

**DOCUMENTO DI SINTESI**

(art. 9 della Delibera del Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio 4 marzo 2003 e del Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 29.07.2009)

Contratto di mutuo fondiario "Mutuo ....." a tasso..... con rate .....									
PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE									
<b>TASSI</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>Tasso Annuo Effettivo Globale T.A.E.G.</b></td> <td>.....%</td> </tr> <tr> <td><b>importo</b></td> <td>euro .....</td> </tr> <tr> <td><b>durata</b></td> <td>..... anni</td> </tr> <tr> <td><b>tasso di interesse</b></td> <td> <p><u>In caso di Mutuo Spensierato</u>            .....% fisso nominale annuo. Modalità di calcolo: 360/360.            Il tasso d'interesse come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"</p> <p><u>In caso di Mutuo variabile</u>            variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 1 mese, aumentato dello <i>spread</i> di ..... punti per anno a favore della Banca. Modalità di calcolo: 365/360            Qualora il tasso di Interesse applicabile ad un determinato periodo di interessi, determinato dalla somma algebrica tra lo <i>spread</i> e il parametro, risultasse inferiore a zero per effetto di una rilevazione negativa del parametro Euribor, ad esso verrà attribuito limitatamente a tale periodo di interessi, un valore di tasso minimo pari a 0,00001.            Il tasso d'interesse come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"</p> <p><u>In caso di Mutuo Variabile (parametro: BCE)</u>            variabile mensilmente secondo il parametro "tasso BCE" (tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea), aumentato dello <i>spread</i> di ..... punti per anno a favore della Banca. Modalità di calcolo: 365/360.            Qualora il tasso di Interesse applicabile ad un determinato periodo di interessi, determinato dalla somma algebrica tra lo <i>spread</i> e il parametro, risultasse inferiore a zero per effetto di una rilevazione negativa del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale dell'Eurosistema fissato dalla Banca Centrale Europea, ad esso verrà attribuito limitatamente a tale periodo di interessi, un valore di tasso minimo pari a 0,00001.            Il tasso di interesse come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"</p> </td> </tr> </table>	<b>Tasso Annuo Effettivo Globale T.A.E.G.</b>	.....%	<b>importo</b>	euro .....	<b>durata</b>	..... anni	<b>tasso di interesse</b>	<p><u>In caso di Mutuo Spensierato</u>            .....% fisso nominale annuo. Modalità di calcolo: 360/360.            Il tasso d'interesse come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"</p> <p><u>In caso di Mutuo variabile</u>            variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 1 mese, aumentato dello <i>spread</i> di ..... punti per anno a favore della Banca. Modalità di calcolo: 365/360            Qualora il tasso di Interesse applicabile ad un determinato periodo di interessi, determinato dalla somma algebrica tra lo <i>spread</i> e il parametro, risultasse inferiore a zero per effetto di una rilevazione negativa del parametro Euribor, ad esso verrà attribuito limitatamente a tale periodo di interessi, un valore di tasso minimo pari a 0,00001.            Il tasso d'interesse come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"</p> <p><u>In caso di Mutuo Variabile (parametro: BCE)</u>            variabile mensilmente secondo il parametro "tasso BCE" (tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea), aumentato dello <i>spread</i> di ..... punti per anno a favore della Banca. Modalità di calcolo: 365/360.            Qualora il tasso di Interesse applicabile ad un determinato periodo di interessi, determinato dalla somma algebrica tra lo <i>spread</i> e il parametro, risultasse inferiore a zero per effetto di una rilevazione negativa del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale dell'Eurosistema fissato dalla Banca Centrale Europea, ad esso verrà attribuito limitatamente a tale periodo di interessi, un valore di tasso minimo pari a 0,00001.            Il tasso di interesse come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"</p>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale T.A.E.G.</b>	.....%								
<b>importo</b>	euro .....								
<b>durata</b>	..... anni								
<b>tasso di interesse</b>	<p><u>In caso di Mutuo Spensierato</u>            .....% fisso nominale annuo. Modalità di calcolo: 360/360.            Il tasso d'interesse come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"</p> <p><u>In caso di Mutuo variabile</u>            variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 1 mese, aumentato dello <i>spread</i> di ..... punti per anno a favore della Banca. Modalità di calcolo: 365/360            Qualora il tasso di Interesse applicabile ad un determinato periodo di interessi, determinato dalla somma algebrica tra lo <i>spread</i> e il parametro, risultasse inferiore a zero per effetto di una rilevazione negativa del parametro Euribor, ad esso verrà attribuito limitatamente a tale periodo di interessi, un valore di tasso minimo pari a 0,00001.            Il tasso d'interesse come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"</p> <p><u>In caso di Mutuo Variabile (parametro: BCE)</u>            variabile mensilmente secondo il parametro "tasso BCE" (tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea), aumentato dello <i>spread</i> di ..... punti per anno a favore della Banca. Modalità di calcolo: 365/360.            Qualora il tasso di Interesse applicabile ad un determinato periodo di interessi, determinato dalla somma algebrica tra lo <i>spread</i> e il parametro, risultasse inferiore a zero per effetto di una rilevazione negativa del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale dell'Eurosistema fissato dalla Banca Centrale Europea, ad esso verrà attribuito limitatamente a tale periodo di interessi, un valore di tasso minimo pari a 0,00001.            Il tasso di interesse come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"</p>								

	<p><u>In caso di Mutuo Quasi Fisso</u>  variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 1 mese, aumentato dello <i>spread</i> di ..... punti per anno a favore della Banca, comunque non superiore al .....% nominale annuo. Modalità di calcolo: 365/360.</p> <p>Qualora il tasso di Interesse applicabile ad un determinato periodo di interessi, determinato dalla somma algebrica tra lo <i>spread</i> e il parametro, risultasse inferiore a zero per effetto di una rilevazione negativa del parametro Euribor, ad esso verrà attribuito limitatamente a tale periodo di interessi, un valore di tasso minimo pari a 0,00001.</p> <p>Il tasso d'interesse come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria".</p>
<b>parametro di indicizzazione</b>	<i>(solo in caso di tasso variabile)</i> Euribor 1 mese /6 mesi/Tasso BCE
<b>spread</b>	<i>(solo in caso di tasso variabile)</i> ..... punti per anno
<b>tasso di interesse di preammortamento</b>	pari al .....% mensile/semestrale (pari al .....% annuo)
<b>tasso di mora</b>	Pari al tasso di interesse contrattuale maggiorato di 2 punti percentuali, comunque non superiore al tasso soglia, vigente alla data di sottoscrizione del contratto, rilevato trimestralmente ai sensi della Legge n. 108/1996 (Disposizioni in materia di usura).

PIANO DI AMMORTAMENTO

modalità di rimborso

in caso di Mutuo spensierato

Piano di ammortamento alla francese che prevede il rimborso del mutuo mediante n. .... rate costanti posticipate mensili , scadenti l'ultimo giorno del mese (la prima il ..... e l'ultima il ..... ) e ammontanti ciascuna a euro .....

In caso di Mutuo variabile

Piano di ammortamento alla francese che prevede il rimborso del mutuo mediante n. .... rate decrescenti posticipate mensili scadenti l'ultimo giorno del mese (la prima il ..... e l'ultima il ..... ) e ammontanti la prima a euro ..... e l'ultima a euro .....

in caso di Mutuo Variabile (parametro: BCE)

Piano di ammortamento alla francese mediante n. .... rate variabili posticipate mensili, comprensive di capitale e interessi, scadenti l'ultimo giorno del mese (la prima il ..... e l'ultima il ..... )



SERVIZI ACCESSORI	<p><b>Facoltativi:</b></p> <p>-----</p> <p><b>Obbligatori:</b>  <b>Assicurazione Incendio e rischi complementari</b> (ferma restando la facoltà di scelta tra polizza offerta dalla banca in tutti i casi in cui è disponibile o scelta liberamente sul mercato, vincolata a favore della Banca e che abbia caratteristiche in linea con le vigenti policy della Banca)</p>	<p><i>Eventuale, nel caso in cui venga sottoscritta la polizza assicurativa</i></p> <p>La Parte Mutuataria ha aderito alla Polizza assicurativa facoltativa BNL Serenity, ovvero BNL Serenity Premium. Per le condizioni delle coperture assicurative si rimanda alla documentazione contrattuale della Polizza</p> <p>*****</p> <p><i>In caso di adesione alla Polizza d'ufficio Incendio e rischi complementari</i>  Con l'adesione alla polizza incendio offerta dalla Banca per i mutui immobiliari n.....il premio annuo sarà frazionato contestualmente al rimborso della rata mutuo"</p> <p><i>In caso di adesione alla Polizza di parte Incendio e rischi complementari</i>  Come da condizioni stabilite nella polizza di parte sottoscritta dalla "Parte Mutuataria".</p>
	<p><b>Spese non incluse nel TAEG:</b>  1)Tasso di Mora  2)Sospensione pagamento rate  3)Adempimenti notarili;  4)Imposta di registro  5)Tasse ipotecarie</p> <p>Imposta sostitutiva</p>	<p>1)maggiorazione del tasso di interesse (v. sez." Tassi") che si applica in caso di ritardo nei pagamenti  2) solo in caso di attivazione dell' opzione "Salto rata": euro 30 per singola richiesta  3)come da tariffario notarile;  4)per tale spesa si rinvia alla normativa fiscale tempo per tempo vigente;  5)per tale spesa si rinvia alla normativa fiscale tempo per tempo vigente;</p> <p>.....%, importo dedotto direttamente al momento dell'erogazione</p>
ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA', RECLAMI	Tempi di erogazione	<b>Disponibilità dell'importo:</b> contestuale alla stipula. In caso di erogazione a consolidamento ipotecario 15 giorni dalla data di stipula
	Estinzione anticipata	La Parte Mutuataria può richiedere l'estinzione anticipata del mutuo, in tutto o in parte, in qualunque momento e la stessa verrà perfezionata successivamente, ad eccezione dei 3 giorni lavorativi antecedenti e susseguenti la scadenza delle rate, <u>senza alcun onere a suo carico</u> . L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto, tutto insieme, prima della scadenza del mutuo.
	Portabilità del mutuo	Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, la Parte Mutuataria 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. L'importo finanziato mediante surrogazione deve essere pari all'importo residuo del mutuo originario.
	Tempi massimi di chiusura del rapporto	30 gg.

	<b>Reclami</b>	<p>Per eventuali contestazioni relative all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, il Cliente può presentare reclamo all'Ufficio Reclami della Banca, Viale Altiero Spinelli 30, 00157 Roma, indirizzo e-mail <a href="mailto:reclami@bnlmail.com">reclami@bnlmail.com</a>, all'indirizzo casella PEC <a href="mailto:reclami@pec.bnlmail.com">reclami@pec.bnlmail.com</a> che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.</p> <p>Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, può alternativamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>attivare presso organismi di conciliazione accreditati, tra i quali il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (<a href="http://www.conciliatorebancario.it">www.conciliatorebancario.it</a>), qualunque sia il valore della controversia – sia congiuntamente alla Banca che in autonomia– una procedura di conciliazione al fine di trovare un accordo con la Banca per la soluzione delle controversie relative al rapporto. Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo, secondo quanto più avanti precisato;</li> <li>rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), organo competente per le controversie relative ad operazioni o comportamenti successivi al 1° gennaio 2009, a condizione che l'importo richiesto non sia superiore a 100.000 euro e sempre che non siano trascorsi più di 12 mesi dalla presentazione del reclamo alla Banca. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito <a href="http://www.arbitrobancariofinanziario.it">www.arbitrobancariofinanziario.it</a>, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure alla Banca. Le decisioni dell'ABF non sono vincolanti per le parti che hanno sempre la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria, sempre tenendo conto di quanto più avanti precisato;</li> <li>attivare presso il suddetto Conciliatore Bancario Finanziario, qualunque sia il valore della controversia, una procedura arbitrale (ai sensi degli artt. 806 e ss. del c.p.c), a norma del Regolamento da esso emanato, consultabile sul predetto sito.</li> </ol> <p>In ogni caso, il Cliente, per poter fare causa alla Banca davanti al Giudice Ordinario, deve prima alternativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- effettuare il tentativo di mediazione obbligatoria, previsto e disciplinato dal D.Lgs. 28/2010 (e successive modifiche della L.98/2013), ricorrendo ad uno degli organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro (tra i quali il predetto Conciliatore Bancario Finanziario);</li> <li>- esperire il procedimento davanti al citato Arbitro Bancario Finanziario (ABF).</li> </ul>
<b>INFORMAZIONI GENERALI SUL MUTUO</b>	<b>mutuatario</b>	.....
	<b>modalità di erogazione</b>	in unica soluzione, contestualmente alla stipula del presente contratto.
	<b>forma dell'atto</b>	atto pubblico
	<b>garanzie</b>	ipoteca immobiliare [ <i>Aggiungere, se del caso: "e fideiussione de... .."</i> ].
	<b>provvista</b>	fondi della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

	<p><b>principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il cliente</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>ipoteca</u>: importo dell'ipoteca e degli eventuali privilegio e fideiussione prestati a favore della Banca: 200% dell'importo del finanziamento concesso;</li> <li>- <u>oneri, commissioni e spese</u>: Qualora sussista un giustificato motivo, la Banca ha diritto di variare unilateralmente in senso sfavorevole per il mutuatario, nel periodo di durata del finanziamento, la misura degli oneri (diversi dagli interessi), commissioni e spese inerenti al finanziamento (le eventuali variazioni saranno comunicate dalla Banca con le modalità e nei termini stabiliti dal titolo VI capo I del Testo Unico bancario)</li> <li>- <u>copia del contratto stipulato</u>: il cliente ha diritto di ricevere un esemplare del contratto stipulato, cui è unito il presente "documento di sintesi" riepilogativo delle principali condizioni applicate;</li> <li>- <u>rinnovo tacito del contratto alla scadenza</u>, accettazione di contratti accessori: non previsti</li> <li>- <u>obblighi e limitazioni a carico del mutuatario</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <u>presentazione della documentazione contrattuale dopo la stipula del contratto</u>, a sua cura e spese (copia autentica in forma esecutiva, o originale munito degli estremi di registrazione in caso di stipula per scrittura privata; dichiarazione notarile definitiva; duplo della eventuale nota di iscrizione di ipoteca e di trascrizione del privilegio o surrogazione dell'ipoteca; copia della polizza di assicurazione relativa ai beni offerti in garanzia, vincolata a favore della Banca; originali delle eventuali garanzie prestate con atti distinti dal contratto). Decorso inutilmente il termine stabilito nel contratto senza che il mutuatario abbia provveduto a produrre la documentazione suddetta, la Banca potrà ritenere risolto il contratto (restando a carico del mutuatario stesso le spese di istruttoria, di cancellazione delle eventuali formalità iscritte e ogni altro onere inerente al finanziamento);</li> <li>b) <u>impiego del ricavo del finanziamento</u> esclusivamente per realizzare lo scopo indicato nel contratto: qualora il finanziamento sia destinato alla realizzazione di un programma di investimenti, quest'ultimo dovrà essere completato entro la data prevista per l'inizio dell'ammortamento. Qualora entro tale data non sia stata effettuata alcuna erogazione, il finanziamento si intenderà definitivamente rinunciato; viceversa, se a tale data l'importo del finanziamento non risulti interamente erogato a causa della mancata integrale esecuzione del programma, la Banca avrà la facoltà di risolvere il contratto o di consentire l'ammortamento del finanziamento per la minor somma erogata;</li> <li>c) <u>assicurazione degli immobili</u> o degli altri beni eventualmente oggetto di garanzia reale, presso primarie compagnie di assicurazione, fino alla totale estinzione del debito e per il valore e contro i rischi stabiliti dalla Banca, con vincolo delle relative polizze a favore di quest'ultima;</li> <li>d) <u>mantenimento della consistenza e destinazione degli immobili</u> oggetto di ipoteca, salvo il consenso scritto della Banca;</li> <li>e) <u>cedibilità del credito</u> derivante dal mutuo da parte della Banca a terzi;</li> <li>f) <u>comunicazione alla Banca dell'eventuale trasferimento a terzi</u> dell'immobile, con accollo del mutuo, entro 60 giorni dalla data dell'atto;</li> </ul> </li> </ul> <p><i>ovvero in caso di finanziamento ai sensi della Convenzione Enasarco</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>f) <u>accollabilità del mutuo</u> solo se l'acquirente faccia parte della stessa categoria legittimata ad ottenere le agevolazioni e previa autorizzazione rilasciata dalla Fondazione Enasarco, con conseguente risoluzione del contratto ove non ricorra tale ipotesi";</li> <li>g) <u>integrazione della garanzia o parziale restituzione anticipata del mutuo</u> in caso di deprezzamento dell'immobile ipotecato;</li> <li>h) <u>vincolo di destinazione degli immobili</u> e divieto di asporto e alienazione dei beni mobili eventualmente oggetto di garanzia reale, senza il consenso scritto della Banca;</li> <li>i) <u>assunzione di tutti gli oneri fiscali</u> di qualsiasi natura, presenti o futuri, che possano comunque colpire la Banca in dipendenza del finanziamento, nonché dei loro eventuali futuri inasprimenti;</li> <li>l) <u>stipulazione degli atti integrativi e di quietanza</u> o modificativi del contratto di finanziamento che la Banca ritenesse necessari;</li> <li>m) <u>decadenza dal beneficio del termine o risoluzione del contratto</u> in caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta per il rimborso del capitale o per il pagamento degli interessi, anche di preammortamento, nonché negli altri casi previsti dal capitolato. In tali ipotesi il mutuatario è tenuto al pagamento dell'intero debito per eventuali rate insolute, capitale residuo, interessi contrattuali e interessi di mora, accessori e spese anche giudiziali;</li> <li>n) <u>imputazione dei pagamenti</u> innanzi tutto al rimborso delle spese e accessori, poi al pagamento degli interessi e, infine, al rimborso del capitale;</li> <li>o) <u>efficacia probatoria degli estratti dei libri contabili della Banca</u>, in qualsiasi sede e a qualsiasi effetto, dell'ammontare del credito verso il mutuatario;</li> <li>p) <u>estinzione anticipata</u>: può essere richiesta in qualsiasi momento e successivamente perfezionata ad eccezione dei 3 giorni lavorativi antecedenti e susseguenti la scadenza delle rate.</li> <li>q) <u>comunicazioni periodiche</u>: il mutuatario ha diritto di ricevere alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno, una comunicazione analitica che dia una completa e chiara informazione sullo svolgimento del rapporto e un documento di sintesi aggiornato, riepilogativo delle condizioni economiche applicate;</li> <li>r) <u>cancellazione ipotecaria</u>: a seguito dell'estinzione dell'obbligazione, il cliente ha diritto di ricevere "senza spese", quietanza della Banca, attestante la data di estinzione dell'obbligazione. La Banca procederà senza alcun onere per il cliente, a trasmettere al Conservatore la comunicazione prevista dall'art. 40 bis del D.Lgs. 385/93 (TUB), entro 30 gg., 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.</li> </ul>
--	--	---

Data .....

## CONTRATTO DI MUTUO

Repubblica Italiana

In data ....., in ..... davanti a me ..... notaio in ....., iscritto nel ruolo del Collegio notarile di ....., si sono personalmente costituiti:

- per la **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede legale in Roma, viale A. Spinelli n. 30, iscritta all'albo delle banche e capogruppo del Gruppo bancario B.N.L. iscritto all'albo dei gruppi bancari presso la Banca d'Italia, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A. – Parigi, capitale sociale euro ..... interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma 09339391006 (che nel corso del presente contratto verrà chiamata più brevemente "**Banca**"), ... sigg. ...., nat... a ..... il ....., e ..... nat... a ..... il ....., entrambi domiciliati per la carica in ....., via ....., nelle loro rispettive qualità di ..... e di ....., con poteri di firma, della Direzione regionale ..... della "**Banca**" stessa;

- il/i... sig/sigg,ri... ....., nat... a ..... il ..... e domiciliat... in ..... via ....., codice fiscale ....., ..... (*stato civile*) ....., (*aggiungere se del caso*: coniugati in regime di comunione legale dei beni, che nel corso del presente contratto verrà chiamat... più brevemente "**Parte Mutuataria**" e anche "**Parte datrice d'ipoteca**", ovvero, ove la parte datrice d'ipoteca sia un soggetto diverso dalla parte mutuataria: "**Parte Mutuataria**"

aggiungere, in presenza di terzo datore d'ipoteca

Interv..... altresì:

- ... sig... ....., nat... a ..... il ..... e domiciliat... in ..... via ..... (che nel corso del presente contratto verr... chiamat... più brevemente "**Parte Datrice d'ipoteca**"), allo scopo di concedere ipoteca;

aggiungere, in presenza di fideiussore

Interv..... altresì:

- ... sig... ....., nat... a ..... il ..... e domiciliat... in ..... via ..... (che nel corso del presente contratto verr... chiamat... più brevemente "**Parte Garante**"), allo scopo di prestare fideiussione.

### Premesse

- che la Parte mutuataria dichiara, altresì, di aver accettato preventivamente alla presente stipula, l'Offerta Vincolante della Banca (di cui il "Prospetto Informativo Europeo Standardizzato" e la bozza di contratto di mutuo costituiscono parti integranti)

tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente contratto, i suddetti costituiti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.



## Art. 1

### DEFINIZIONI

I termini di seguito elencati hanno il significato per ciascuno di essi qui di seguito indicato:

aggiungere, in caso di:

- ipoteca iscritta a carico del venditore dell'immobile, di cui sia prevista nella delibera di concessione, la cancellazione;
- mutuo di sostituzione mutuo altro istituto;
- mutuo avente doppia finalità (sostituzione mutuo altro istituto + liquidità)

**Banca creditrice:** indica la Banca ....., con sede in ..... (indicare gli estremi identificativi dell'Istituto di Credito)

**Comune,** indica il comune di ..... (indicare il comune sede dell'Immobilabile oggetto d'ipoteca)

**“Contratto”** indica il presente contratto di finanziamento, le sue premesse ed ogni suo allegato

**“Data di inizio ammortamento”** indica il .....

**Dipendenza della Banca:** indica,

- agli effetti dell'ipoteca: *indicare, la dipendenza o la sede della Direzione regionale BNL coesistente con l'Agenzia del Territorio competente in relazione al luogo in cui è situato l'immobile ipotecato (o, in mancanza, la sede della Banca in Roma);*
- ad ogni altro effetto del Contratto come per qualsiasi giudizio: *indicare, la dipendenza o la sede della Direzione regionale BNL che procede alla stipulazione del contratto.*

**Domicilio:** indica

- in relazione alla **Parte Mutuataria:** .....
- (aggiungere, in presenza di terzo datore d'ipoteca) in relazione alla **Parte datrice d'ipoteca:** .....
- (aggiungere, in presenza di fideiussore) in relazione alla **Parte Garante:** .....

aggiungere, in caso di finanziamento di importo inferiore a 75.000,00 euro

**Immobilabile:** indica l'immobile sito in ....., alla via .....

**Immobilabile oggetto d'ipoteca:** indica l'immobile sito in ....., alla via ..... (indicare la descrizione riportata in perizia e nella relazione notarile preliminare relativa all'immobile da ipotecare, comprensivo dell'identificazione catastale)

**Importo dell'ipoteca:** indica la somma di euro ..... (indicare il 200% dell'importo del finanziamento)

aggiungere, in presenza di fideiussione

**“Importo della Fideiussione”:** indica l'importo di Euro ..... Indicare, salvo diversa indicazione contenuta nella delibera di concessione, il 200% dell'importo complessivo del mutuo. In caso di fideiussione parziale prestate da più fideiussori, indicare l'importo massimo garantito da ciascuno di essi. In caso di fideiussione pro quota, le singole quote saranno rapportate all'importo massimo garantito (200% del capitale mutuato).

**“Importo del mutuo”** indica, l'importo di Euro .....

**“Importo erogato”** indica, l'importo di Euro .....

**“Importo trattenuto”** indica l'importo complessivo delle somme trattenute indicate nel conteggio di erogazione pari ad Euro .....

**“Imposta Sostitutiva”:** indica la misura dell'imposta sostitutiva, applicabile al **Mutuo**, in ragione dello **Scopo** dichiarato dalla **Parte Mutuataria** nel **Contratto**, pari:

- i) in caso di mutuo destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni aventi i requisiti di “prima casa”
- ii) In caso di mutuo interamente finalizzato all'estinzione anticipata di precedente mutuo
- iii) in caso di mutuo interamente finalizzato a soddisfare esigenze di liquidità:
- iv) in caso di mutuo avente altre destinazioni:

allo **0,25%** (zero virgola venticinque per cento) dell'importo erogato.

Resta comunque fermo che - salva l'applicazione dell'articolo 20 del D.P.R. n. 601/1973, nel testo modificato dall'articolo 1 comma 160, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 - qualora, per qualsiasi motivo, l'imposta trattenuta risultasse inferiore a quella effettivamente dovuta dalla "Banca", quest'ultima eserciterà la rivalsa nei confronti della "Parte Mutuataria".

v) in caso di mutuo destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni non aventi i requisiti di "prima casa"  
al **2,00%** (due per cento) dell'importo erogato.

vi) in caso di mutuo avente doppia destinazione (estinzione di mutuo ed esigenze di liquidità):

allo **0,25%** (zero virgola venticinque per cento) dell'importo erogato, per entrambe le quote non essendo finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze..

Resta comunque fermo che - salva l'applicazione dell'articolo 20 del D.P.R. n. 601/1973, nel testo modificato dall'articolo 1 comma 160, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 - qualora, per qualsiasi motivo, l'imposta trattenuta risultasse inferiore a quella effettivamente dovuta dalla "Banca", quest'ultima eserciterà la rivalsa nei confronti della "Parte Mutuataria".

**Mutuo:** indica il finanziamento concesso con il presente "Contratto" dell'importo di euro .....

**Periodo di preammortamento:** indica il periodo decorrente il ..... e scadente il .....

**"Piano di Ammortamento":** indica i termini e le modalità di rimborso del **Mutuo**, di seguito riportate:

**1) in caso di "Mutuo spensierato"**

La durata sarà di ..... e il **Mutuo** verrà rimborsato mediante pagamento di n. ... (.....) rate mensili costanti posticipate, comprensive della quota capitale e degli interessi, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese e ammontanti ciascuna a euro ..... (.....).

L'inizio dell'ammortamento viene fissato al ..... e quindi la prima rata scadrà il ..... e l'ultima il .....

**2) in caso di mutuo a "Tasso variabile"**

la durata sarà di .... (.....) anni e il rimborso avverrà mediante pagamento di n. ... (.....) rate mensili posticipate, costituite dalla quota di rimborso del capitale e dai relativi interessi, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese.

L'inizio dell'ammortamento viene fissato al ..... e quindi la prima rata scadrà il ..... e l'ultima il .....

**3) in caso di Mutuo Eurovariabile**

la durata sarà di .... (.....) anni e il rimborso avverrà mediante pagamento di n. ... (.....) rate mensili posticipate, costituite dalla quota di rimborso del capitale e dai relativi interessi, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese.

L'inizio dell'ammortamento viene fissato al ..... e quindi la prima rata scadrà il ..... e l'ultima il .....

**4) in caso di Mutuo Quasi Fisso**

La durata iniziale sarà di ..... anni e il rimborso avverrà mediante un piano di ammortamento personalizzato che prevede il pagamento di rate costanti mensili posticipate, costituite dalla quota di rimborso del capitale e dai relativi interessi, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese e ammontanti ciascuna a euro ..... (.....), salvo quanto di seguito specificato.

aggiungere, in caso di:

- ipoteca iscritta a carico del venditore dell'immobile, di cui sia prevista nella delibera di concessione, la cancellazione;
- mutuo di sostituzione (BNL e non);
- mutuo avente doppia finalità (sostituzione + liquidità)

**"Precedente finanziamento":** indica il finanziamento stipulato il ..... ai rogiti ..... dell'importo di euro ....., attualmente residuo ad euro ..... in linea capitale, concesso dalla **Banca**/ovvero dalla Banca .....

aggiungere, in caso di:

- ipoteca preceduta da altri gravami;
- ipoteca iscritta a carico del venditore dell'immobile, di cui sia prevista nella delibera di concessione, la cancellazione;
- mutuo di sostituzione (BNL e non);
- mutuo avente doppia finalità (sostituzione + liquidità)

**Precedenti formalità**": indica .... (indicare i precedenti gravami esistenti sull'immobile oggetto d'ipoteca)

aggiungere, in presenza di fideiussione pro quota

**Quote percentuali**: indica,

- .....% (..... per cento) quanto al.. sig./società .....
- .....% (..... per cento) quanto al.. sig./società .....
- ....."

**Scopo**: la Parte Mutuataria dichiara che il Mutuo è finalizzato:

in caso di mutuo destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni aventi i requisiti di "prima casa":

all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro),

ovvero, in caso di mutuo destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni non aventi i requisiti di "prima casa":

all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro),

In caso di mutuo interamente finalizzato all'estinzione anticipata di precedente mutuo

all'estinzione del debito derivante dal "**Precedente finanziamento**",

aggiungere in caso di precedente finanziamento sia stato contratto esclusivamente per l'acquisto/costruzione/ristrutturazione della prima casa:

contratto per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro);

aggiungere in caso di precedente finanziamento sia stato contratto in parte per l'acquisto/costruzione/ristrutturazione della prima casa:

contratto, limitatamente all'importo di euro ..... per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro)

ovvero, in caso di mutuo avente doppia destinazione (estinzione di precedente mutuo ed esigenze di liquidità):

- quanto all'importo di euro ..... all'estinzione del debito derivante dal "**Precedente finanziamento**";

aggiungere in caso di precedente finanziamento sia stato contratto esclusivamente per l'acquisto/costruzione/ristrutturazione della prima casa:

contratto per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro);

aggiungere in caso di precedente finanziamento sia stato contratto in parte per l'acquisto/costruzione/ristrutturazione della prima casa:

contratto, limitatamente all'importo di euro ..... per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro)

- per la residua quota, a soddisfare proprie esigenze di liquidità;

ovvero, in caso di mutuo avente altre destinazioni:

a scopi diversi rispetto all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

**"Tasso Annuo Effettivo Globale**: indica il .....%

**"Tasso di Interesse"**: indica il tasso di interesse, sulla base del quale verranno calcolati gli interessi sul Mutuo, precisamente pari al:

**1) in caso di Mutuo spensierato**

tasso del... .....% (..... per cento) nominale annuo.

Gli interessi saranno calcolati, sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e un mese di 30 (trenta) giorni, in via mensile posticipata.

Il "**Tasso di Interesse**" come sopra indicato, non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del

D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106 , vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"

## **2) in caso di tasso variabile**

tasso determinato nella somma dei seguenti addendi:

- 1) una quota fissa pari a ..... (.....) punti per anno, costituita dalla commissione di intermediazione spettante alla "Banca";
- 2) una quota variabile costituita dal tasso nominale annuo pari al tasso interbancario per l'area euro ("Euribor" – *Euro Interbank Offered Rate*) a un mese (**ovvero, in caso di finanziamenti ai sensi della Convezione INPDAP/Gold Partner**, a tre mesi), rilevato sul mercato dei depositi interbancari a termine denominati in euro alle ore 11:00 ora dell'Europa Centrale dal Comitato di gestione dell'"Euribor" (*Euribor Panel Steering Committee*) e diffuso sui principali circuiti telematici e di norma pubblicato sul quotidiano *Il Sole 24 ore*, per valuta primo giorno del mese antecedente la decorrenza di ciascuna rata. Qualora il suddetto primo giorno dovesse cadere in giorno non lavorativo, l'"Euribor" sarà rilevato per valuta con riferimento al giorno feriale più vicino antecedente a tale data.

Il valore del parametro "Euribor" a un mese (**ovvero, in caso di finanziamenti ai sensi della Convezione INPDAP/Gold Partner**, a tre mesi) rilevato per valuta primo giorno del mese precedente la data odierna è pari al... .....% (..... per cento) nominale annuo.

Qualora a una data di rilevazione non fosse disponibile la quotazione dell'"Euribor":

- per gli importi ancora da erogare, l'erogazione sarà rinviata al primo giorno lavorativo successivo per il quale la quotazione si renderà disponibile;
- per gli importi già erogati, verrà utilizzato il corrispondente valore del precedente periodo di interessi.

Gli interessi matureranno giorno per giorno e verranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) **“ovvero, in caso di finanziamenti ai sensi della Convezione INPDAP/Gold Partner**, 365 (trecentosessantacinque)”

 giorni e dell'effettivo numero di giorni trascorsi;

Resta inteso che, qualora il **“Tasso di Interesse”** applicabile ad un determinato periodo di interessi, determinato dalla somma algebrica tra la quota fissa e la quota variabile , risultasse inferiore a zero per effetto di una rilevazione negativa del parametro Euribor, ad esso verrà attribuito, limitatamente a tale periodo di interessi, un valore di tasso minimo pari a 0,00001.

Il **“Tasso di Interesse”** come sopra indicato non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106 , vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"

## **3) in caso di Mutuo Eurovariabile**

tasso determinato nella somma dei seguenti addendi:

- 1) una quota fissa pari a ..... (.....) punti per anno, costituita dalla commissione di intermediazione spettante alla "Banca";
- 2) una quota variabile costituita dal tasso nominale annuo pari al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale dell'Eurosistema fissato dalla Banca Centrale Europea, in vigore il primo giorno del mese antecedente la decorrenza di ciascuna rata, diffuso sui principali circuiti telematici e di norma pubblicato nella tabella "Tassi BCE" sul quotidiano *Il Sole 24 ore*. Il valore del tasso suddetto in vigore il primo giorno del mese precedente la data odierna è pari al... .....% (..... per cento) nominale annuo.

Gli interessi matureranno giorno per giorno e verranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e dell'effettivo numero di giorni trascorsi;

Resta inteso che, qualora il **“Tasso di Interesse”** applicabile ad un determinato periodo di interessi, determinato dalla somma algebrica tra la quota fissa e la quota variabile , risultasse inferiore a zero per effetto di una rilevazione negativa del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale dell'Eurosistema fissato dalla Banca Centrale Europea, ad esso verrà attribuito, limitatamente a tale periodo di interessi, un valore di tasso minimo pari a 0,00001.

Il **“Tasso di Interesse”** come sopra indicato non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106 , vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria".

## **4) in caso di Mutuo Quasi Fisso**

tasso, che comunque non potrà essere superiore al ....% (..... per cento) nominale annuo, determinato nella somma dei seguenti addendi:

- 1) una quota fissa pari a .....% mensile, c(pari al .....% annuo) costituita dalla commissione di intermediazione spettante alla "Banca";

2) una quota variabile costituita dal tasso nominale annuo pari al tasso interbancario per l'area euro ("Euribor" – Euro Interbank Offered Rate) a un mese, rilevato sul mercato dei depositi interbancari a termine denominati in euro alle ore 11:00 ora dell'Europa Centrale dal Comitato di gestione dell'"Euribor" (Euribor Panel Steering Committee) e diffuso sui principali circuiti telematici e di norma pubblicato sul quotidiano Il Sole 24 ore, per valuta primo giorno del mese antecedente la decorrenza di ciascuna rata. Qualora il suddetto primo giorno dovesse cadere in giorno non lavorativo, l'"Euribor" sarà rilevato per valuta con riferimento al giorno feriale più vicino antecedente a tale data.

Il valore del parametro "Euribor" a un mese rilevato per valuta primo giorno del mese precedente la data odierna è pari al... ..% (..... per cento) nominale annuo.

Qualora a una data di rilevazione non fosse disponibile la quotazione dell'"Euribor":

- per gli importi ancora da erogare, l'erogazione sarà rinviata al primo giorno lavorativo successivo per il quale la quotazione si renderà disponibile;

- per gli importi già erogati, verrà utilizzato il corrispondente valore del precedente periodo di interessi.

Gli interessi matureranno giorno per giorno e verranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e dell'effettivo numero di giorni trascorsi;

Resta inteso che, qualora il "**Tasso di Interesse**" applicabile ad un determinato periodo di interessi, determinato dalla somma algebrica tra la quota fissa e la quota variabile, risultasse inferiore a zero per effetto di una rilevazione negativa del parametro Euribor, ad esso verrà attribuito, limitatamente a tale periodo di interessi, un valore di tasso minimo pari a 0,00001.

Il "**Tasso di Interesse**" come sopra indicato non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"

"**Tasso di preammortamento**"; indica il tasso pari al .. ..% (..... per cento) mensile / semestrale (pari al .. ..% annuo)

"**Tasso soglia antiusura**": indica il .. .. %

## **Art. 2**

### **(Importo del mutuo)**

1. La "**Banca**", come sopra rappresentata, concede alla "**Parte Mutuataria**" il "**Mutuo**" ai sensi del proprio statuto e degli articoli 10, 38 e seguenti del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia).

2. Il **Mutuo** viene concesso ai patti e con gli obblighi recati dalle norme di legge vigenti in materia e dal codice civile, dal **Contratto** e dal capitolato di patti e condizioni, che, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al **Contratto** sotto la lettera "... " per farne parte integrante e sostanziale, dichiarando le parti di averne in precedenza avuto conoscenza e di accettarne tutte le clausole. Aggiungere, solo in caso di mutuo concesso a persone fisiche di importo inferiore a euro 75.000:

3. Ai sensi dell'articolo 122 del suddetto D. Lgs. n. 385/1993, la "**Parte Mutuataria**" dichiara che il **Mutuo** è destinato all'acquisto e/o all'esecuzione di opere di restauro e/o miglioramento e/o ristrutturazione e/o manutenzione ordinaria/straordinaria dell'**Immobile**, da destinare ad abitazione principale.

## **Art. 3**

### **(Erogazione e quietanza)**

1. Il **Mutuo** viene erogato in unica soluzione contestualmente alla stipulazione del presente contratto dalla "**Banca**" alla **Parte Mutuataria**", che dichiara di ricevere, rilasciandone ampia e finale quietanza, l'**Importo erogato**, pari all'**Importo del Mutuo** al netto dell'**Importo trattenuto**", costituito dalle singole voci dettagliatamente riportate nel documento contabile che la "**Parte Mutuataria**" dichiara di aver ricevuto dalla "**Banca**".

In caso di mutuo interamente finalizzato all'estinzione anticipata di precedente mutuo

1bis. L'**Importo erogato** dovrà essere destinato all'estinzione del "**Precedente finanziamento**".

Ovvero, in caso di mutuo avente doppia destinazione: estinzione precedente finanziamento e esigenze liquidità

1bis. L'**Importo erogato** dovrà essere destinato all'estinzione del "**Precedente finanziamento**", la residua quota del **Mutuo** sarà erogata direttamente a favore della "**Parte Mutuataria**".

Aggiungere il seguente comma 1 ter, in caso di erogazione ad iscrizione ipotecaria

1ter. La "**Parte Mutuataria**" riconsegna alla "**Banca**" l'**Importo erogato**, perché venga costituito in deposito cauzionale infruttifero presso la "**Banca**" stessa. La "**Banca**", non appena avrà, e a condizione di aver, ricevuto da me Notaio, la dichiarazione notarile da cui risulti l'avvenuta iscrizione valida e senza pregiudizi, dell'ipoteca che garantisce il "**Mutuo**", nel grado previsto dalla



delibera di concessione con i relativi estremi, libererà con pieno effetto l'**Importo erogato** a favore della "**Parte Mutuataria**". La "**Parte Mutuataria**" dichiara di conoscere e di confermare ad ogni effetto quanto qui sopra specificato.

2. Sulle somme erogate sarà applicato il tasso di interesse di cui al successivo articolo 4.

Ai soli fini di quanto previsto dalla deliberazione CICR del 4 marzo 2003 e dalle Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, la **Parte Mutuataria** prende atto, della misura del "**Tasso Annuo Effettivo Globale**" relativa al presente **Mutuo**, riportato anche nel documento di sintesi allegato al presente contratto sotto la lettera "..."

#### **Art. 4**

#### **(Condizioni, modalità e termini di rimborso)**

1. La "**Parte Mutuataria**" si obbliga a:

i. corrispondere alla "**Banca**" sul "**Mutuo**" gli interessi, calcolati applicando il "**Tasso di interesse**"

Per quanto riguarda gli interessi relativi al "**Periodo di preammortamento**:"

*In caso di Mutuo Spensierato, Mutuo variabile, Mutuo Eurovariabile;*

la "**Banca**" ha provveduto a trattenere, in sede di erogazione del **Mutuo**, l'importo corrispondente a tali interessi, calcolati applicando il "**Tasso di preammortamento**" a decorrere dalla data odierna e fino al giorno antecedente la "**Data di inizio ammortamento**",

ii. rimborsare il **Mutuo** secondo quanto stabilito alla voce "**Piano di ammortamento**", di cui al precedente Articolo 1 - Definizioni.

*in caso di Mutuo Quasi Fisso*

2. per il "**Piano di ammortamento**" del **Mutuo**, sviluppato al tasso del ....%, si allega al **Contratto** sotto la lettera "..." la relativa tabella, debitamente firmata dalle parti e da me notaio.

#### **SOLO IN CASO DI TASSO VARIABILE INSERIRE IL SEGUENTE ARTICOLO**

#### **Art. 4BIS**

#### **(modifica e/o sostituzione dell'indice e/o parametro di riferimento per il calcolo degli interessi)**

Se in una qualsiasi data di determinazione del tasso di interesse, il relativo parametro di riferimento non fosse disponibile, o nessuna quotazione fosse disponibile né sulle pagine del servizio di informazioni Reuters né su altra pagina sostitutiva relativa al suddetto servizio di informazioni o ad ogni altro servizio di informazioni equivalente (per il seguito "Screen Page"), la Banca richiede alle quattro tra le principali banche sul mercato interbancario della zona euro (per il seguito "Banche di Riferimento"), escludendo a tal fine BNP Paribas e le sue affiliate, di fornire la loro quotazione per il parametro di riferimento. Se due o più Banche di Riferimento forniscono alla Banca le loro quotazioni, il parametro di riferimento per il periodo di interesse viene determinato come la media aritmetica delle quotazioni ricevute dalla Banca, eliminando la quotazione più alta e quella più bassa (eccetto il caso in cui siano state ricevute solo due quotazioni).

Se in una qualsiasi data di determinazione del tasso di interesse, il parametro di riferimento non fosse disponibile o nessuna quotazione fosse disponibile nella Screen Page e meno di due Banche di Riferimento fornissero le proprie quotazioni, il parametro di riferimento per il periodo di interesse in questione coincide con l'ultimo parametro di riferimento disponibile sulla Screen Page, a meno che l'assenza della quotazione sia dovuta a un Evento di Discontinuità Permanente, definito come:

- a. qualsiasi interruzione sostanziale di tale parametro di riferimento, qualsiasi cambiamento sostanziale nella metodologia di calcolo del parametro di riferimento;
- b. l'indisponibilità del parametro di riferimento, o l'assenza di quotazione sulla Screen Page, per un periodo di almeno 2 giorni lavorativi consecutivi;
- c. un'affermazione in pubblico o una comunicazione pubblica fatta dall'amministratore del parametro di riferimento o per suo conto oppure dall'autorità competente circa la definitiva cancellazione o cessazione della pubblicazione del parametro di riferimento;
- d. un regolatore o altra entità ufficiale del settore vieti l'uso di tale parametro di riferimento o indichi che il suo utilizzo è soggetto a restrizioni o conseguenze negative;
- e. l'assenza o il ritiro di qualsiasi autorizzazione richiesta all'amministratore del parametro di riferimento o l'assenza o il ritiro del parametro di riferimento o del suo amministratore da qualsiasi registro ufficiale.

In caso di Evento di Discontinuità Permanente, la Banca utilizza, in sostituzione del parametro di riferimento, un parametro di riferimento sostitutivo pari al:

- parametro o tasso alternativo - inclusi eventuali aggiustamenti - pubblicato, convalidato, approvato o riconosciuto dall'amministratore del parametro di riferimento sostitutivo, dalla banca centrale, dall'autorità monetaria o da qualsiasi istituzione

o autorità analoga (compresi i pertinenti comitati o altri organismi istituiti, sponsorizzati o approvati da uno dei predetti, quali il Gruppo di Lavoro sui Tassi Euro Senza Rischi, istituito dalla Banca Centrale Europea, dall'Associazione Europea dei Mercati Mobiliari e dalla Commissione Europea, o da qualsiasi altro organismo successore); oppure, in assenza di tale valore

- tasso fisso corrispondente all'ultimo Mid-Swap rate disponibile, inclusa ogni variazione determinata dalla Banca in linea con quanto disposto dal presente articolo nel paragrafo seguente.

La determinazione del parametro di riferimento sostitutivo è volta ad assicurare la continuità del presente contratto e delle disposizioni ad esso collegate.

La Banca adotta qualsiasi modifica tecnica necessaria e, ove necessario, qualsiasi aggiustamento<sup>[1]</sup> necessario per rendere tale parametro di riferimento sostitutivo rapportabile al parametro di riferimento originario concordato tra le Parti. Tale scelta viene intrapresa dalla Banca in buona fede ed in modo coerente con gli standard bancari comunemente accettati.

I riferimenti al parametro di riferimento nel presente contratto, nonché nelle disposizioni in esecuzione dello stesso, sono considerati come riferimenti al parametro di riferimento sostitutivo.

La Banca comunica al Cliente il parametro di riferimento sostitutivo e i criteri sopra descritti al punto (a) non appena ragionevolmente possibile e, comunque, almeno 10 giorni lavorativi prima di iniziare a utilizzare il parametro di riferimento sostitutivo.

Una volta determinato un parametro di riferimento sostitutivo:

a. per assicurare la continuità del presente contratto e delle disposizioni ad esso collegate la Banca adotta qualsiasi modifica tecnica necessaria e, ove necessario, qualsiasi aggiustamento<sup>[2]</sup> necessario per rendere tale parametro di riferimento sostitutivo rapportabile al parametro di riferimento originario concordato tra le Parti. Tale scelta viene intrapresa dalla Banca in buona fede ed in modo coerente con gli standard bancari comunemente accettati;

b. i riferimenti al parametro di riferimento nel presente contratto, nonché nelle disposizioni in esecuzione dello stesso, sono considerati come riferimenti al parametro di riferimento sostitutivo;

a. la Banca comunica al Cliente il parametro di riferimento sostitutivo e i criteri sopra descritti al punto (a) non appena ragionevolmente possibile e, comunque, almeno 10 giorni lavorativi prima di iniziare a utilizzare il parametro di riferimento sostitutivo.

#### **Art. 5** **(Interessi di mora)**

1. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del Contratto, rimasta non pagata, produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, gli interessi di mora a carico della "Parte Mutuataria" e a favore della "Banca", in misura pari al "Tasso di interesse" maggiorato di 2 punti percentuali, interessi non suscettibili di capitalizzazione periodica e comunque nel rispetto dei limiti tempo per tempo vigenti, fissati dalla Legge 108/1996 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il tasso di mora, come sopra indicato, non potrà superare il "Tasso soglia antiusura" per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria" rilevato trimestralmente ai sensi dell'articolo 2, comma 1 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura - come modificata dall'articolo 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106 - vigente al momento della sottoscrizione del contratto.

3. Gli interessi di mora decorreranno di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione né messa in mora, ma per il solo fatto dell'avvenuta scadenza dei termini, senza pregiudizio della facoltà della "Banca" di ritenere la "Parte Mutuataria" decaduta dal beneficio del termine o di risolvere il contratto e di ottenere, quindi, il rimborso totale delle somme dovute per capitale residuo, interessi, spese e accessori.

#### **Art. 6** **(Ipoteca immobiliare)**

1. A garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti alla "**Parte Mutuataria**" dal **Contratto** e dall'allegato capitolato, ed in particolare della restituzione, anche in via anticipata, della somma capitale, del pagamento degli interessi, ivi compresi gli eventuali interessi di mora, e di ogni altro accessorio, nonché infine del rimborso delle spese, la "**Parte datrice d'ipoteca**" consente che a proprio carico e a favore della "Banca" venga iscritta ipoteca sull'"**Immobile oggetto d'ipoteca**" di sua

---

<sup>[1]</sup> Per aggiustamento si intende un margine fisso, positivo o negativo, destinato ad eliminare o minimizzare qualsiasi potenziale trasferimento di valore tra le Parti indotto dalla sostituzione del parametro di riferimento, assicurando che il parametro di riferimento sostitutivo sia equivalente al parametro di riferimento originario alla data di sostituzione dello stesso.

<sup>[2]</sup> Per aggiustamento si intende un margine fisso, positivo o negativo, destinato ad eliminare o minimizzare qualsiasi potenziale trasferimento di valore tra le Parti indotto dalla sostituzione del parametro di riferimento, assicurando che il parametro di riferimento sostitutivo sia equivalente al parametro di riferimento originario alla data di sostituzione dello stesso.

proprietà nonché su tutte le loro adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia comunque ritenuto immobile ai sensi della legge e vi sia in seguito introdotto o trasportato.

2. L'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma pari all'“**Importo dell'ipoteca**”, la quale comprende e garantisce l'importo del capitale mutuato, gli interessi anche di preammortamento al tasso, che, ai soli fini dell'iscrizione dell'ipoteca, viene fissato in misura pari al “**Tasso soglia antiusura**”, gli interessi di mora al tasso indicato al precedente articolo 5, le spese e accessori (quali gli oneri contrattualmente stabiliti per i casi di decadenza dal beneficio del termine, di risoluzione del contratto; le spese di giudizio e quelle di cui al primo comma dell'articolo 2855 cod. civ.; i premi di assicurazione contro l'incendio e il fulmine; i rimborsi di tasse e imposte) e quant'altro dovuto in dipendenza del presente contratto e degli atti aggiuntivi e di quietanza susseguenti.

Aggiungere il comma 2-bis solo in caso di "Mutuo variabile", e Mutuo Quasi Fisso:

2-bis. Ai sensi dell'articolo 39, terzo comma, del D. Lgs. n. 385/1993, l'ipoteca, a seguito dell'applicazione al Mutuo della clausola di indicizzazione di cui all'articolo 4 del Contratto, garantisce il credito della "Banca" fino a concorrenza di quanto effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di detta clausola.

3. La “**Parte Datrice d'ipoteca**” espressamente autorizza la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare a procedere, a semplice richiesta della "Banca" e con esonero da ogni sua responsabilità, all'iscrizione dell'ipoteca come sopra consentita.

i. In caso di immobile non preceduto da alcun gravame

4. La “**Parte Datrice d'ipoteca**” garantisce la libera e piena proprietà dell'**Immobile oggetto d'ipoteca** e l'inesistenza sugli stessi di altri vincoli o gravami di qualsiasi specie.

ii. In caso di immobile preceduto da altri gravami

4. La “**Parte Datrice d'ipoteca**” garantisce la libera e piena proprietà dell'**Immobile oggetto d'ipoteca** e l'inesistenza sugli stessi di altri vincoli o gravami di qualsiasi specie, ad eccezione delle “**Precedenti formalità**”.

iii. In caso di finanziamento destinato all'acquisto di immobile sul quale esiste un'ipoteca iscritta a carico del venditore, di cui sia prevista, nella delibera di concessione del mutuo, la cancellazione:

4. La “**Parte Mutuataria**” garantisce la libera e piena proprietà dell'**Immobile oggetto d'ipoteca** e l'inesistenza sullo stesso di altri vincoli o gravami di qualsiasi specie, ad eccezione delle “**Precedenti formalità**” iscritte a carico del venditore della “**Parte Mutuataria**” e a favore della “**Banca creditrice**” presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale del “**Comune**”- Servizio di Pubblicità Immobiliare, a fronte del “**Precedente finanziamento**”.

La “**Parte Mutuataria**” si obbliga a richiedere al venditore dell'**Immobile oggetto d'ipoteca** di richiedere alla “**Banca creditrice**” di provvedere agli adempimenti necessari alla cancellazione delle “**Precedenti formalità**”. A tal fine la “**Parte Mutuataria**” consegnerà alla “**Banca**” copia della quietanza che dovrà essere rilasciata dalla “**Banca creditrice**” al venditore dell'immobile in conseguenza dell'anticipata estinzione del “**Precedente finanziamento**”, effettuata mediante l'erogazione da parte della “**Banca**”, a valere sul Mutuo, dell'importo evidenziato nell'apposito conteggio di estinzione aggiornato alla data dell'effettiva estinzione. La suddetta quietanza dovrà contenere anche l'impegno della “**Banca creditrice**” a provvedere agli adempimenti necessari alla cancellazione delle “**Precedenti formalità**”.

iv. In caso di finanziamento destinato ad estinguere precedenti finanziamenti, concessi dalla BNL

4. La “**Parte Datrice d'ipoteca**” garantisce la libera e piena proprietà dell'**Immobile oggetto d'ipoteca** e l'inesistenza sullo stesso di altri vincoli o gravami di qualsiasi specie, ad eccezione delle “**Precedenti formalità**”.

Sarà cura della “**Banca**” provvedere agli adempimenti necessari alla cancellazione delle “**Precedenti formalità**” ad avvenuto incasso, a valere sulle somme erogate a fronte del Mutuo, dell'importo necessario alla anticipata estinzione del “**Precedente finanziamento**”, come evidenziato nell'apposito conteggio di estinzione aggiornato alla data dell'effettiva estinzione.

v. Ovvero, qualora i finanziamenti da estinguere siano stati concessi da altra banca:

4. La “**Parte Datrice d'ipoteca**” garantisce la libera e piena proprietà dell'**Immobile oggetto d'ipoteca** e l'inesistenza sullo stesso di altri vincoli o gravami di qualsiasi specie, ad eccezione delle “**Precedenti formalità**”.

La “**Parte Mutuataria**” si obbliga a richiedere alla “**Banca creditrice**” di provvedere agli adempimenti necessari alla cancellazione delle “**Precedenti formalità**”. A tal fine consegnerà alla “**Banca**” copia della quietanza che dovrà essere rilasciata dalla “**Banca creditrice**” alla “**Parte Mutuataria**” in conseguenza dell'anticipata estinzione del “**Precedente finanziamento**”, effettuata mediante l'erogazione da parte della “**Banca**”, a valere sul Mutuo, dell'importo evidenziato nell'apposito conteggio di estinzione.



aggiornato alla data dell'effettiva estinzione. La suddetta quietanza dovrà contenere anche l'impegno della "Banca creditrice" a provvedere agli adempimenti necessari alla cancellazione delle "Precedenti formalità".

Al riguardo, la "Parte Mutuataria" assume l'obbligo di produrre alla "Banca" dichiarazione notarile che, senza alcuna aggiunta o riserva, attesti che l'ipoteca consentita con il presente contratto è stata regolarmente iscritta ed è di grado immediatamente successivo alle "Precedenti formalità", che dovranno essere come sopra cancellate, e che non è preceduta da altre formalità pregiudizievoli. In caso contrario, la "Banca" potrà avvalersi della facoltà di risolvere il presente contratto.

## **Art. 6-bis** **(Fideiussione)**

1. La "Parte Garante" dichiara di prestare fideiussione, in via solidale e indivisibile, per sé e successori, fino alla concorrenza dell'"Importo della Fideiussione", per il pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla "Parte Mutuataria" con il presente contratto e fino alla completa estinzione delle stesse (con espressa rinuncia al termine di liberazione di cui all'articolo 1957 cod. civ.), in particolare per la restituzione del capitale mutuato, per il pagamento dei relativi interessi, anche di mora e accessori, per il rimborso delle spese e in genere per qualsiasi altro titolo anche accessorio che si riferisca al presente contratto.

### Ovvero, in caso di fideiussione pro quota

1. La "Parte Garante" dichiara di prestare fideiussione, in via solidale e indivisibile, per sé e successori, con il beneficio della divisione ai sensi dell'articolo 1947 cod. civ., fino alla concorrenza delle **Quote percentuali** dell'"Importo della Fideiussione", per il pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla "Parte Mutuataria" con il presente contratto e fino alla completa estinzione delle stesse (con espressa rinuncia al termine di liberazione di cui all'articolo 1957 cod. civ.), in particolare per la restituzione del capitale mutuato, per il pagamento dei relativi interessi, anche di mora e accessori, per il rimborso delle spese e in genere per qualsiasi altro titolo anche accessorio che si riferisca al presente contratto.

2. Fermo restando che l'eventuale decadenza della "Parte Mutuataria" dal beneficio del termine si intenderà automaticamente estesa alla "Parte Garante", questa si obbliga a versare alla "Banca", nei limiti dell'"Importo della Fideiussione", dietro semplice invito della "Banca" stessa a mezzo di lettera raccomandata, fax o telegramma, quanto dovuto dalla "Parte Mutuataria" qualora questa mancasse, per qualsiasi motivo, alla puntuale esecuzione degli obblighi assunti. In caso di ritardo nel pagamento, la **Parte Garante** è tenuta a corrispondere alla "Banca" gli interessi di mora nella stessa misura prevista a carico della "Parte Mutuataria".

3. La fideiussione è indipendente da qualsiasi altra garanzia prestata a favore della "Banca" nell'interesse della "Parte Mutuataria". Essa rimarrà ferma e valida, senza bisogno di ulteriori interventi o dichiarazioni, anche nel caso di revoca, inefficacia o annullamento dei pagamenti eseguiti dalla "Parte Mutuataria" come nel caso in cui la "Banca" avesse a consentire, a suo insindacabile giudizio e senza alcun obbligo di informare la "Parte Garante", dilazioni di pagamento nonché modifiche agli originari termini, modalità e condizioni di rimborso del mutuo, espromissioni od accolti, riduzioni o restrizioni ovvero rinunce o sostituzioni delle garanzie reali o personali costituite con il presente contratto o che fossero in seguito comunque prestate, anche per remissione o transazione da parte della "Banca". Nell'ipotesi in cui le obbligazioni garantite o le altre garanzie siano dichiarate invalide, la fideiussione si intende estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate.

### Aggiungere il seguente comma solo in caso di fideiussione pro quota:

4. La "Banca", per l'adempimento delle obbligazioni garantite, può rivolgersi, nel caso in cui il debito risultasse inferiore alle singole quote, anche ad uno solo dei componenti la "Parte Garante", nei limiti delle quote sopra indicate, ovvero a tutti congiuntamente, affinché in concorso tra loro e pro quota venga pagato l'intero debito. Resta comunque fermo che, indipendentemente dai limiti indicati dall'articolo 1947, secondo comma cod. civ., nel caso in cui uno o più dei garanti non provvedessero a onorare in tutto o in parte il proprio impegno entro il termine di pagamento intimato per iscritto dalla "Banca", la relativa quota sarà ripartita tra gli altri coobbligati in proporzione alle quote rispettivamente garantite e comunque fino a concorrenza dell'intero credito della "Banca".

## **Art. 7** **(Spese e regime fiscale)**

1. Con riferimento al combinato disposto degli artt. 15 e 17 del D.P.R. n. 601/73 (come modificati dal comma 4 dell'art. 12 del D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013) e successive modifiche ed integrazioni, la "**Banca**" d'intesa con la "**Parte Mutuataria**", esprime per iscritto la volontà di esercitare l'opzione in favore dell'applicazione dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative. A seguito di tale opzione viene chiesta l'applicazione dell'anzidetto regime sostitutivo all'operazione di cui al presente Contratto e a tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità ad essa inerenti, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie da chiunque ed in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tale finanziamento.

1bis. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente Contratto sono a carico della "**Parte Mutuataria**", che espressamente le assume. E' altresì a carico della "Parte Mutuataria" l'onere relativo all'"Imposta sostitutiva" di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni.

2. Restano in particolare a carico della "**Parte Mutuataria**", che espressamente li assume, tutti gli oneri, commissioni e spese ad essa imputabili in dipendenza del Contratto e nel periodo di durata del Mutuo, riportati nei fogli informativi pubblicati dalla "Banca" ai sensi dell'articolo 116 del D. Lgs. n. 385/1993, sulla base delle tariffe vigenti tempo per tempo presso la "Banca": nel capitolato allegato al presente contratto sono riportate le tariffe attualmente in vigore in relazione ai suddetti oneri, commissioni e spese. La "**Banca**" può modificare unilateralmente la misura degli oneri (diversi dal tasso di interesse), commissioni e spese inerenti al "**Mutuo**" in presenza di un giustificato motivo (Art. 118 T.U.L.B. D.Lgs. n. 385/1993) con le modalità previste dalla legge. La "**Parte Mutuataria**" approva specificamente, ai sensi dell'art. 118 TULB, tale facoltà della "**Banca**". La "**Banca**" comunica queste modifiche alla "**Parte Mutuataria**" in forma scritta o mediante altro supporto durevole da questa accettato, con preavviso minimo di 2 mesi. La "**Parte Mutuataria**" ha il diritto di recedere dal contratto entro la data prevista per l'applicazione delle modifiche, senza penalità o spese di chiusura, e in questo caso, in sede di estinzione del "**Mutuo**", verranno applicate le condizioni precedenti. Se la "**Parte Mutuataria**" non esercita il diritto di recesso nei termini stabiliti, la "**Banca**" riterrà approvate le modifiche.

3. Ai sensi dell'articolo 117, primo comma, del citato D. Lgs. n. 385/1993, la "Parte Mutuataria" prende atto che, a cura del notaio rogante, verrà ad essa consegnata una copia autentica del presente contratto, munita degli estremi dell'avvenuta registrazione e delle eseguite formalità di iscrizione.

#### **Art. 8** **(Approvazione specifica)**

1. La **Parte Mutuataria**, (*aggiungere, ove presenti: la Parte datrice d'ipoteca e/o la Parte Garante*, ciascuno per quanto di sua spettanza), dichiara/no di approvare specificamente – ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 comma 2 e 1342 codice civile – le clausole del:

- "**Contratto**" relative modifica e/o sostituzione dell'indice e/o parametro di riferimento per il calcolo degli interessi (articolo 4BIS); agli interessi di mora (articolo 5); [*Aggiungere, in presenza di fideiussione: "fideiussione (articolo 6-bis comma 1, deroga all'articolo 1957 cod. civ.; comma 3, reviviscenza della garanzia, rinunce o sostituzioni di garanzie, remissione o transazione del credito della "Banca"; [Aggiungere in caso di fideiussione pro quota: comma 4, deroga all'articolo 1947 cod. civ.)"*]; spese e regime fiscale (articolo 7);
- dell'allegato capitolato relative: alle modalità per l'erogazione e obblighi del mutuatario (art. 1); agli obblighi assicurativi (articolo 2); obblighi relativi agli immobili ipotecati (articolo 4); pagamenti e oneri fiscali (articolo 6); diminuzione della garanzia (articolo 10); decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto (articolo 11); condizioni risolutive del contratto (articolo 12); effetti della decadenza dal beneficio del termine e della risoluzione del contratto (articolo 13); imputazione dei pagamenti (articolo 14); prova del credito (articolo 16); oneri, commissioni e spese (articolo 20).

Sono fatte salve le disposizioni inderogabili del Codice del consumo di cui al D. Lgs. 6 settembre 2005 n. 206; non producono effetto pertanto, ove applicabili, le clausole del presente "Contratto" e del capitolato allegato che possono essere ritenute in contrasto con la suddetta disciplina.

#### **Art. 9** **(Elezione di domicilio)**

1. La "**Banca**", elegge speciale domicilio presso la **Dipendenza della Banca**.

2. La **Parte Mutuataria**, (*aggiungere, ove presenti: la Parte datrice d'ipoteca e/o la Parte Garante*), a tutti gli effetti del presente contratto, elegge/ono domicilio presso il proprio "**Domicilio**" o, in difetto, presso la segreteria del "**Comune**".

Le parti dispensano espressamente me notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e pienamente approvato.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio, consta di ..... fogli, di cui sono occupate pagine ..... per intero e fin qui della ..... pagina.

**CAPITOLATO**  
di patti e condizioni formanti parte integrante  
del contratto di mutuo

**Art. 1**  
**(Modalità per l'erogazione ed obblighi del mutuatario)**

1. L'importo del mutuo viene erogato in un'unica soluzione, secondo quanto stabilito all'articolo 3 del contratto.

2. La "Parte Mutuataria" si obbliga a produrre alla "Banca", a sua cura e spese, entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla data di stipulazione del contratto, la seguente documentazione:

a) due copie autentiche del contratto, di cui una rilasciata in forma esecutiva, nonché dichiarazione notarile definitiva, nella quale senza riserve venga attestato che l'ipoteca che garantisce il mutuo è stata regolarmente iscritta, che ha il grado previsto nella delibera di concessione e che gli immobili ipotecati risultano di piena proprietà della "Parte Mutuataria" o dell'eventuale "Datore d'ipoteca";

aggiungere in caso di erogazione a consolidamento ipotecario:- l'inesistenza di procedure concorsuali, a carico della "Parte Mutuataria" e dell'eventuale "Parte datrice d'ipoteca", fino all'undicesimo giorno dalla data di iscrizione dell'ipoteca suddetta;

b) duplo della nota di iscrizione di ipoteca.

3. Decorso inutilmente il suddetto termine di 45 (quarantacinque) giorni senza che la "Parte Mutuataria" abbia provveduto a produrre la documentazione sopra prevista, la "Banca" potrà ritenere risolto il contratto, restando a carico della "Parte Mutuataria", oltre al rimborso del capitale:

- le spese di istruttoria;
- gli interessi di preammortamento a decorrere dalla data di erogazione del mutuo (comprendendo nel computo anche tale giorno), nella misura prevista all'articolo 4 del contratto;
- gli eventuali premi per polizze assicurative contro i rischi da incendio;
- l'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni;
- tutti gli altri oneri inerenti e conseguenti al mutuo;

che dovranno essere soddisfatti prima della cancellazione dell'ipoteca, salva la facoltà della "Banca" di prorogare il termine suindicato. Analogamente la "Banca" potrà ritenere risolto il contratto di mutuo qualora (anche prima della scadenza del termine predetto) emergessero circostanze di fatto ovvero risultassero dai documenti sopra indicati vizi di natura tale che, se conosciuti prima, avrebbero impedito la stipulazione del contratto. La risoluzione verrà dichiarata dalla "Banca" alla "Parte Mutuataria" a mezzo di lettera raccomandata.

**Art. 2**  
**(Obblighi assicurativi)**

1. La "Parte Mutuataria" e i suoi successori e aventi causa sono obbligati ad assicurare e mantenere assicurati per tutta la durata del mutuo, i fabbricati compresi nella garanzia ipotecaria per un valore ritenuto congruo dalla "Banca" presso primaria compagnia di assicurazione, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppi in genere ed eventuali altri rischi accessori.

2. Nel caso in cui la "Parte Mutuataria" aderisca ad una polizza diversa da quella stipulata dalla "Banca" la polizza, che dovrà riguardare esclusivamente i suddetti fabbricati, dovrà essere vincolata a favore della "Banca" e depositata presso la medesima per tutta la durata del mutuo, in modo che questa possa, in caso di sinistro o danno, riscuotere con privilegio assoluto tutte le somme dovute dalla società assicuratrice.

3. La "Banca" resta in ogni caso autorizzata a contrarre o rinnovare le polizze a spese della "Parte Mutuataria" e a pagare i premi con diritto di rivalsa.

4. La "Parte Mutuataria" si obbliga ad informare la "Banca" di ogni sinistro verificatosi, mediante raccomandata a.r. nel termine di 3 (tre) giorni. La "Banca" avrà diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno o di promuoverli a spese della "Parte Mutuataria".

5. La "Parte Mutuataria" e gli eventuali "Datori d'ipoteca" sono obbligati a presentare alla "Banca", ad ogni sua richiesta, dei documenti atti a provare il pagamento dei premi di assicurazione. In difetto di quanto sopra, salva la facoltà della "Banca" di risolvere il contratto di mutuo, sarà in facoltà della "Banca" medesima di provvedere essa stessa a stipulare, con compagnie di proprio gradimento, o a rinnovare i contratti di assicurazione e a pagare i relativi premi, con diritto di rivalsa, per capitale, interessi, spese e accessori, nei confronti della "Parte Mutuataria" e degli eventuali "Datori d'ipoteca". Resta pure in facoltà della "Banca" di rinunciare, anche di sua iniziativa, alla copertura assicurativa in questione.

6. La "Parte Mutuataria" si obbliga indipendentemente dalla polizza alla quale abbia aderito a ripristinare nel primitivo stato l'immobile danneggiato. La "Banca" qualora vincolataria della polizza autorizzerà il pagamento degli indennizzi liquidati dalla società assicuratrice a favore dei beneficiari, sempreché questi abbiano provveduto alla riparazione dei danni e siano in regola con il pagamento delle rate. In caso contrario detti indennizzi si intendono ceduti *pro solvendo* dalla "Parte Mutuataria" alla "Banca" stessa, che provvederà ad impiegarli per la totale o parziale estinzione del debito, secondo l'ordine di imputazione che riterrà preferibile.

### Art. 3 (Premio di assicurazione)

#### (In caso di Polizza d'Ufficio)

1. In caso di adesione da parte del Mutuatario, alla polizza collettiva di cui è contraente la Banca, la "Parte Mutuataria" resta obbligata a corrispondere per tutta la durata del mutuo la spesa relativa al premio di assicurazione contro i rischi di incendio, fulmine, scoppi in genere ed eventuali altri rischi accessori. che sarà prelevata congiuntamente alla rata di mutuo salva la possibilità di recedere, come meglio specificato nel Set Informativo della polizza consegnato al momento dell'adesione, stipulando preliminarmente una nuova polizza con primaria compagnia di assicurazione contro i rischi di incendio, fulmine, scoppi in genere ed eventuali altri rischi accessori al fine di mantenere assicurati i fabbricati compresi nella garanzia ipotecaria per un valore ritenuto congruo dalla "Banca" (tale polizza dovrà essere vincolata a favore della "Banca" e depositata presso la medesima per tutta la durata residua del mutuo, in modo che questa possa, in caso di sinistro o danno, riscuotere con privilegio assoluto tutte le somme dovute dalla società assicuratrice).

2. Qualora in caso di surroga (conv. Trasformamutuo), venisse stipulata anche una pratica di extraliquidità (conv. Trasformamutuo Extra) all'estinzione del mutuo di surroga, laddove sia ancora in corso di rimborso il mutuo di extraliquidità, la spesa relativa al premio polizza fino a quel momento rimborsata unitamente alla rata del mutuo di surroga verrà automaticamente trasferita, ai fini del pagamento, sul mutuo di extraliquidità, la cui rata sarà maggiorata pertanto della relativa spesa.

3. Qualora il mutuo fosse suddiviso in quote la spesa relativa al premio, frazionato con la stessa periodicità della rata del mutuo, è dovuta contestualmente al rimborso della rata relativa alla quota di mutuo identificata con il codice finanziamento (CF) avente la numerazione progressiva più bassa (automaticamente attribuita dai sistemi Banca); all'estinzione di tale quota il premio polizza verrà trasferito automaticamente sulla quota di mutuo in corso di ammortamento identificata dal codice finanziamento (CF) avente numerazione progressiva immediatamente successiva (lo stesso meccanismo si ripeterà in caso di estinzione anche di questa quota laddove ve ne fossero di ulteriori e fintanto che tutte le quote rivenienti dalla suddivisione non risultino estinte).

#### (In caso di Polizza di parte)

1. In caso di mancata adesione da parte della Parte Mutuataria, alla polizza collettiva di cui è contraente la Banca, relativamente all'importo del premio di assicurazione, troveranno applicazione le condizioni di polizza sottoscritta dalla "Parte Mutuataria" stessa con la propria compagnia di assicurazione.

2. Qualora, in caso di surroga (conv. Trasformamutuo), venisse stipulata anche una pratica di extraliquidità (conv. Trasformamutuo Extra) la polizza dovrà mantenersi in essere fino a quando entrambi i mutui (quello di surroga e quello di extraliquidità), con garanzia sugli stessi beni immobili, non siano estinti. 3. Qualora il mutuo fosse suddiviso in quote la polizza relativa andrà mantenuta in essere fino a quando non siano estinte tutte le quote di mutuo derivanti dalla suddivisione garantite dallo stesso immobile

**Art. 4**  
**(Obblighi relativi agli immobili ipotecati)**

E' fatto obbligo alla "Parte Mutuataria", agli eventuali "Datori di ipoteca e ai loro successori ed aventi causa a qualunque titolo:

- a) di comunicare l'eventuale locazione degli immobili ipotecati con contratti di durata pluriennale;
- b) di effettuare puntualmente, fornendo la prova a richiesta della "Banca", il pagamento di qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo o peso gravanti gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo;
- c) di osservare nella manutenzione dei suddetti immobili la diligenza del buon padre di famiglia, di non cedere, alienare o permutare i fondi rustici ipotecati, di non asportare da essi i macchinari, attrezzature, bestiame oggetto del mutuo, di non apportare o lasciare apportare radicali cambiamenti nella sistemazione e coltivazione dei fondi stessi, sia pure a scopo di miglioramento, o nella consistenza e destinazione degli immobili urbani, senza la preventiva autorizzazione della "Banca", compreso il divieto di demolizione parziale o totale dei fabbricati sia pure a scopo di ricostruzione;
- d) di comunicare, entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'evento, ogni eventuale turbativa di possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi, nonché ogni mutamento che fosse comunque apportato all'immobile sia per attentati al diritto di proprietà, sia per sinistro o per altra causa, compreso il caso di espropriazione per pubblica utilità.

**Art. 5**  
**(Efficacia dell'ipoteca)**

L'ipoteca costituita a favore della "Banca" conserverà piena efficacia sia in caso di rinuncia totale o parziale da parte della "Banca" stessa alle altre eventuali garanzie che assistono o dovessero assistere il mutuo, sia in caso di nullità o invalidità totale o parziale delle stesse.

**Art. 6**  
**(Pagamenti e oneri fiscali)**

1. L'importo delle rate di interesse e di ammortamento del mutuo e di ogni altro versamento comunque dovuto alla "Banca" dovrà in ogni caso essere al netto per la "Banca" stessa di qualsiasi gravame.

2. Qualunque maggior onere dipendente da tasse, imposte e gravami di qualsiasi natura, diretti o indiretti, personali o reali, presenti o futuri, che possano comunque colpire la "Banca" in occasione o in dipendenza del finanziamento, come pure qualunque eventuale inasprimento degli oneri fiscali esistenti, saranno ad esclusivo carico della "Debitrice", la quale dovrà tenerne indenne e sollevata la "Banca" stessa, fornendole, anche in via anticipata, la somma richiesta dal Fisco.

**Art. 7**  
**(Atti integrativi e modificativi)**

La "Parte Mutuataria" e gli eventuali "Datori d'ipoteca" e "Garanti" sono obbligati a intervenire alla stipulazione degli eventuali atti integrativi e di quietanza o modificativi del contratto di mutuo che la "Banca" ritenesse necessari e a produrre alla stessa, a loro cura e spese, copia in forma esecutiva degli atti suddetti.

**Art. 8**  
**(Cessioni e delegazioni di pagamento)**

1. Il credito derivante dal mutuo è in ogni momento cedibile a terzi da parte della "Banca" con le relative garanzie e privilegi. La semplice comunicazione alla "Parte Mutuataria" del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'articolo 1264 cod. civ.

2. La "Parte Mutuataria" potrà, con il consenso della "Banca", effettuare cessioni o delegazioni del ricavo del mutuo e delle somme esistenti in deposito presso la "Banca" in dipendenza del mutuo stesso.



**Art. 9**  
**(Accollo)**

1. La "Parte Mutuataria" si impegna per sé, successori e aventi causa a comunicare alla "Banca", a mezzo di raccomandata a.r., l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile, ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento con accollo del mutuo, entro 60 (sessanta) giorni dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge. In caso di accollo del mutuo, la Parte Mutuataria prende atto che, affinché lo stesso abbia rilevanza nei confronti della Banca andrà notificato nei modi sopra descritti e la parte accollante dovrà collaborare affinché l'operazione venga registrata nei sistemi Banca, espletate le opportune verifiche prescritte dalla normativa vigente per l'entrata in relazione; in caso contrario e fintantoché l'accollo non sarà registrato nei sistemi Banca, il mutuo resterà intestato alla "Parte Mutuataria".

2. Nel caso in cui il credito fosse assistito anche da garanzie accessorie di qualsiasi natura, ivi comprese quelle assicurative, le stesse dovranno intendersi sempre valide senza bisogno di alcuna conferma da parte di chi le ha prestate, in quanto l'eventuale invio dell'avviso di pagamento o di altra certificazione a un soggetto diverso dalla "Parte Mutuataria" non costituiranno liberazione per il debitore originario.

**Art. 10**  
**(Diminuzione di garanzia)**

Salvo quanto previsto al successivo articolo 12 lettera e), la "Banca" potrà chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria, ovvero altra idonea garanzia o una parziale restituzione anticipata del mutuo, e la "Parte Mutuataria" dovrà provvedervi:

- a) qualora per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra causa qualsiasi, nessuna esclusa od eccettuata, si verificasse in ordine agli immobili ipotecati una diminuzione del valore tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di concessione del mutuo, ovvero la rendita netta degli immobili stessi non fosse più sufficiente a far fronte al servizio del mutuo;
- b) qualora venisse accertato che prima della stipulazione del contratto la "Parte Mutuataria" aveva ricevuto canoni di locazione pluriennali non dichiarati alla "Banca" o stipulato contratti agrari concedendo privilegio sulle scorte vive o morte e sui frutti;
- c) qualora venisse accertato che la "Parte Mutuataria" aveva taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della "Banca";
- d) qualora, dopo l'imputazione delle indennizzi incassati dalla "Banca" in caso di espropriazione per pubblico interesse o di servitù coattiva, questa reputi che i restanti immobili ipotecati non siano sufficienti a garantire il debito residuo.

**Art. 11**  
**(Decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto per inadempimento)**

1. La "Parte Mutuataria" espressamente riconosce ed accetta che, in caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta per il rimborso del capitale o per il pagamento degli interessi, anche di preammortamento, decorsi almeno 180 (centottanta) giorni dalla relativa scadenza la "Banca" avrà la facoltà di ritenere la "Parte Mutuataria" stesso decaduto dal beneficio del termine ai sensi dell'articolo 1186 cod. civ., ovvero avrà diritto di risolvere *ipso iure* ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ. il contratto: in entrambi i casi senza necessità di costituzione in mora né di domanda giudiziale.

2. La decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto si verificheranno immediatamente di diritto, allorché la "Banca" comunicherà alla "Parte Mutuataria" per lettera raccomandata a.r., telegramma o fax che intende avvalersi della presente clausola.

3. La "Banca" avrà altresì la facoltà di risolvere il contratto di mutuo ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ., con decorrenza dalla apposita comunicazione scritta alla "Parte Mutuataria", anche nei seguenti casi di inadempimento:

- a) utilizzo del mutuo per scopo diverso da quello indicato nel contratto;
- b) riscossione da parte della "Parte Mutuataria" di canoni locatizi pluriennali relativi all'immobile ipotecato e non dichiarati nel contratto di mutuo o successivamente, in violazione dell'obbligo di comunicazione di cui all'articolo 2 lettera a);
- c) omessa dichiarazione da parte della "Parte Mutuataria" di debiti per imposte arretrate;

- d) ritardato pagamento da parte della "Parte Mutuataria" delle rate di ammortamento, come previsto dall'articolo 40, secondo comma, del T.U. n. 385/1993;
- e) mutamento della destinazione dei beni sottoposti all'ipoteca, senza il consenso della "Banca";
- f) mancata stipulazione delle polizze di cui al precedente articolo 2 o mancato pagamento dei premi relativi;
- g) mancato perfezionamento degli atti integrativi e di quietanza o modificativi del contratto di mutuo ritenuti necessari dalla "Banca", per fatto comunque imputabile alla "Parte Mutuataria" o agli eventuali "Datori d'ipoteca" o "Garanti";
- h) mancata integrale e puntuale esecuzione da parte della "Parte Mutuataria" di una qualunque delle obbligazioni nascenti dal contratto, a meno che la "Parte Mutuataria" non vi abbia rimediato nei 15 (quindici) giorni successivi al ricevimento dell'invito ad adempiere da parte della "Banca";
- i) in caso di mutuo erogato con fondi regionali o di organismi comunitari o sovranazionali o di terzi, false dichiarazioni della "Parte Mutuataria" nelle informazioni fornite alla "Banca" ai fini dell'approvazione del programma di investimenti da parte dei suddetti enti, ovvero mancato rispetto degli obblighi da questi imposti alla "Parte Mutuataria" e previsti nel contratto di mutuo e negli atti integrativi susseguenti;
- l) in caso di ipoteca costituita su immobili oggetto di concessione pubblica, revoca, decadenza o estinzione della concessione stessa;
- m) inadempimento degli obblighi di cui al precedente articolo 1.

4. Al verificarsi di uno degli eventi indicati ai precedenti commi, entro il termine di 5 (cinque) giorni decorrenti dalla comunicazione a mezzo di lettera raccomandata a.r., telegramma o fax con la quale la "Banca" comunicherà alla "Parte Mutuataria" che intende avvalersi della decadenza dal beneficio del termine o della risoluzione del contratto, la "Parte Mutuataria" e gli eventuali "Garanti" saranno tenuti al pagamento di quanto dovuto, come specificato al successivo articolo 13.

## Art. 12

### **(Condizioni risolutive del contratto)**

1. Sono condizioni risolutive del contratto:

- a) il protesto di cambiale o assegno bancario o l'esperimento di azioni cautelative o esecutive nei confronti della "Parte Mutuataria" e degli eventuali "Garanti", ovvero l'emissione nei loro confronti di sentenze, decreti o provvedimenti giudiziari esecutivi in genere, qualora ciò possa avere, a giudizio della "Banca", effetti sostanzialmente pregiudizievoli sulla capacità della "Parte Mutuataria" di adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto;
- b) l'assoggettamento a procedura esecutiva dei beni eventualmente costituiti in garanzia da parte di terzi "Garanti" o l'assoggettamento di questi ultimi a procedura concorsuale avente carattere liquidatorio;
- c) la presentazione di istanza di fallimento o di ammissione della "Parte Mutuataria" a concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria, ovvero l'assoggettamento della "Parte Mutuataria" a tali procedure, nonché la messa in liquidazione volontaria della "Parte Mutuataria";
- d) la risoluzione di altri contratti di finanziamento concessi dalla "Banca", ovvero la revoca dei fidi da questa eventualmente accordati alla "Parte Mutuataria" con costituzione in mora a seguito di inadempimento o di mutamenti rilevanti delle condizioni patrimoniali e finanziarie della "Parte Mutuataria" o di circostanze di fatto, aventi, a giudizio della "Banca", effetti sostanzialmente pregiudizievoli sulla capacità della "Parte Mutuataria" di adempiere le proprie obbligazioni;
- e) la diminuzione del valore delle garanzie reali prestate a fronte del mutuo, per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra qualsiasi causa, tale da ridurre il margine di garanzia accertato al momento della sua concessione, ovvero la diminuzione della garanzia patrimoniale generica della "Parte Mutuataria" e degli eventuali "Garanti", tale da mettere in pericolo il soddisfacimento delle ragioni di credito della "Banca";
- f) l'insorgere, anche antecedentemente all'erogazione, di circostanze di fatto o di eventi pregiudizievoli relativi alla "Parte Mutuataria" e agli eventuali "Garanti" che, se avvenuti o conosciuti prima, avrebbero impedito la stipulazione del contratto di mutuo;
- g) in caso di mutuo erogato con fondi regionali o di organismi comunitari o sopranazionali o di terzi, la risoluzione anche parziale del prestito da questi concesso, ovvero la revoca o cessazione dell'intervento di tali enti;
- h) in caso di mutuo assistito da eventuali agevolazioni in conto interessi accordate dagli enti competenti, la mancata concessione, revoca o cessazione di tali agevolazioni.

2. Al verificarsi di uno dei suddetti eventi, entro il termine di 5 (cinque) giorni decorrenti dalla comunicazione scritta, anche via telegramma o fax, con la quale la "Banca" comunicherà alla "Parte Mutuataria" che intende avvalersi della condizione risolutiva, ovvero contenuta nel contesto di atto di precetto di pagamento o di qualsiasi atto giudiziale, la "Parte Mutuataria" e gli eventuali "Garanti" saranno tenuti al pagamento di quanto dovuto, come specificato al successivo articolo 13.



### **Art. 13**

#### **(Effetti della decadenza dal beneficio del termine e della risoluzione del contratto)**

1. In tutti i casi di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione del contratto previsti nei precedenti articoli 11 e 12, ferme tutte le garanzie legali e convenzionali costituite a favore della "Banca", la "Parte Mutuataria" e gli eventuali "Garanti" saranno tenuti al pagamento dell'intero debito per eventuali rate insolute, capitale residuo, interessi contrattuali e interessi di mora nella misura fissata nel contratto, accessori e spese anche giudiziali sostenute dalla "Banca", e per ogni altra somma di cui la "Banca" risultasse creditrice, ivi compresi quelli indicati al precedente articolo 1 comma 3. nonché gli eventuali indennizzi, commissioni e penali previsti dalle Regioni o da organismi comunitari o sovranazionali o da terzi, qualora il finanziamento fosse stato erogato con fondi di tali enti.

2. Sull'importo complessivo come sopra determinato, saranno dovuti gli interessi di mora nella misura stabilita nel contratto di mutuo.

### **Art. 14**

#### **(Imputazione di pagamenti)**

Qualunque somma venisse pagata dalla "Parte Mutuataria" o per conto di esso alla "Banca" dovrà essere, con preferenza, imputata al pagamento delle spese di qualunque natura, comprese quelle giudiziali, sia pure riferite a interventi effettuati ai soli fini cautelativi in procedimenti di esecuzione promossi da terzi, nonché al rimborso dei premi di assicurazione e di quant'altro fosse stato da essa pagato per conto della "Parte Mutuataria", poi a scomputo delle rate arretrate con i relativi interessi di mora, e infine a rimborso del capitale mutuato, sempreché la "Banca" non ritenga di adottare un diverso ordine di imputazione. Ogni rimborso anticipato parziale del capitale avrà l'effetto di diminuire l'importo delle rate successive, ferma restando la durata dell'ammortamento originariamente stabilita.

### **Art. 15**

#### **(Essenzialità, solidarietà e indivisibilità delle obbligazioni contrattuali)**

Tutte le obbligazioni assunte dalla "Parte Mutuataria" e dagli eventuali "Datori d'ipoteca" e "Garanti" si intendono essenziali e costituite con vincolo solidale e indivisibile anche per ciascuno dei loro successori e aventi causa anche a titolo particolare.

### **Art. 16**

#### **(Prova del credito)**

Gli estratti dei libri contabili della "Banca", salvo errore manifesto, faranno piena prova in qualsiasi sede e a qualsiasi effetto contro la "Parte Mutuataria" e gli eventuali "Datori d'ipoteca" e "Garanti", loro successori e aventi causa, dell'ammontare del credito della "Banca" verso la "Parte Mutuataria".

### **Art. 17**

#### **(Ispezioni e controlli)**

La "Parte Mutuataria" si obbliga a consentire in qualsiasi momento, previo preavviso scritto di 5 (cinque) giorni, ispezioni e controlli tecnici, contabili e amministrativi da parte di fiduciari della "Banca".

### **Art. 18**

#### **(Estinzione anticipata ai sensi dell'articolo 40 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385)**

1. In caso di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo ai sensi dell'articolo 40 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, la stessa non potrà essere effettuata nei 3 giorni lavorativi antecedenti e successivi alla scadenza della rata.

2. In caso di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo ai sensi dell'articolo 40 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, la "Parte Mutuataria" dovrà provvedere:

a) a corrispondere, sul capitale anticipatamente restituito, gli interessi, maturati dall'ultima scadenza al giorno del pagamento, calcolati al tasso di interesse della rata in corso;

b) a pagare gli arretrati che risultassero dovuti, le eventuali spese giudiziali sostenute dalla "Banca" e ogni altra somma di cui, per qualunque titolo, quest'ultima risultasse creditrice;

3. In caso di estinzione anticipata nessun altro onere può essere addebitato all'infuori di quanto indicato nel presente articolo.

#### **Art. 19**

##### **(Portabilità del mutuo)**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, la "Parte Mutuataria" 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. L'importo finanziato mediante surrogazione deve essere pari all'importo residuo del mutuo originario.

#### **Art. 20**

##### **(Oneri, commissioni e spese)**

1. Le tariffe attualmente in vigore per gli oneri, commissioni e spese imputabili alla "Parte Mutuataria" in dipendenza del contratto e per il periodo di durata del mutuo sono i seguenti:

• **compenso spese di istruttoria** :

- per mutui fino a euro 80.000,00: 1,25% max euro 1.000,00
- per mutui da euro 80.001,00 a euro 130.000,00: 1,00% min euro 800,00 – max euro 1.300,00
- per mutui da euro 130.001,00 a euro 250.000,00: 0,90% min euro 1.170,00 – max euro 2.250,00
- per mutui oltre euro 250.000,00: 0,90% min euro 2.250,00 – max euro 2.500,00

Le spese di istruttoria sono calcolate applicando, all'importo concesso, le percentuali sopra indicate. Dovranno in ogni caso essere rispettate le quote minime e le quote massime sopra rappresentate.

Le spese d'istruttoria sono dovute, per un importo pari alla metà della somma come sopra determinata, anche nel caso di rinuncia o archiviazione della pratica prima della stipula del contratto di mutuo.

Le spese d'istruttoria sono dovute per intero quando sia stato stipulato il contratto di mutuo.

In caso di "portabilità", non saranno dovute, dal cliente, spese di istruttoria.

• **spese notarili**: a carico del mutuatario da regolarsi direttamente con il notaio rogante.

In caso di "portabilità" la Banca provvederà a rimborsare integralmente, al professionisti incaricato, le spese notarili.

• **spese di perizia**:

mutui a favore di persone fisiche garantiti da ipoteca su immobili residenziali (importi comprensivi di IVA):

- fino a euro 110.000,00: euro 300,00
- da euro 110.001,00 a 250.000,00: euro 300,00
- da euro 250.001,00 a 500.000,00: euro 350,00
- da euro 500.001,00 a 1.000.000,00: euro 450,00
- da euro 1.000.001,00 a 2.500.000,00: euro 550,00
- oltre euro 2.500.000,00: euro 800,00

In caso di "portabilità" la Banca provvederà a rimborsare integralmente, ai professionisti incaricati, le spese relative alla perizia tecnica.

Qualora per lo stesso finanziamento vengano offerti in garanzia due o più immobili verrà effettuata una perizia su ciascun immobile. La commissione di perizia si intende per singola unità immobiliare e deve essere, pertanto, moltiplicata per il numero di immobili a garanzia.

Laddove, nei casi di acquisto da asta giudiziaria e dismissioni patrimoniali, la Banca ritenga necessario rilevare, per il/i bene/i offerto/i a garanzia, il solo costo di ricostruzione a nuovo che costituisce il valore assicurabile ai fini dell'acquisizione della polizza incendio e rischi complementari - cfr. "Assicurazione immobili a garanzia dei mutui ipotecari BNL – requisiti minimi" -, la perizia avrà un costo pari ad euro 36,60 comprensivo d'IVA.

• **spese per cancellazioni ipotecarie**

i. (procedura disciplinata dall'art. 40 bis del D.Lgs. 385/93 - TUB): esente

ii. (procedura notarile, esclusi onorari notarili):

- fino a euro 250.000,00: euro 120,00
- da euro 250.000,01 a euro 1.500.000,00: euro 200,00
- da euro 1.500.000,01 a euro 2.500.000,00: euro 350,00
- da euro 2.500.001,00 a euro 5.000.000,00: euro 700,00

- da euro 5.000.001,00 a euro 12.000.000,00: euro 1.200,00
  - oltre euro 12.000.000,00: euro 2.500,00
  - cancellazioni parziali (con o senza riduzione): euro 100,00
- Gli importi del compenso sono calcolati sull'importo dell'ipoteca.

• **spese varie:**

- accollo: euro 100,00
- estratto conto: euro 100,00
- pagamento premio polizza di parte: euro 25,00
- dichiarazione interessi passivi: euro 5,00
- rinnovazioni ipoteche: euro 100,00
- commissione incasso rate presso sportello: euro 5,00
- commissione incasso rate da altre banche: euro 5,00
- pagamento mediante addebito su c/c bnl: gratuito
- spedizione avviso di pagamento: euro 2,58
- gestione pratica: gratuita
- sospensione pagamento rate: euro 30,00, salvo le richieste di sospensione rientranti nell'ambito di specifici accordi istituzionali, per le quali saranno applicabili le regole ivi previste
- compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata: nessuno

• **spese per frazionamenti:**

- fino a euro 130.000,00: euro 300,00
- da euro 130.001,00 a 250.000,00: 0,50% con un minimo di euro 300,00
- da euro 250.001,00 a 1.500.000,00: 0,30% con un minimo di euro 1.250,00
- oltre euro 1.500.000,00: 0,12% con un minimo di euro 4.500,00

Nel caso di costruzione o riattamento di fabbricati destinati alla vendita (o assegnazione in caso di cooperative) costituiti da più unità immobiliari, il frazionamento avviene contestualmente alla stipulazione dell'atto di erogazione a saldo e quietanza.

2. La Banca si impegna a trasmettere al Mutuatario, alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno, una comunicazione analitica che dia una completa e chiara informazione sullo svolgimento del rapporto e un documento di sintesi aggiornato, riepilogativo delle condizioni economiche applicate.

Le condizioni economiche che saranno applicate al servizio di invio sono le seguenti:

- invio in formato cartaceo: euro 1,00 per ciascuna comunicazione inviata ai mutuatari e ai garanti
- invio in formato elettronico: gratuito

Inoltre la Parte Mutuataria ha diritto di richiedere e ottenere gratuitamente, in caso di mutuo a tasso fisso, in qualsiasi momento del rapporto una versione aggiornata della tabella di ammortamento. Ai fini dell'esercizio del suddetto diritto è necessario un preavviso scritto alla Banca di almeno 10 giorni. In ogni caso la tabella di ammortamento aggiornata è fornita al consumatore almeno una volta l'anno unitamente al rendiconto.

**Art. 21**

**(Reclami - Composizione stragiudiziale delle controversie)**

Per eventuali contestazioni relative all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, il Cliente può presentare reclamo all'Ufficio Reclami della Banca, Viale Altiero Spinelli 30, 00157 Roma, indirizzo e-mail [reclami@bnlmail.com](mailto:reclami@bnlmail.com), all'indirizzo casella PEC [reclami@pec.bnlmail.com](mailto:reclami@pec.bnlmail.com) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, può alternativamente:

- d) attivare presso organismi di conciliazione accreditati, tra i quali il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)), qualunque sia il valore della controversia – sia congiuntamente alla Banca che in autonomia– una procedura di conciliazione al fine di trovare un accordo con la Banca per la soluzione delle controversie relative al rapporto. Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo, secondo quanto più avanti precisato;

- e) rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), organo competente per le controversie relative ad operazioni o comportamenti successivi al 1° gennaio 2009, a condizione che l'importo richiesto non sia superiore a 100.000 euro e sempre che non siano trascorsi più di 12 mesi dalla presentazione del reclamo alla Banca. 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 alla Banca. Le decisioni dell'ABF non sono vincolanti per le parti che hanno sempre la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria, sempre tenendo conto di quanto più avanti precisato;
- f) attivare presso il suddetto Conciliatore Bancario Finanziario, qualunque sia il valore della controversia, una procedura arbitrale (ai sensi degli artt. 806 e ss. del c.p.c), a norma del Regolamento da esso emanato, consultabile sul predetto sito.

In ogni caso, il Cliente, per poter fare causa alla Banca davanti al Giudice Ordinario, deve prima alternativamente:

- effettuare il tentativo di mediazione obbligatoria, previsto e disciplinato dal D.Lgs. 28/2010 (e successive modifiche della L.98/2013), ricorrendo ad uno degli organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro (tra i quali il predetto Conciliatore Bancario Finanziario);
- esperire il procedimento davanti al citato Arbitro Bancario Finanziario (ABF).

#### **Art. 22 (Sospensione pagamento rate)**

Ad esclusione del mutuo "Su Misura Elite" la "Parte Mutuataria" potrà richiedere alla Banca, che, a suo giudizio potrà consentire, l'esercizio dell'opzione di sospensione del pagamento delle rate del mutuo (opzione "Salto Rata").

A seguito dell'esercizio dell'opzione "Salto Rata", la durata iniziale del mutuo viene allungata per un periodo pari al numero dei mesi per i quali è stata richiesta la sospensione.

L'attivazione dell'opzione "Salto Rata" comporterà il pagamento di una commissione pari ad euro 30,00 per ciascuna richiesta di sospensione, indipendentemente dal numero di rate per cui si richiede la sospensione e dal relativo importo.

#### **Art. 23**

#### **(Polizza assicurativa facoltativa ramo vita o miste -vita e danni - accessoria al finanziamento)**

**La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte<sup>(1)</sup>.**

(1) Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza a scelta liberamente sul mercato.