



## Foglio Informativo relativo al mutuo casa

Documento n° 2/2009 relativo alle condizioni praticate al 1/1/2009.

Redatto ai sensi della Delibera CICR del 4 marzo 2003 e del Titolo X Capitolo 1 delle Istruzioni di Vigilanza per le Banche. Le informazioni pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico a norma dell'art. 1336 del codice civile.

### Sezione I - Informazioni sulla Banca erogante

Denominazione: **Barclays Bank PLC**  
Sede Legale ed amministrativa: 1, Churchill Place London E14 5HP (UK)  
Sede in Italia: Via della Moscova 18 - 20121 Milano  
Indirizzo Telematico: [www.barclays.it](http://www.barclays.it)  
Codice ABI: 3051  
Numero d'iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia: 4862  
Numero di iscrizione al Registro delle Imprese:  
Milano – 80123490155 - R.E.A. Milano n. 1040254

Sistema di garanzia cui la Banca aderisce: Financial Services Compensation Scheme (FSCS), fondo di diritto inglese  
Capitale Sociale: Capitale deliberato £ 3.000.000.000 – Capitale Versato £. 2.336.000.000  
Partita IVA : 04826660153  
La Banca è soggetta alla vigilanza della Financial Services Authority (FSA) e in qualità di succursale italiana di banca comunitaria, alla vigilanza di Banca d'Italia, per le materie ad essa attribuite.

### Sezione II – Caratteristiche e rischi tipici

#### Struttura e funzione economica

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto, ristrutturazione, costruzione di un immobile ad uso abitativo o alla sostituzione di altro mutuo precedentemente stipulato.

L'immobile viene vincolato a favore della Banca tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

La parte mutuataria rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi (salvo particolare pattuizione per mutui a restituzione libera del capitale).

**Mutuo a tasso fisso:** prevede il tasso costante per tutta la durata del mutuo.

**Mutuo a tasso variabile:** il tasso varia in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo.

**Prodotti a tasso misto:** si tratta di specifici prodotti (**Variabile con opzione, Misto, Fisso rinegoziabile e Multiopzione**) in cui è consentito alla parte mutuataria esercitare l'opzione di passare da tasso variabile a tasso fisso per un periodo prestabilito di 2, 5 o 10 anni al termine del quale potrà esercitare nuovamente l'opzione.

I prodotti a tasso misto possono prevedere:

- un periodo iniziale (fino a 10 anni) predefinito a tasso fisso (**Misto, Fisso rinegoziabile**)
- un periodo iniziale (di 36 mesi) di preammortamento (**Multiopzione**)

**Prodotti a tasso protetto:** prevedono l'impegno della Banca ad applicare un tasso massimo predeterminato per un periodo iniziale prestabilito.

**Mutuo Franchi Svizzeri:** mutuo a tasso variabile indicizzato al Franco Svizzero

**Mutuo Libero:** mutuo a rimborso libero di capitale

**Mutuo Consolidamento debiti:** mutuo che consente di estinguere uno o più debiti preesistenti

**Piano di ammortamento:** il piano di ammortamento standard è "alla francese". In funzione delle caratteristiche specifiche di alcuni prodotti sono previste altre tipologie di piano:

- a rata crescente (**Mutuo a rata crescente**)
- francese soggetto a ricalcolo (**Mutuo a rata costante**)
- personalizzato (**Mutuo Libero**)

**Interessi di preammortamento:** il tasso applicato coincide con il tasso di ingresso o, per i mutui a tasso fisso, con il tasso applicato.

## **IPOTECA**

- Garanzia reale che attribuisce alla Banca, in caso di insolvenza della parte mutuataria, il diritto di espropriare l'immobile a garanzia del suo credito e di essere soddisfatta con preferenza sul ricavato della vendita coatta;
- Durata: 20 anni. La Banca provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno con spese a carico della parte mutuataria per i mutui con durata superiore a 20 anni;
- Oggetto dell'ipoteca: beni immobili adibiti ad uso abitativo con le proprie pertinenze;
- Ammontare: 150% dell'importo finanziato.

## **FIDEIUSSIONE**

- Garanzia personale che attribuisce alla Banca, in caso di insolvenza della parte mutuataria, il diritto di rivalersi con tutto il patrimonio del fideiussore;
- Ammontare: 100% dell'importo finanziato.

## **SURROGAZIONE**

- La surrogazione del mutuo consiste nell'estinzione del mutuo ipotecario in corso, contemporaneamente alla stipulazione di un altro mutuo con altro Istituto che subentra nelle garanzie reali e personali della prima Banca. Ciò implica il subentro nell'ipoteca concessa alla prima Banca senza la necessità di cancellare la prima ipoteca e procedere ad una nuova iscrizione.
- L'importo finanziato mediante la surrogazione deve essere pari all'importo residuo del mutuo originario.
- La surrogazione non comporta il pagamento di alcun compenso a favore della Banca.

## **Principali rischi (generici e specifici)**

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- In caso di mutuo a tasso variabile: possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza;
- In caso di mutuo a tasso fisso: impossibilità di beneficiare della eventuale discesa dei tassi;
- In caso di mutuo in valuta (ad esempio, Franchi Svizzeri): variabilità del tasso di cambio;
- In caso di rilascio di garanzia fideiussoria il fideiussore risponde con tutto il suo patrimonio in caso di inadempimento della parte mutuataria fino all'ammontare massimo della garanzia concessa, fatto salvo il diritto di regresso nei confronti della parte mutuataria.

## Sezione III – Condizioni economiche Mutuo casa

MUTUO	TASSO VARIABILE	TASSO FISSO	FRANCHI SVIZZERI	MUTUO LIBERO	CONSOLIDAMENTO DEBITI E LIQUIDITA'			
<b>CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO</b>								
Importo massimo					€ 500.000			
Importo minimo	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000			
Durata massima del contratto	40 anni	30 anni	30 anni	25 anni	30 anni			
Modalità di rimborso	Rateale	Rateale	Rateale	Rateale	Rateale			
Periodicità rata	Mensile	Mensile	Mensile	Mensile	Mensile			
Percentuale max di finanziabilità	80%	80%	80%	80%	80%			
Parametro di riferimento	Euribor 3M/365 <sup>(1)</sup>	EurIRS periodo <sup>(2)</sup>	Libor CHF 6M	Euribor 3M/365	Euribor 3M/365 EurIRS periodo			
Tasso nominale annuo massimo	5,00%	6,25%	4,50%	5,00%	6,75%			
ISC <sup>(3)</sup>	5,6854%	7,0208%	non applicabile	5,5884%	7,9480%			
Spread massimo	1,85%	1,85%	1,85%%	1,85%	2,50%			
Modalità di calcolo degli interessi	calcolati sulla base dell'anno solare (365 giorni)							
Periodicità di revisione tasso	mensile per il tasso variabile e semestrale per il mutuo in Franchi svizzeri							
Tasso di mora	Euribor 3M/360 + 3,5%							
<b>SPESE E COMMISSIONI</b>								
Spese di perfezionamento	max 2,5% importo finanziato	max 2,5% importo finanziato	max 2,5% importo finanziato	max 2,5% importo finanziato	max 2,5% importo finanziato			
Perizia	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235	€ 235			
Spese amministrative mensili	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5			
Intervento procuratore	€ 110	€ 110	€ 110	€ 110	€ 110			
Imposta sostitutiva	E' a carico del mutuatario l'imposta sostitutiva di cui agli artt. 17 e 18 del DPR 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni							
Compenso per rimborso anticipato (% sul capitale restituito)	Il compenso è determinato in base alla vita residua al momento dell'estinzione e comunque non superiore a 3%. Ai sensi dell'art. 7, comma 1, DL n.7/2007, convertito nella Legge n. 40/2007, è nullo qualunque patto anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata o parziale di un contratto di mutuo, per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante. Nessun compenso è dovuto nei casi in cui il contratto sia finalizzato alla sostituzione di un mutuo in essere o in caso di surrogazione.							
Servizi obbligatori	La polizza sull'immobile con premio unico anticipato è obbligatoria ed è a carico del mutuatario. Il premio assicurativo della polizza immobili viene calcolato come coefficiente per capitale erogato per mille. Il coefficiente da applicare, variabile in base alla durata del mutuo è riportato nella seguente tabella:							
	Durata anni	10	15	20	25	30	35	40
	Importo per mille	1,45	2,64	3,02	3,70	4,44	5,35	6,47
Servizi accessori	A scelta abbinate al mutuo sono disponibili polizze a copertura dei rischi vita e perdita del posto di lavoro. Servizio Pronto Cash per mutui acquisto non superiori a 350.000,00 Euro. Consente il rilascio della somma finanziata contestualmente alla stipula ad un costo pari allo 0,15% dell'importo finanziato.							
Spese accessorie e/o eventuali (in euro)	Perizia per singola unità immobiliare: 235,00; spese massime di perizia per tranches successive alla prima: 235,00; spesa massima per aggiornamento valore perizie datate più di sei mesi: 235,00; mancata presenza in stipula: 154,94; invio certificazione interessi; 5,16; invio rendiconto: 5,16; duplicato certificazione interessi o rendiconto: 10,33; comunicazioni varie: 5,16; ricostruzioni contabili: 25,82; RID impagato o stornato: 10,33; sollecito pagamento: 25,00; sollecito pagamento tramite legale esterno: 129,11; stragiudiziali piano rientro: 51,65; i costi di recupero dei crediti scaduti sono pari alle spese sostenute per l'affidamento della pratica a società di recupero crediti; amministrative accollo mutuo: 103,29; istruttoria accollo mutuo: 258,22; commissioni incasso effetti(*): 5,16; commissioni assegni, effetti scaduti, richiamati, insoluti(*): 10,33; conteggi informativi: 51,65; amministrative revoca estinzione anticipata: 154,94; restrizione ipoteca: 300,00(**); rinnovo ipoteca: 258,23(**); certificazione sussistenza debito: 51,65; amministrative conversione contrattuale: 103,29; riaggiornamento istruttoria: 258,23. LEGENDA: * più spese eventualmente addebitate dalla banca corrispondente; ** più spese notarili.							

(1) la media mensile Euribor è riferita al primo dei due mesi solari antecedenti la scadenza di ciascuna rata  
Media mensile Euribor 3 mesi/365 del mese di dicembre: 3,4310%

(2) per le stipule previste dall'1 al 15 del mese: EurIRS lettera verso Euribor 6 mesi rilevato con valuta ultimo giorno lavorativo di due mesi precedenti a quello in corso con durata pari alla durata del contratto; per le stipule dal 16 a fine del mese: EurIRS lettera verso Euribor 6 mesi rilevato con valuta ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello in corso con durata pari alla durata del contratto.

(3) ipotesi di ISC calcolato (esemplificativamente) sulla base di un finanziamento di 100.000 € di durata 15 anni al tasso nominale massimo indicato. Nel caso di Consolidamento Debiti e Liquidità, l'ISC tiene conto del premio di una polizza a copertura del rischio della perdita d'impiego ("Rimborso Protetto") calcolato sulla base di un finanziamento di 100.000 € di durata 15 anni.

## Sezione III – Condizioni economiche per mutui indicizzati al tasso ufficiale di riferimento BCE

### Mutuo casa

MUTUO	TASSO VARIABILE							
<b>CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO</b>								
Importo massimo								
Importo minimo	€ 30.000							
Durata massima del contratto	40 anni							
Modalità di rimborso	Rateale							
Periodicità rata	Mensile							
Percentuale max di finanziabilità	80%							
Parametro di riferimento	TUR BCE <sup>(1)</sup>							
Tasso nominale annuo massimo	4,55%							
ISC <sup>(2)</sup>	5,1270%							
Spread massimo	2,05%							
Modalità di calcolo degli interessi	calcolati sulla base dell'anno solare (365 giorni)							
Periodicità di revisione tasso	in funzione delle modifiche dei tassi, come determinato dalla Banca Centrale Europea							
Tasso di mora	Euribor 3M/360 + 3,5%							
<b>SPESE E COMMISSIONI</b>								
Spese di perfezionamento	max 2,00% importo finanziato							
Perizia	€ 235							
Spese amministrative mensili	€ 5							
Intervento procuratore	€ 110							
Imposta sostitutiva	E' a carico del mutuatario l'imposta sostitutiva di cui agli artt. 17 e 18 del DPR 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni							
Compenso per rimborso anticipato (% sul capitale restituito)	Il compenso è determinato in base alla vita residua al momento dell'estinzione e comunque non superiore a 3%. Ai sensi dell'art. 7, comma 1, DL n.7/2007, convertito nella Legge n. 40/2007, è nullo qualunque patto anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata o parziale di un contratto di mutuo, per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante. Nessun compenso è dovuto nei casi in cui il contratto sia finalizzato alla sostituzione di un mutuo in essere o in caso di surrogazione.							
Servizi obbligatori	La polizza sull'immobile con premio unico anticipato è obbligatoria ed è a carico del mutuatario. Il premio assicurativo della polizza immobili viene calcolato come coefficiente per capitale erogato per mille. Il coefficiente da applicare, variabile in base alla durata del mutuo è riportato nella seguente tabella:							
	Durata anni	10	15	20	25	30	35	40
	Importo per mille	1,45	2,64	3,02	3,70	4,44	5,35	6,47
Servizi accessori	A scelta abbinata al mutuo sono disponibili polizze a copertura dei rischi vita e perdita del posto di lavoro. Servizio Pronto Cash per mutui acquisto non superiori a 350.000,00 Euro. Consente il rilascio della somma finanziata contestualmente alla stipula ad un costo pari allo 0,15% dell'importo finanziato.							
Spese accessorie e/o eventuali (in euro)	Perizia per singola unità immobiliare: 235,00; spese massime di perizia per tranches successive alla prima: 235,00; spesa massima per aggiornamento valore perizie datate più di sei mesi: 235,00; mancata presenza in stipula: 154,94; invio certificazione interessi: 5,16; invio rendiconto: 5,16; duplicato certificazione interessi o rendiconto: 10,33; comunicazioni varie: 5,16; ricostruzioni contabili: 25,82; RID impagato o stornato: 10,33; sollecito pagamento: 25,00; sollecito pagamento tramite legale esterno: 129,11; stragiudiziali piano rientro: 51,65; i costi di recupero dei crediti scaduti sono pari alle spese sostenute per l'affidamento della pratica a società di recupero crediti; amministrative accollo mutuo: 103,29; istruttoria accollo mutuo: 258,22; commissioni incasso effetti(*): 5,16; commissioni assegni, effetti scaduti, richiamati, insoluti(*): 10,33; conteggi informativi: 51,65; amministrative revoca estinzione anticipata: 154,94; restrizione ipoteca: 300,00(**); rinnovo ipoteca: 258,23(**); certificazione sussistenza debito: 51,65; amministrative conversione contrattuale: 103,29; riaggiornamento istruttoria: 258,23. LEGENDA: * più spese eventualmente addebitate dalla banca corrispondente; ** più spese notarili.							

(1) il tasso TUR BCE è il tasso con cui la Banca Centrale Europea concede finanziamenti al Sistema Bancario Europeo; Valore del tasso BCE al 01/01/2009: 2,500%

(2) Ipotesi di ISC calcolato (esemplificativamente) sulla base di un finanziamento di 100.000 € di durata 15 anni al tasso nominale massimo indicato.

**ISC** indicatore sintetico del costo totale del credito espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Nel calcolo sono considerate anche le spese accessorie tra le quali, in particolare, le spese di istruttoria e di revisione del finanziamento; le spese di chiusura della pratica, le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso e delle rate se stabilite dal creditore, il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo connessa all'ottenimento del credito, le spese per le assicurazioni o garanzie, imposte dal creditore e intese ad assicurare al creditore il rimborso totale o parziale del credito in caso di morte, invalidità infermità, disoccupazione o altre cause di inadempienza del debitore. Sono invece escluse il recupero di spese, anche se sostenute per servizi forniti da terzi, le spese legali e assimilate, gli interessi di mora e gli oneri assimilabili contrattualmente previsti per il caso di inadempimento di un obbligo, gli obblighi applicati al cliente indipendentemente che si tratti di rapporti di finanziamento o di deposito, le spese connesse con i servizi accessori.

## Sezione IV - Clausole contrattuali

**Erogazione** L'erogazione dell'importo finanziato, al netto dell'imposta sostitutiva, delle spese di perfezionamento pratica e dei premi assicurativi avverrà in sede di stipula e la somma così determinata verrà rilasciata solo ad iscrizione ipotecaria avvenuta.

**Erogazione in tranches** Ove prevista l'erogazione in tranches, la prima tranche dell'importo finanziato, al netto dell'imposta sostitutiva, delle spese di perfezionamento pratica e dei premi assicurativi avverrà in sede di stipula e la somma così determinata verrà rilasciata solo ad iscrizione ipotecaria avvenuta. Le tranches successive a stato avanzamento lavori alle seguenti condizioni:

- a) la Parte mutuataria dovrà trasmettere, allegata alla richiesta di erogazione di ogni tranche, relazione di tecnico di parte attestante lo stato avanzamento dei lavori, fermo restando la facoltà della Banca, a suo insindacabile giudizio, di far periziare l'immobile oggetto dei lavori di ristrutturazione da un tecnico di sua fiducia;
- b) l'importo di ogni tranche sarà determinato, a insindacabile giudizio della Banca, in base allo stato avanzamento dei lavori e alle risultanze di perizia di cui al sub a);
- c) le tranches successive alla prima potranno essere erogate solo dopo la scadenza della seconda rata di preammortamento e a condizione che la Parte mutuataria abbia provveduto al puntuale pagamento delle precedenti rate in preammortamento;
- d) l'erogazione di ciascuna tranche avverrà, nei tempi tecnici decisi a insindacabile giudizio della Banca e comunque tra il secondo giorno lavorativo ed il giorno 10 di ogni mese;
- e) sull'importo liquidato di ciascuna tranche graverà la relativa imposta sostitutiva;
- f) la richiesta dell'ultima tranche, a completamento dell'erogazione totale della somma, dovrà avvenire entro e non oltre 18 mesi dalla data di stipulazione del presente contratto di mutuo; in assenza di detta richiesta entro il termine tassativo previsto, la Banca, previa nuova perizia sull'immobile a cura di un tecnico di sua fiducia, potrà, a suo insindacabile giudizio, revocare l'erogazione della restante somma prevista e far decorrere l'ammortamento del mutuo per la somma già erogata.

**Modalità di rimborso** Il pagamento delle rate avverrà tramite addebito in conto corrente in essere presso la Banca o presso altri Istituti bancari. In quest'ultimo caso l'addebito avverrà tramite sistema R.I.D.

**Modalità di rimborso capitale** Relativamente al prodotto "libero" i rimborsi parziali non potranno essere inferiori a Eur. 1.000,00 e potranno essere effettuati a partire dalla quarta rata. Dovranno essere rispettate le percentuali prefissate da rimborsare entro le date previste, in funzione della durata del finanziamento. Durata 10 anni: 25% del capitale erogato entro la 36ma rata, ulteriore 35% entro la 72ma rata, residuo 40% entro la 120ma rata. Durata 15 anni: 25% del capitale erogato entro la 60ma rata, ulteriore 35% entro la 120ma rata, residuo 40% entro la 180ma rata. Durata 20 anni: 15% del capitale erogato entro la 60ma rata, ulteriore 20% entro la 120ma rata, ulteriore 30% entro la 180ma rata, residuo 35% entro la 240ma rata. Durata 25 anni: 10% del capitale erogato entro la 60ma rata, ulteriore 15% entro la 120ma rata, ulteriore 20% entro la 180ma rata, ulteriore 25% entro la 240ma rata, residuo 30% entro la 300ma rata.

Resta inteso che i rimborsi parziali di capitale effettuati nei primi diciotto mesi non potranno in nessun caso superare le percentuali sopra indicate relativamente al prime sessanta rate.

**Durata** Relativamente al prodotto "variabile rata costante", poiché la rata è costante per tutta la durata del mutuo (salvo arrotondamenti sull'ultima rata), in funzione della variabilità del tasso di interesse, la durata effettiva dell'ammortamento del mutuo potrà variare sino ad un massimo di trentacinque anni.

In caso di variazione del tasso di interesse tale da impedire che l'ammortamento del mutuo avvenga entro tale limite, l'ammontare dell'ultima rata sarà comprensivo della quota di interessi e del capitale residuo. Qualora, per effetto delle variazioni del tasso di interesse, la quota di interessi risultasse superiore all'importo della suddetta rata costante, l'eccedenza dovrà essere riconosciuta dalla parte mutuataria contestualmente al pagamento della relativa rata.

**Esercizio di opzioni** Nelle formule di mutuo che lo prevedono (mutui misti, con opzione, rinegoziabili, multiopzione), nel periodo di ammortamento a tasso variabile, con preavviso di 60 giorni rispetto alla scadenza contrattualmente prevista, la parte mutuataria ha facoltà di esercitare l'opzione di passaggio a tasso fisso per un periodo prestabilito di 2, 5 o 10 anni (o comunque sino alla scadenza naturale del contratto se il residuo periodo di ammortamento è inferiore ai 10 anni), al termine del quale potrà esercitare nuovamente l'opzione. La variazione avrà luogo in concomitanza con la scadenza della rata. In assenza di comunicazioni il mutuo proseguirà a tasso variabile.

Relativamente al prodotto Franchi Svizzeri, la parte mutuataria ha facoltà di optare per la conversione del Mutuo con altro prodotto tra quelli offerti dalla Banca al momento della conversione, alle condizioni applicate in quel momento alla propria clientela, dando preavviso di 60 giorni.

Relativamente ai prodotti che lo prevedono, con preavviso di 60 giorni rispetto alla scadenza della sessantunesima rata, la parte mutuataria ha facoltà di richiedere il ricalcolo del piano di ammortamento sulla base della durata residua passando da un piano di ammortamento "a rata crescente" a un piano "alla francese". In assenza dell'esercizio dell'opzione il mutuo proseguirà con piano di ammortamento a rata crescente. L'opzione non potrà essere esercitata in senso contrario quindi, una volta esercitata, la Parte mutuataria non potrà ritornare al piano originario.

**Criteri di indicizzazione e modalità di calcolo del conguaglio per interessi e tasso di cambio** Relativamente al prodotto "franchi svizzeri": fermo restando il piano di ammortamento, semestralmente (giugno e dicembre) la Banca procederà alla determinazione del conguaglio per interessi e tasso di cambio sulle rate relative al semestre. Detto conguaglio sarà dato per ogni semestre, o frazione, scadente il 31 maggio o il 30 novembre da:

a) - l'eventuale differenza tra gli interessi calcolati al tasso di interesse convenzionale e gli interessi effettivamente dovuti in base al tasso LIBOR FRANCO SVIZZERO SEI MESI rilevato per valuta ultimo giorno lavorativo del mese di erogazione, maggiorato dello spread;

b) - l'eventuale differenza tra il tasso di cambio convenzionale Franco Svizzero/Euro e quello rilevato per valuta, rispettivamente il 31 maggio o il 30 novembre. La differenza così determinata sarà applicata all'equivalente in Franchi Svizzeri (calcolato al tasso di cambio convenzionale) di quanto liquidato alla Parte mutuataria in linea capitale ed interessi nel corso dei sei mesi, o frazione, che precedono le date del 1° giugno e del 1° dicembre; in caso di conguaglio positivo, l'importo sarà accreditato su apposito deposito fruttifero; in caso di conguaglio negativo, l'importo verrà addebitato su detto deposito sino a concorrenza del saldo disponibile e, per l'eventuale differenza, sulla prima rata a scadere del piano di ammortamento. Il **deposito fruttifero** ha natura accessoria al contratto di mutuo. Tasso applicato T.U.R. (tasso ufficiale di riferimento) meno 1%.

**Tempi di estinzione anticipata** La parte mutuataria ha facoltà di estinguere anticipatamente il mutuo, in tutto o in parte dando preavviso di 60 giorni.

**Contratti accessori obbligatori** Polizza assicurativa immobile relativa ad incendio, scoppio, danneggiamento ambientale con premio unico anticipato, detratto dall'importo del mutuo. L'inosservanza degli obblighi derivanti dalle Condizioni che regolano le polizze assicurative stipulate, costituirà motivo di risoluzione del contratto di mutuo. La Parte mutuataria garantisce che l'adesione alle polizze è avvenuta dopo aver ricevuto e preso conoscenza delle Condizioni e dei termini delle vigenti normative in materia.

**Risoluzione del contratto** La Banca avrà diritto di dichiarare la decadenza del beneficio del termine ove ricorrano le ipotesi di cui all'art. 1186 codice civile e di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile qualora:

a) non sia stata prodotta la documentazione prevista nel contratto di mutuo;

b) ricorra l'ipotesi di ritardato pagamento ai sensi dell'art. 40 comma secondo del D.Lgs. n. 385/1993;

c) il contratto di assicurazione contro i danni ai beni costituiti in garanzia venisse risolto e non fosse possibile, per qualsiasi causa, stipularne un altro con una Compagnia di gradimento della Banca;

d) la Parte mutuataria e/o il Garante avessero taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca ovvero l'esistenza di usi civici, misure sanzionatorie o di altri vincoli o pesi che menomassero le garanzie;

e) si verificasse qualsiasi situazione da cui derivi o possa derivare l'impossibilità o l'incapacità della Parte mutuataria di adempiere totalmente o parzialmente alle obbligazioni assunte; a titolo esemplificativo: l'emissione di decreto ingiuntivo o di provvedimento di sequestro contro la Parte mutuataria indipendentemente dalla fondatezza delle pretese del creditore o dell'entità dell'importo, la levata di protesto per qualsiasi importo, l'inizio di procedura esecutiva mobiliare e/o immobiliare a carico della Parte mutuataria per qualsiasi importo ed indipendentemente dall'eventuale esistenza di motivi di opposizione da parte di quest'ultima, la domanda di ammissione di Parte mutuataria a qualsiasi tipo di procedura concorsuale, la cessione di beni ai creditori dalla Parte mutuataria.

f) risulti che le situazioni, i dati e i conti esposti o dichiarati dalla Parte mutuataria alla Banca sia in fase di concessione del mutuo sia successivamente, non rispondono a verità;

g) la Parte mutuataria non abbia adempiuto alle obbligazioni di cui all'art. 4 lett. a) b) c) d) e) f) delle Condizioni Generali

h) ricorrano le ipotesi di cui all'art. 6 secondo comma e art. 10 penultimo comma delle Condizioni Generali. In tali casi la Banca avrà diritto di esigere l'immediato rimborso di ogni suo credito senza bisogno di preavviso o di messa in mora e nel modo e con la procedura che riterrà più opportuni. Rimarranno ferme in ogni caso tutte le garanzie contrattualmente costituite, nonché quelle successivamente acquisite.

#### **Interessi di mora e decadenza del beneficio del termine**

In caso di ritardato pagamento di qualsiasi somma dovuta in dipendenza del contratto di mutuo, la Parte mutuataria sarà tenuta a corrispondere alla Banca interessi di mora. Tali interessi, calcolati sulla quota capitale delle rate scadute, decorreranno dalla data di scadenza delle stesse e sino al momento del pagamento. Qualora la Banca si avvalga nei confronti di Parte mutuataria della facoltà di dichiarare la decadenza del beneficio del termine, gli interessi di mora saranno calcolati sull'intero debito residuo del mutuo, a decorrere dalla data in cui la Banca ne avrà data comunicazione alla Parte mutuataria. I suddetti interessi decorreranno di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione né di messa in mora, ma soltanto per la scadenza del termine. Sugli interessi di mora non è consentita la capitalizzazione periodica.

**Risoluzione contratto per diminuzione delle garanzia:** Verificandosi diminuzione della capacità cauzionale dell'immobile, per qualsiasi causa nessuna esclusa ed eccettuata, la Banca, a sua discrezione, avrà facoltà di chiedere la risoluzione del contratto di mutuo, la parziale restituzione del mutuo, un congruo supplemento di ipoteca o altra idonea garanzia.

**Modifiche contrattuali** La Banca si riserva la facoltà di modificare unilateralmente, anche in senso sfavorevole, i prezzi e le altre condizioni di contratto, qualora sussista un giustificato motivo, nel rispetto di quanto previsto all'art. 118 del Testo Unico Bancario, successive modifiche e disposizioni di attuazione. Qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali sarà comunicata al Cliente, con preavviso di 30 giorni, in forma scritta o, previa accettazione del Cliente, mediante altro supporto durevole (ad esempio mediante l'utilizzo della posta elettronica all'indirizzo indicato dal Cliente). La comunicazione, che potrà essere effettuata anche mediante invio di documento di sintesi, indicherà espressamente la formula "Proposta di modifica unilaterale del contratto". La modifica si intende approvata ove il Cliente non receda dal contratto entro 60 giorni. In tal caso, in sede di liquidazione del rapporto, il Cliente avrà diritto all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

**Accollo** La Parte mutuataria si impegna a comunicare alla Banca a mezzo raccomandata 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 30 giorni dalla data dell'atto, corredando detta comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge. Resta comunque ferma ed impregiudicata la facoltà della Banca ex art. 1273, primo comma, cod. civ., di aderire o meno all'accollo così comunicatole. L'accollo non produce liberazione della Parte mutuataria originaria, salva espressa dichiarazione scritta della Banca ex art. 1273, secondo comma, cod. civ. L'invio delle certificazioni annuali, o di ogni altra comunicazione, all'accollante non costituisce liberazione della Parte mutuataria originaria.

**Organo di composizione stragiudiziale delle controversie** Ombudsman Giuri bancario.

**Fidejussione** La fidejussione eventualmente prestata nel contratto di mutuo è regolata dalle seguenti condizioni:

- a) la fidejussione garantisce tutto quanto dovuto da Parte mutuataria; le obbligazioni derivanti dalla fidejussione sono solidali ed indivisibili anche nei confronti di successori o aventi causa;
- b) la Parte fidejussoria è tenuto a pagare immediatamente alla Banca, a prima richiesta scritta; l'eventuale decadenza di Parte mutuataria dal beneficio del termine si intenderà automaticamente estesa alla Parte fidejussoria;
- c) nessuna eccezione può essere opposta dalla Parte fidejussoria quanto al diritto della Banca di dichiarare la Parte mutuataria decaduta dal beneficio del termine, di risolvere il contratto di mutuo o di recedere dai rapporti con la Parte mutuataria o di concedere proroghe e/o modifiche alla Parte mutuataria;
- d) la Parte fidejussoria dovrà rimborsare alla Banca le somme incassate dalla Banca in pagamento del mutuo e restituite per qualsiasi motivo, conservando la fidejussione piena efficacia anche nell'ipotesi di procedure concorsuali;
- e) la Banca non sarà tenuta ad effettuare di sua iniziativa alcuna comunicazione alla Parte fidejussoria, in ordine ai rapporti con la Parte mutuataria; su richiesta scritta della Parte fidejussoria, la Banca comunicherà il debito della Parte mutuataria entro il limite dell'importo garantito; per ulteriori informazioni sarà necessario specifico consenso scritto della Parte mutuataria;
- f) in deroga all'art. 1957 cod. civ., la Banca potrà escutere la Parte fidejussoria o qualsiasi altro coobbligato o garante prima di ogni istanza contro la Parte mutuataria;
- g) nell'ipotesi in cui l'obbligazione garantita sia dichiarata invalida, la fidejussione è estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate dalla Banca;
- h) alla Parte fidejussoria saranno applicati gli stessi interessi di mora applicati alla Parte mutuataria;
- i) la Parte fidejussoria potrà esercitare il diritto di regresso o di surroga nei confronti di Parte mutuataria solo dopo che le ragioni di credito della Banca siano state interamente soddisfatte
- j) se vi sono più fidejussori ciascuno risponde solidalmente per l'intero;
- k) in deroga all'art. 190 cod. civ. la Banca potrà agire in via principale, anziché sussidiaria, e per l'intero suo credito sui beni personali di ciascuno dei coniugi.

## LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE

**Importo finanziato:** è l'importo concesso dalla Banca sul quale si definisce il piano di ammortamento

**Importo erogato:** è la somma di denaro messa effettivamente a disposizione del Cliente, al netto delle spese dovute.

**Parte mutuataria:** è la persona intestataria del finanziamento.

**Garante:** è la persona che rilascia garanzie personali (fideiussore) o reali (terzo datore d'ipoteca) a favore della Banca.

**Preammortamento:** è il periodo, intercorrente dalla data di stipula fino al giorno di decorrenza dell'ammortamento, in cui la parte mutuataria non effettua rimborsi di capitale e non intacca il debito residuo.

**Decorrenza interessi di preammortamento:** è la data di stipula.

**Euribor (Euro InterBank Offered Rate):** è il parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile e per mutui a tasso misto limitatamente ai periodi a tasso variabile. E' rilevato tempo per tempo dalla Federazione Bancaria Europea e pubblicato sui principali quotidiani finanziari.

**Eurirs (Interest Rate Swap):** è il parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso e per mutui a tasso misto limitatamente ai periodi a tasso fisso e corrisponde alla media ponderata delle quotazioni alle quali le banche dell'unione europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' pubblicato sui principali quotidiani finanziari. Maggiorato dello spread concordato determina il tasso per mutui a tasso fisso.

**Tasso Ufficiale di Riferimento BCE (TUR BCE):** è il tasso che viene fissato dalla Banca Centrale Europea ed applicato dalle Banche Centrali Nazionali sulle operazioni di rifinanziamento nei confronti del sistema bancario.

**Ammortamento:** è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

**Ammortamento alla francese:** è l'ammortamento più diffuso e consiste nel rimborso con rate posticipate nelle quali la quota capitale è progressivamente crescente e la quota interessi è decrescente.

**Durata piano di ammortamento:** è il periodo di tempo necessario ad estinguere il prestito.

**Rata:** è il pagamento effettuato periodicamente per la restituzione del mutuo secondo scadenze pattuite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo e dalle spese previste.

- **Rata costante:** la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
- **Rata crescente:** la somma tra quota capitale e quota interessi cresce al crescere del numero di rate.

**R.I.D.** Rimessa Interbancaria Diretta, disposizione di addebito automatico su conto corrente.

**Periodicità:** è la frequenza con cui si deve pagare la rata.

**Imposta sostitutiva:** è l'imposta che sostituisce le imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, da corrispondersi all'Erario nella percentuale prevista rispetto all'importo finanziato nella misura stabilita dalla legge. Si tratta di un'imposta agevolata prevista per i finanziamenti a medio e lungo termine, per tali intendendosi i finanziamenti di durata contrattuale stabilita in più di 18 mesi.

**Spese di perfezionamento:** sono le spese richieste per l'espletamento delle pratiche e formalità necessarie all'erogazione della somma finanziata.

**Spese perizia:** è il costo a carico della parte mutuataria per la valutazione del valore dell'immobile offerto in garanzia e si riferisce a singola unità immobiliare.

**Spese amministrative mensili:** sono le spese richieste per l'espletamento delle procedure di gestione della pratica e di incasso delle singole rate

**Parametro di riferimento:** è l'indice di riferimento per la determinazione del tasso di interesse.

**Spread:** è la maggiorazione applicata al parametro di riferimento per determinare il tasso complessivo dovuto.

**Tasso di ingresso:** è il tasso applicato nel periodo iniziale la cui durata viene stabilita contrattualmente.

**Tasso annuo nominale (TAN):** è il tasso di interesse formalmente indicato nel contratto di mutuo.

**Interessi di mora:** sono gli interessi dovuti dalla parte mutuataria a titolo di risarcimento in caso di ritardo nel pagamento. Il tasso di mora, diverso e maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento è espressamente indicato nel contratto di mutuo.

**Responsabilità in solido:** è il vincolo che, per legge, si stabilisce fra più garanti del medesimo debitore, in forza del quale la Banca creditrice può rivolgersi, a sua scelta, a ciascuno di essi pretendendo il pagamento dell'intero dovuto.

**Diritto di regresso:** è la facoltà del fideiussore di agire nei confronti della parte mutuataria, dopo aver pagato quanto dovuto in base alla fideiussione rilasciata alla Banca.

**Accollo:** è un contratto tra la parte mutuataria ed un terzo, con il quale quest'ultimo assume a suo carico l'obbligo di pagare alla Banca il debito residuo del mutuo.

**Risoluzione:** scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale la parte mutuataria ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito.

# COMUNICAZIONE INFORMATIVA SUGLI OBBLIGHI DI COMPORTAMENTO CUI GLI INTERMEDIARI SONO TENUTI NEI CONFRONTI DEI CONTRAENTI

## (Allegato n. 7A art. 49 Regolamento ISVAP 5/06)

Ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. n. 209/2005 (Codice delle Assicurazioni Private) e del Regolamento ISVAP n. 5/2006 in tema di norme di comportamento che devono essere osservate nell'esercizio dell'attività di intermediazione assicurativa, gli intermediari:

- a) prima della sottoscrizione della proposta di assicurazione o, qualora non prevista, del contratto, nonché in caso di modifiche di rilievo del contratto o di rinnovo che comporti tali modifiche, consegnano al Contraente copia del documento (Informazioni da rendere al contraente prima della sottoscrizione della proposta o, qualora non prevista, del contratto, nonché in caso di modifiche di rilievo del contratto o di rinnovo che comporti tali modifiche - Allegato n. 7B del Regolamento ISVAP) che contiene notizie sull'intermediario stesso, sulle potenziali situazioni di conflitto di interessi e sulle forme di tutela del Contraente;
- b) prima della sottoscrizione della proposta di assicurazione o, qualora non prevista, del contratto, illustrano al Contraente - in modo corretto, esauriente e facilmente comprensibile - gli elementi essenziali del contratto con particolare riguardo alle caratteristiche, alla durata, ai costi, ai limiti di copertura, agli eventuali rischi finanziari connessi alla sua sottoscrizione ed ad ogni altro elemento utile a fornire un'informativa completa e corretta;
- c) sono tenuti a proporre o consigliare contratti adeguati alle esigenze di copertura assicurativa e previdenziale del Contraente, nonché, ove appropriato in relazione alla tipologia del contratto, alla sua propensione al rischio; a tal fine acquisiscono dal Contraente stesso ogni informazione che ritengono utile;
- d) informano il Contraente della circostanza che il suo rifiuto di fornire una o più delle informazioni richieste pregiudica la capacità di individuare il contratto più adeguato alle sue esigenze; nel caso di volontà espressa dal Contraente di acquisire comunque un contratto assicurativo ritenuto dall'intermediario non adeguato, lo informano per iscritto dei motivi dell'inadeguatezza;
- e) consegnano al Contraente copia della documentazione precontrattuale e contrattuale prevista dalle vigenti disposizioni, copia del contratto stipulato e di ogni altro atto o documento da esso sottoscritto;
- f) possono ricevere dal Contraente, a titolo di versamento dei premi assicurativi, i seguenti mezzi di pagamento:
  1. assegni bancari, postali o circolari, muniti della clausola di non trasferibilità, intestati o girati all'impresa di assicurazione oppure all'intermediario, espressamente in tale qualità;
  2. ordini di bonifico, altri mezzi di pagamento bancario o postale, sistemi di pagamento elettronico, che abbiano quale beneficiario uno dei soggetti indicati al precedente punto 1;
  3. denaro contante, esclusivamente per i contratti di assicurazione contro i danni del ramo responsabilità civile auto e relative garanzie accessorie (se ed in quanto riferite allo stesso veicolo assicurato per la responsabilità civile auto), nonché per i contratti degli altri rami danni con il limite di cinquecento euro annui per ciascun contratto.

## INFORMAZIONI DA RENDERE AL CONTRAENTE/ASSICURATO PRIMA DELLA SOTTOSCRIZIONE DELLA PROPOSTA O, QUALORA NON PREVISTA, DEL CONTRATTO, NONCHÉ IN CASO DI MODIFICHE DI RILIEVO DEL CONTRATTO O DI RINNOVO CHE COMPORTE TALI MODIFICHE

Ai sensi della vigente normativa (art. 49 Regolamento ISVAP 5/06 e art 36-ter comma 2, Regolamento CONSOB n. 11522 modificato dalla delibera n. 15961 del 30 maggio 2007), l'intermediario assicurativo ha l'obbligo di consegnare al Contraente/Assicurato il presente documento che contiene notizie sull'intermediario stesso, su potenziali situazioni di conflitto di interessi e sugli strumenti di tutela del Contraente/Assicurato. L'inosservanza dell'obbligo di consegna è punita con sanzioni amministrative pecuniarie e disciplinari.

### PARTE I - Informazioni generali sull'intermediario che entra in contatto con il Contraente/Assicurato

#### All'interno dei locali della Banca

- a) Ragione sociale: BARCLAYS BANK PLC;
- b) Stato membro in cui l'intermediario è registrato: Regno Unito;
- c) Indirizzo internet al quale è possibile consultare il registro dello Stato membro d'origine in cui è iscritto l'intermediario: [www.fsa.gov.uk](http://www.fsa.gov.uk) ;
- d) Sede legale nello stato membro d'origine: 1 Churchill Place – London E14 5HP;
- e) Autorità di Vigilanza dello Stato Membro d'origine: Financial Services Authority;
- f) Sede secondaria nel territorio della Repubblica: Via della Moscova 18 – 20121 Milano; responsabile della sede secondaria: Hugh Charles Blagden Malim; uffici operativi: Via C. Arconati, 1 – 20135 Milano;
- g) Data di inizio dell'attività di intermediazione nel territorio della Repubblica: 16 gennaio 2005;
- h) Recapito telefonico: tel. 02.541521; indirizzo internet: [www.barclays.it](http://www.barclays.it);

#### Al di fuori dei locali della Banca

- a) Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_
- b) Numero \_\_\_\_\_ data \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_ Sezione \_\_\_\_\_ di iscrizione nel registro degli intermediari assicurativi e riassicurativi RUIR, soggetto operante in qualità di \_\_\_\_\_ per BARCLAYS BANK PLC.
- c) Indirizzo sede operativa (eventuale) \_\_\_\_\_
- d) Recapito telefonico \_\_\_\_\_ indirizzo internet (eventuale) \_\_\_\_\_ e-mail (eventuale) \_\_\_\_\_
- e) Denominazione sociale dell'impresa di cui sono offerti i prodotti: Helvetia Vita S.p.A. (prodotti assicurativi vita); Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA – Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia (prodotti assicurativi incendio e infortuni); Cardif Assurance Vie S.A. – Rappresentanza Generale per l'Italia e Cardif Assurance Risques Divers S.A. – Rappresentanza Generale per l'Italia (prodotto assicurativo CPI multirischio); Padana Assicurazioni S.p.A. (prodotto assicurativo CPI multirischio).
- f) L'intermediario che entra in contatto con il Contraente/Assicurato svolge attività per Barclays Bank PLC, con sede legale in 1 Churchill Place, London E14 5HP, Regno Unito, e sede secondaria nel territorio della Repubblica in Via della Moscova 18 – 20121 Milano; inserita nell'Elenco Annesso al registro Unico degli Intermediari Assicurativi e Riassicurativi istituito presso l'ISVAP.
- g) L'autorità competente alla vigilanza sull'attività svolta è l'ISVAP (Istituto Sorveglianza e Vigilanza Assicurazioni Private).

**Gli estremi identificativi possono essere verificati consultando l'elenco annesso al registro unico degli intermediari assicurativi e riassicurativi sul sito internet dell'ISVAP ( [www.isvap.it](http://www.isvap.it) ).**

### PARTE II - Informazioni relative a potenziali situazioni di conflitto d'interessi

- a) l'intermediario non detiene alcuna partecipazione diretta o indiretta superiore al 10% del capitale sociale o dei diritti di voto in imprese di assicurazione;
- b) nessuna impresa di assicurazione o relativa controllante detiene alcuna partecipazione diretta o indiretta superiore al 10% del capitale sociale o dei diritti di voto della società per la quale l'intermediario opera;
- c) l'intermediario, in virtù di obblighi contrattuali, propone i contratti delle seguenti imprese assicurative: Helvetia Vita S.p.A. (prodotti assicurativi vita); Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA – Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia (prodotti assicurativi incendio e infortuni); Cardif Assurance Vie S.A. – Rappresentanza Generale per l'Italia e Cardif Assurance Risques Divers S.A. – Rappresentanza Generale per l'Italia (prodotto assicurativo CPI multirischio); Padana Assicurazioni S.p.A. (prodotto assicurativo CPI multirischio).

### PARTE III – Informazioni sugli strumenti di tutela del Contraente/Assicurato

- a) i premi pagati dal Contraente/Assicurato agli intermediari e le somme destinate ai risarcimenti o ai pagamenti dovuti dalle imprese, se regolati per il tramite dell'intermediario, costituiscono patrimonio autonomo e separato dal patrimonio dell'intermediario stesso;
- b) che l'attività di intermediazione è garantita da una polizza di assicurazione della responsabilità civile, che copre i danni arrecati ai Contraenti/Assicurati da negligenze ed errori professionali dell'intermediario o da negligenze, errori professionali ed infedeltà dei dipendenti, dei collaboratori o delle persone del cui operato l'intermediario deve rispondere a norma di legge;
- c) ferma restando la possibilità di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, il Contraente/Assicurato ha facoltà di inoltrare reclamo per iscritto alle imprese di cui alla lettera C Parte II del presente documento; il Contraente/Assicurato, qualora non dovesse ritenersi soddisfatto dall'esito del reclamo o in caso di assenza di riscontro da parte dell'impresa entro il termine massimo di quarantacinque giorni, può rivolgersi all'ISVAP, Servizio Tutela degli Utenti, Via del Quirinale n. 21 - 00187 Roma, allegando la documentazione relativa al reclamo trattato dall'impresa.