31/05/2011	Media euribor 6 mesi 365 gg 1,7273

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (BCE)

Data	Valore
13/04/2011	Tasso BCE 1,25
13/05/2009	Tasso BCE 1,00
08/04/2009	Tasso BCE 1,25
11/03/2009	Tasso BCE 1,50
21/01/2009	Tasso BCE 2,00

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

Per un mutuo a tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata finanziamento anni	Importo rata mensile per € 100.000,00 di capitale
6,83 %	10	€ 1.152,34
7,15 %	15	€ 907,24

Per un mutuo a tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2 punti dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti dopo 2 anni (*)
4,7273 %	120	€ 1.047,38	€ 1.128,26	€ 970,10
4,7273 %	180	€ 776,65	€ 870,73	€ 688,81

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Per un mutuo a tasso variabile indicizzato BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2 punti dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti dopo 2 anni (*)
4,15 %	120	€ 1.019,60	€ 1.099,06	€ 943,77
4,15 %	180	€ 747,23	€ 839,11	€ 661,62

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

SERVIZI ACCESSORI

VOCI

Polizza assicurativa a fronte dei rischi morte, calcolata in percentuale del capitale assicurato per la durata del finanziamento e in base all'età dell'assicurato. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso gli sportelli della banca

TEMPI DI EROGAZIONE

Disponibilità dell'importo

Dopo l'avvenuta iscrizione dell'ipoteca, e la ricezione della polizza di assicurazione contro incendio e scoppio

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 20 giorni pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all' 3,00% del debito residuo.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-*sexies* a 8-*terdecies*, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 10 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 Buozzi 54 50013 Campi Bisenzio Firenze), 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 può 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 BancarioFinanziario*. 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 BancarioFinanziario (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 .

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: - 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)	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 ipotecari, 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%.