



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

---

Il presente documento è conforme all'originale contenuto negli archivi della Banca d'Italia

Firmato digitalmente da

## PROTOTIPO DI FOGLIO INFORMATIVO DEL MUTUO OFFERTO A CONSUMATORI

### Mutuo NOME DEL MUTUO

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca/Intermediario XXX

Via XXXXXXXXX – cap - città

Tel.: XXXXXXXX – Fax: XXXXXXXX

[email / sito internet]

n° iscrizione albo/elenco della Banca d'Italia

[Nel caso di offerta fuori sede] nome, indirizzo, telefono, email del soggetto che entra in contatto con il cliente.]

[Nel caso di commercializzazione attraverso tecniche di comunicazione a distanza, questa sezione contiene tutte le informazioni previste dall'articolo 67-*quinquies* del Codice del consumo.]

#### CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Il cliente rimborsa il mutuo con 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.

#### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI (1)

##### 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 misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

## Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

## Altro

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

... (2).

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali [e sul sito] della banca/intermediario.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

... (3)

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
	Importo massimo finanziabile	[ad esempio, non superiore al...% del valore dell'immobile accertato dal perito]
	Durata	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (4) (5)	
	Parametro di indicizzazione	
	Spread	
	Tasso di interesse di preammortamento	
	Tasso di mora	

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	
		Perizia tecnica (6)	
		Altro	
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	
		Incasso rata	<i>[con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa]</i>
		Invio comunicazioni	<i>[in forma cartacea e online]</i>
		Variazione/restrizione ipoteca	
		Accollo mutuo	
		Sospensione pagamento rate	
		Altro	
<b>PIANODI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento (7)		
	Tipologia di rata (8)		
	Periodicità delle rate (9)		

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
...	...
...	...

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 €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
X %	10	€...	€...	€...
X %	15	€...	€...	€...
X %	20	€...	€...	€...
X %	25	€...	€...	€...

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

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.....it).

### SERVIZI ACCESSORI

...

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario (10)
Perizia tecnica	
Istruttoria	
Adempimenti notarili	
Assicurazione immobile (11)	<i>[se possibile, indicare anche il nome dell'assicuratore ]</i>
Altro	

- Imposta sostitutiva
- Imposte per iscrizione ipoteca

### TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria (12)
- Disponibilità dell'importo (13)
- Altro

### ALTRO

...

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno XX giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a XX euro.

### Portabilità del mutuo

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

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

...

### Reclami

I reclami vanno inviati alla banca/intermediario (indirizzo), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'intermediario.
- ... [altre forme di tutela cui aderisce la banca/intermediario].

## LEGENDA (14)

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la

	quota di capitale aumenta.
<b>Piano di ammortamento “italiano”</b>	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.
<b>Piano di ammortamento “tedesco”</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

### Note di redazione

- (1) Riportare solo i tipi di mutuo, con i relativi rischi, cui il Foglio Informativo si riferisce.
- (2) Spazio da riempire a cura della banca/intermediario, con riguardo ad esempio alle tipologie di mutuo che includono componenti derivate anche implicite.
- (3) Indicare il TAEG secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
- (4) Indicare in modo chiaro le modalità di determinazione del tasso applicato al cliente:

- tasso fisso: parametro di riferimento (ad esempio Eurirs) più spread (se previsto); indicare in ogni caso il tasso applicabile con riferimento alla data di ultimo aggiornamento del Foglio Informativo, con l'avvertenza che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula;

- tasso variabile: parametro di indicizzazione (ad esempio Euribor) più spread;

- tasso misto: tasso fisso o variabile iniziale (secondo le precedenti indicazioni); tasso fisso o variabile per il quale è possibile optare; termini per l'esercizio dell'opzione; oneri connessi all'esercizio dell'opzione, se previsti; altro;

- due tipi di tasso: tasso fisso e variabile (secondo le precedenti indicazioni); quote di finanziamento a tasso fisso e quote a tasso variabile; altro.

(5) Se nel piano di ammortamento si applica il regime di capitalizzazione composta degli interessi, la conversione del tasso di interesse annuale  $i_1$  nel corrispondente tasso di interesse infrannuale  $i_2$  (e viceversa) segue la seguente formula di equivalenza intertemporale  $i_2 = (1+i_1)^{t_1/t_2} - 1$ .

(6) Se effettuata tramite la banca/intermediario; altrimenti inserire il relativo campo nella sezione "altre spese da sostenere".

(7) Ad esempio: progressivo "francese", "italiano", "tedesco" o "personalizzato"; la legenda deve recare la definizione del solo tipo di ammortamento prescelto.

(8) Ad esempio: costante, crescente, decrescente o rimborso in un'unica soluzione.

(9) Mensile, trimestrale, semestrale, annuale.

(10) Da inserire in forma di tabella se almeno uno di questi servizi è offerto per mezzo dell'intermediario, altrimenti in forma di elenco.

(11) Indicare contro quali rischi deve essere assicurato l'immobile.

(12) Indicare il tempo massimo (in giorni) che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto.

(13) Indicare il tempo massimo (in giorni) che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma.

(14) Indicare nella legenda solo le voci effettivamente richiamate nel Foglio Informativo. Se il Foglio Informativo contiene altri termini non immediatamente comprensibili, questi devono essere spiegati nella legenda.