

FOGLIO INFORMATIVO  
**Mutuo Fondiario "Aiuti agli investimenti delle  
Piccole e Medie Imprese" Soci - Tasso Fisso**

**INFORMAZIONI SULLA BANCA**

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LOCOROTONDO

Cassa Rurale ed Artigiana - Società Cooperativa

Piazza Marconi, 28 - 70010 Locorotondo (BA)

Tel.: 0804351311

E-mail: [segreteria@bcclocorotondo.it](mailto:segreteria@bcclocorotondo.it) - Sito internet: [www.bcclocorotondo.it](http://www.bcclocorotondo.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Bari e C.F. 00369440722

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4494 - cod. ABI 08607

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A169020

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

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

**CHE COS'E' IL MUTUO FONDIARIO "AIUTI AGLI INVESTIMENTI DELLE PICCOLE E  
MEDIE IMPRESE"**

Il mutuo fondiario "Aiuti agli investimenti delle Piccole e Medie Imprese" è disciplinato dal Regolamento Regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione n. 17 del 30/09/2014 – Titolo II, Capo III e Capo VI, riferiti rispettivamente ai settori artigianato, commercio, etc. e al settore turistico-alberghiero .

Beneficiarie delle agevolazioni sono le piccole, medie e micro imprese, come definite dalla Raccomandazione CE 2003/361/CE, che intendano realizzare progetti di investimento, tra quelli previsti dal Regolamento, di importo non inferiore a € 30.000.

L'aiuto sarà erogato dalla Regione Puglia in forma di contributo in conto Impianti, determinato con la modalità indicata nel citato Regolamento.

Per effetto della delibera della Giunta regionale n. 727 del 29.05.2023, con la quale è stata comunicata la chiusura della piattaforma per la ricezione delle domande, attualmente il prodotto è offerto solo alle Imprese che abbiano ottenuto un protocollo entro il 31.05.2023.

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 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 vi 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, ovvero anche di una sola rata per oltre 180 giorni. 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.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

## I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

### Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Il rischio principale è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato e quindi delle rate.

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.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

##### Tasso Fisso

Importo totale del credito: €	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,64%
100.000,00		

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

##### Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Importo totale del credito: €	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito:
100.000,00		8,17%

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore autonomo di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 2.080,50 euro.

In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile, il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato ipotizzando un finanziamento di importo di € 100.000,00 della durata di 10 anni, senza preammortamento. Sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, le spese di stipula fuori sede, l'imposta sostitutiva nella misura stabilita dalle norme fiscali vigenti, le spese di incasso rata, le spese di invio delle comunicazioni periodiche di Trasparenza, le spese di perizia tecnica<sup>1</sup> ed il premio per la polizza<sup>2</sup> contro i danni causati da incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato.

<sup>1</sup> Il costo da sostenere è riferito alla perizia iniziale Valutazione "Full" riportato nella sezione "Altre spese da sostenere".

<sup>2</sup> Gli oneri assicurativi, stimati in € 3.550,10, sono riferiti alla copertura assicurativa obbligatoria dell'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio e sono stati ottenuti dalla Banca richiedendo alla Compagnia Assimoco S.p.A. un preventivo assumendo un valore assicurabile dell'immobile artigianale a garanzia di € 120.000,00 ed il pagamento di un premio annuale di € 355,01 per 10 anni.

È facoltà del cliente scegliere di acquisire la copertura assicurativa contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato tramite la Banca con la Compagnia Assimoco S.p.A. oppure direttamente con altra Compagnia a sua scelta.

La polizza non collocata per il tramite della Banca deve essere vincolata a favore della stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi sostenuti in via anticipata saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

##### VOCI

Soggetti ammessi	Quelli previsti dalla specifica regolamentazione della Regione Puglia.
Importo massimo finanziabile	€ 1.300.000,00

Importo minimo finanziabile	€ 30.000,00
Durata massima	15 anni, di cui max 2 anni di preammortamento, ferma la computabilità dei contributi in conformità al Regolamento Regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione n. 17 del 30/09/2014 - Titolo II - Capo III e Capo VI.
Durata minima	Superiore a 18 mesi.
Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile
<b>TASSI</b>	
Tasso di interesse nominale annuo	6,4%
Tasso di interesse di preammortamento	6,4%
Tasso di mora	Tasso di ammortamento in vigore al momento della mora + 1,5 punti percentuali
<b>SPESE</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	0,75% Minimo: € 750,00
Spese stipula fuori sede	€ 200,00
Visure ipocatastali	€ 0,00
Visure Crif	€ 0,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	Non previste
Incasso rata	€ 1,50
Invio documenti periodici trasparenza	POSTA: € 0,80 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Invio comunicazioni per sollecito di pagamento	€ 0,00
Spese per eventuale variazione/restrizione ipoteca	€ 0,00
Accollo mutuo con liberazione del debitore originario	Uguale a spese di istruttoria
Sospensione pagamento rate	Esente da spese
Spese per decurtazione del mutuo (in percentuale del debito anticipatamente estinto) (1)	1,5%
Spese estinzione anticipata (in percentuale del debito residuo) (1)	1,5%
Esempio di applicazione della penale: capitale da estinguere € 10.000,00 x 1,50% = € 150,00 (1)	
(1) Spese non dovute qualora ricorra una delle fattispecie disciplinate dagli artt. 120 ter e 120 quater del T.U.B.	
Informativa precontrattuale	Gratuita
Spese per rilascio certificazione interessi passivi	€ 0,00

### **PIANO DI AMMORTAMENTO**

Tipo di ammortamento	FRANCESE
Tipologia di rata	COSTANTE
Periodicità delle rate	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 (TASSO FISSO)**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,4%	10	€ 1.130,40	Non previsto	Non previsto
6,4%	15	€ 865,62	Non previsto	Non previsto

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

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

- Perizia tecnica: a spese del cliente (si veda tabella seguente), eseguita da uno dei periti convenzionati con la Banca; inoltre, ulteriori perizie saranno disposte in occasione della stipula dell'atto di erogazione finale e, a insindacabile giudizio della Banca, anche per erogazioni intermedie, con oneri a carico del cliente.

	Tariffe IVA inclusa
Perizia iniziale Valutazione "Full" (con visita esterna ed interna dell'immobile): Valore di mercato dell'immobile fino a € 500.000,00	€ 366,00
da € 500.000,00 fino a € 1.000.000,00	€ 555,10
da € 1.000.000,00 fino a € 3.000.000,00	€ 756,40
Perizie immobiliari successive (SAL): Valore di mercato dell'immobile fino a € 500.000,00	€ 305,00
da € 500.000,00 fino a € 1.000.000,00	€ 366,00
da € 1.000.000,00 fino a € 3.000.000,00	€ 555,10

- Adempimenti notarili: a spese del cliente; spese da sostenere, in caso di erogazione a "stato avanzamento lavori", anche per tutte le erogazioni intermedie e per quella finale.
- Assicurazione contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile finanziato: a cura del cliente/terzo datore d'ipoteca la scelta della compagnia ed il sostenimento dei relativi costi.

Imposta sostitutiva	0,25% del capitale finanziato
Imposte ordinarie (se non esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva)	Nella misura stabilita dalle norme vigenti.
Tasse ipotecarie	Sostenute dal cliente nella misura stabilita dalla legge vigente

**SERVIZI ACCESSORI**

**La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**

**Copertura Assicurativa**Assicurazione obbligatoria

Assicurazione contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato, con primaria Compagnia Assicurativa, anche per il tramite della Banca.

Assicurazione facoltativa

Tramite la Banca è possibile sottoscrivere con primaria Compagnia Assicurativa polizze di assicurazione contro i rischi di decesso, invalidità totale, temporanea o permanente, dovuta a infortunio o malattia, di perdita involontaria dell'impiego, etc.

Per maggiori informazioni sulle polizze assicurative e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei

costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet [www.assicuragroup.it](http://www.assicuragroup.it) e presso le filiali della banca. In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

## **Polizze assicurative associate al finanziamento**

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
Durata dell'istruttoria	39 giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti
Disponibilità dell'importo	15 giorni calendario dalla data stipula; se previsto preammortamento, parte a 15 giorni dalla stipula e parte ad avanzamento lavori.

<b>ALTRO</b>	
Garanzie	Ipoteca di primo grado pari al 200% dell'importo del mutuo, oltre ad eventuali garanzie fidejussorie nella misura pari al 150% dell'importo del mutuo.

## **ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI**

### **Estinzione anticipata**

Il mutuatario 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.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso onnicomprensivo percentuale sulla parte di capitale anticipatamente restituito nella misura indicata nel documento di sintesi. Nessun altro onere può essere addebitato al mutuatario.

### **Risoluzione del contratto**

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

### **Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

Ai sensi dell'art.40-bis del D. Lgs. n. 385/1993, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

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

### **Portabilità del mutuo**

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

## Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

## Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

Banca di Credito Cooperativo di Locorotondo – Soc. Coop.

Ufficio Reclami - Segreteria di Presidenza

Piazza Marconi n. 28 – 70010 Locorotondo (BA)

Fax: 080/4310158

e-mail [segreteria@bcclocorotondo.it](mailto:segreteria@bcclocorotondo.it)

pec: [segreteria@pec.bcclocorotondo.it](mailto:segreteria@pec.bcclocorotondo.it)

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it);
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Euribor	L'Euribor, acronimo di <i>Euro Inter Bank Offered Rate</i> , è il tasso medio d'interesse al quale i principali Istituti bancari europei effettuano le operazioni interbancarie di scambio di denaro nell'Area Euro. Il suo valore varia in funzione della durata del periodo preso in esame. Rappresenta un parametro indicativo del costo del denaro ed è utilizzato come tasso di riferimento per i mutui ipotecari.
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; - finanziamento concesso a persone fisiche nell'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale. In caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della c.d. "seconda casa", la percentuale da applicare alla somma erogata è pari al 2,00%.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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.

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. Le spese notarili non sono comprese.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo di preammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti ed 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 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%.