FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo Ipotecario Attività Produttive - Tasso Variabile Soci

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca Centro Lazio Credito Cooperativo – Soc. Coop.

Viale Pio XII, 4 – 00036 - Palestrina (RM)
Tel.: 06 953001 - Fax: 06 9535188
Email: info@bancacentrolazio.net - Sito internet: www.bancacentrolazio.net
Registro delle Imprese della CCIAA di Roma n. 201/09
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 454 - cod. ABI 08716
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161183
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'È IL MUTUO

Il mutuo ipotecario 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 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

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 ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

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

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

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

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

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso 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 (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

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 calcolata a livello percentuale sul capitale assicurato. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, nonché presso tutte le filiali della Banca Centro Lazio Credito Cooperativo e sul sito della banca www.bancacentrolazio.net.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nessun rischio specifico.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è calcolato sulla base dell'anno civile, su un mutuo dell'importo di euro 50.000,di durata 7 anni considerando – nella misura massima indicata nel presente Documento – il tasso e le seguenti spese: istruttoria, pagamento rata, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25%), perizia(1) e assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato(2). Non sono compresi nel calcolo del TAEG altri costi, quali le spese per il notaio, quelle per l'iscrizione dell'ipoteca, nonché gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva e il costo dell'eventuale polizza PPI facoltativa che il cliente decidesse di sottoscrivere.
(1) Il costo della perizia tecnica è stato stimato nella misura di 219,60 euro sulla base delle tariffe applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di immobili residenziali finiti.
(2) Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva e rinnovi per ogni anno di durata del mutuo il prodotto "ASSIHOME" di Assimoco Spa, commercializzato dalla Banca. Il costo annuo varia in base a tipologia, ubicazione e dimensioni dell'immobile assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 114,30 euro per ciascun anno di durata del mutuo utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 170.000,00 euro. Il premio stimato include la garanzia "Incendio fabbricato". **Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio - che offra le coperture richieste dalla Banca - presso qualsiasi altra Compagnia di Assicurazione Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

Importo totale del credito: € 50.000,00	Durata del finanziamento (anni): 7	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,11%

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.

In caso di Tasso Variabile il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto

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

Importo totale del credito: € 50.000,00	Durata del finanziamento (anni): 7	Indicatore del costo totale del credito: 10,38%

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, comprensivo del premio della polizza assicurativa facoltativa - intesa ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito, ovvero a tutelare altrimenti i diritti del creditore - eventualmente sottoscritta contestualmente al contratto di finanziamento (ipotizzando la sottoscrizione, da parte di un soggetto di età pari a 40 anni, di una polizza ASSICREDIT di Assimoco e Assimoco Vita a premio unico del costo di € 1767,25).

Importo massimo finanziabile	€URO 52.000,00
Durata	MASSIMO 7 ANNI

Criterio di Calcolo degli Interessi	Il calcolo degli interessi è definito tramite: totale dei numeri dare del periodo moltiplicato per il tasso di interesse, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).

TASSI

Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	EURIBOR/360 6M - MUTUI (Attualmente pari a: 3,9%) + 3,9 punti perc. Minimo: 3,9% Valore effettivo attualmente pari a: 7,8% Euribor 6M/360 (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Market Institute (EMMI) EURIBOR/360 6M - MUTUI (Attualmente pari a: 3,861%) + 3,9 punti perc. Minimo: 3,9% Valore effettivo attualmente pari a: 7,761% Euribor 6M/360 (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Market Institute (EMMI)
Tasso di interesse di preammortamento	EURIBOR/360 6M - MUTUI (Attualmente pari a: 3,9%) + 3,9 punti perc. Minimo: 3,9% Valore effettivo attualmente pari a: 7,8% Euribor 6M/360 (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Market Institute (EMMI) EURIBOR/360 6M - MUTUI (Attualmente pari a: 3,861%) + 3,9 punti perc. Minimo: 3,9% Valore effettivo attualmente pari a: 7,761% Euribor 6M/360 (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Market Institute (EMMI)
Tasso di mora	Maggiorazione di 2 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,5% Minimo: € 400,00 Massimo: € 5.000,00
Perizia tecnica	RECUPERO SPESE VIVE
Spese stipula fuori sede	
Invio comunicazioni	In forma cartacea: € 0,70 Casellario interno alla Banca: € 0,70 Non inviata: € 0,70 In forma elettronica: € 0,00
Oneri per mediazione a carico del cliente (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	Massimo 2% del capitale mutuato
Variazione/restrizione ipoteca	€URO 300,00
ALIQUOTA D.P.R. 601	0,25%
SPESE AVVISI RATA	€ 1,00
SPESE DECURTAZIONE	2%
SPESE EST. ANT. MUTUO	2%
SPESE RATA	€ 2,00
TRASP. DOCUMENTAZ. PERIODICA	

(*) Esente nei casi previsti dall'art. 120-ter del D. Lgs. 385/93 o, qualora il cliente rivesta la qualifica di microimpresa, nel caso di un'operazione di surrogazione di cui agli articoli 1202 cod. civ. e 120-quater del D. Lgs. 385/93 (T.U.B).

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COSTANTI POSTICIPATE
Tipologia di rata	RATA COSTANTE
Periodicità delle rate	MENSILE
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica
Tipo calendario	Giorni civili / 365
Base calcolo interessi di mora	Importo rata

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01.07.2023	3,95417%
01.01.2023	2,7304%
01.07.2022	0,26665%

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 di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 50.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
7,8%	5	€ 1.007,97	€ 1.038,02	€ 978,58
7,8%	7	€ 773,27	€ 810,44	€ 737,27

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.bancacentrolazio.net*).

SERVIZI ACCESSORI

Spesa assicurativa	Obbligatoria - importo variabile in funzione dell'immobile ipotecato

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore.

Polizza	Descrizione
Polizza assicurativa "**Assihome**"	Polizza assicurativa contro il rischio incendio e scoppio **(obbligatoria)**

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento.

Il cliente ha la possibilità di scegliere la polizza "**Assicredit**" di assicurazione facoltativa a copertura dei rischi morte per infortunio, malattia, ecc.

Polizza	Descrizione
CONTRATTO DI ASSICURAZIONE A PROTEZIONE DEL CREDITO (Assimoco SpA) La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è	Polizza assicurativa per i casi di Invalidità Permanente Totale - Inabilità Temporaneo Totale - Perdita Involontaria d'Impiego - Ricovero Ospedaliero **(facoltativa)**

facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.	

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa 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 documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia www.assicuragroup.it alla voce Patrimonio e presso le filiali e la sede legale della Banca Centro Lazio Credito Cooperativo.
In caso di estinzione anticipata del finanziamento, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Adempimenti notarili	Parcella Notaio a carico del cliente (ad esclusione delle surroghe)
Recupero spese in caso di rilascio assenso alla cancellazione dell'ipoteca con stipula di atto notarile	€ 103,29 più recupero spese vive del Notaio
Imposta di registro	*Secondo normativa vigente*
Tasse ipotecarie	*Secondo normativa vigente*

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	20 GIORNI LAVORATIVI
Disponibilità dell'importo	5 GIORNI LAVORATIVI

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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 5 giorni pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo con un minimo, in caso di decurtazione del finanziamento, non superiore ad € 3.000,00.

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

Il cliente può presentare un reclamo alla Banca attraverso la compilazione del modulo reclami presente in agenzia oppure tramite lettera raccomandata a.r. (Ufficio Reclami Viale Pio XII, 4, 00036 PALESTRINA) o inviando un'e-mail all'indirizzo ufficioreclami@bancacentrolazio.net . La Banca risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di presentare ricorso all'autorità giudiziaria dovrà obbligatoriamente (come previsto dal D.lgs n.28 del 04.03.2010 e dalla Legge n. 98 del 09.08.2013 e succ. modifiche) intraprendere un procedimento di composizione della controversia, rivolgendosi ad un organismo abilitato alla mediazione. La Banca aderisce a due sistemi stragiudiziali di risoluzione delle controversie l'Arbitro Bancario Finanziario e il Conciliatore Bancario Finanziario di seguito i relativi recapiti:

- 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, 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)	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 chirografari per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.
Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:
a) contratti di mutuo a **tasso variabile**
• 0,50 %;
• 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
• 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.
b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati 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.l) 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%.