



**Foglio Informativo**

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari  
(D.LGS. 385 del 1/9/93 – Delibera C.I.C.R. del 4/3/2003)

1.1.1 – Prodotti della Banca – Finanziamenti – Mutui Prima Casa – Mutuo  
Prima Casa On Off

## MUTUO ON OFF

### INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Piazza Salimbeni 3 - 53100 - Siena

Numero verde 800.41.41.41

e-mail [info@banca.mps.it](mailto:info@banca.mps.it) / [www.mps.it](http://www.mps.it)

N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5274 – Codice Banca 1030.6

Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Siena: 00884060526

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Capitale Sociale € 4.502.410.157,20 Riserve € 12.087.327.795,73

(Qualora il prodotto sia offerto fuori sede)

Nome e Cognome del soggetto che entra in contatto con il cliente

Indirizzo

Telefono

e.mail

Qualifica (per i soggetti iscritti in albi o elenchi, indicare anche gli estremi)

Nome e cognome del cliente cui il modulo è stato consegnato

Data

Firma per avvenuta ricezione

### CHE COS'E' IL MUTUO ON OFF

Si tratta di un finanziamento a medio- lungo termine di natura fondiaria. Viene richiesto per acquistare o acquistare e ristrutturare un immobile residenziale destinato ad abitazione principale.

La sua durata va da un minimo di 15 a un massimo di 25 anni per i mutui a tasso fisso e da un minimo di 15 a un massimo di 30 anni per i mutui a tasso variabile più 12 mesi di sospensione dei pagamenti (4 sospensioni per un massimo di 3 mesi consecutivi).

E' possibile richiedere la sospensione del pagamento delle rate a partire dalla 25<sup>a</sup> rata.

Il mutuatario può fare domanda di sospensione solo una volta in un anno solare. La prima sospensione dei pagamenti delle rate potrà avvenire solo dopo l'effettivo pagamento della prime 24 rate di ammortamento, mentre le successive potranno essere esercitate a condizione che il finanziamento risulti in pari con il pagamento delle rate scadute e che risultino pagate almeno tre rate consecutive successive all'esercizio di una precedente sospensione.

La richiesta di sospensione deve prevenire almeno 30 giorni prima rispetto alla data di scadenza della prima rata da sospendere.

La sospensione blocca la maturazione di interessi sul debito residuo. Alla ripresa dei pagamenti riprende il calcolo degli interessi al tasso contrattualizzato e l'ammortamento del finanziamento.

Il cliente, che acquisisce un contratto di lavoro a tempo indeterminato, potrà richiedere, una riduzione di 30 bps (*basis points*) del tasso (TAN) applicato al finanziamento residuo al momento della richiesta a condizione che non vi sia alcuna sospensione in corso e che siano state regolarmente emesse e pagate almeno 12 rate consecutive.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". L'ipoteca dovrà essere di I° grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali), se trattasi di mutuo suppletivo l'ipoteca potrà essere di secondo grado ove la somma del capitale residuo del primo mutuo e quella richiesta a mutuo non superi il 80% del valore cauzionale dell'immobile.

Il mutuo può essere assistito anche da altre garanzie concordate tra la banca ed il cliente quali, ad esempio, la fideiussione di terzi, la cessione del canone di affitto dell'immobile ipotecato.

L'ipoteca e la fideiussione saranno concesse per un importo pari al doppio della somma mutuata.

L'immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi in genere.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile o fisso.

Il piano di ammortamento viene fissato al momento dell'erogazione, con le quote di capitale, calcolate al tasso iniziale, che resteranno fisse per tutta la durata del mutuo.

Le rate sono mensili con scadenza l'ultimo giorno del mese.

### Mutuo ON OFF

*A tasso variabile:* possono subire variazioni in aumento o in diminuzione per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Il vantaggio consiste nella possibilità di beneficiare di eventuali riduzioni del tasso legate all'andamento favorevole dei mercati principalmente all'inizio quando il debito è maggiore e l'effetto del tasso si sente di più.

Il tasso variabile è consigliabile a chi desidera un mutuo in linea con l'andamento dei mercati.

Lo svantaggio consiste sia nell'incremento della rata in caso di crescita del parametro sia nell'impossibilità di quantificare alla stipula gli interessi riconosciuti a fronte del finanziamento.

*A tasso fisso:* rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

*A tasso variabile:* Trattandosi di finanziamento a tasso variabile la rata è suscettibile di incremento nel caso di aumento dei tassi sul mercato.

*A tasso fisso:* Trattandosi di finanziamento a tasso fisso per tutta la durata, il mutuatario non potrà beneficiare di eventuali riduzioni di tasso dovute alle variazioni delle condizioni di mercato che potranno in futuro interessare questa tipologia di finanziamento.

Per saperne di più:

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

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

**N.B. -** Le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) a tasso fisso

Calcolato per un mutuo di € 100.000

6,24% Durata anni 15 - rata mensile

6,22% Durata anni 20 - rata mensile

6,21% Durata anni 25 - rata mensile

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) a tasso variabile

Calcolato per un mutuo di € 100.000

3,67% Durata anni 15 - rata mensile

3,75% Durata anni 20 - rata mensile

3,84% Durata anni 25 - rata mensile

3,89% Durata anni 30 - rata mensile

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	€ 200.000,00 In ogni caso l'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore cauzionale dell'immobile verificato tra il dato minore fra il prezzo pagato dall'acquirente (preliminare vendita o proposta di acquisto) e il valore riportato in perizia dell'immobile offerto in garanzia. E' elevato al 100% se il mutuo è assistito dalle seguenti garanzie integrative: fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione, garanzia rilasciata da fondi pubblici di garanzia o da consorzi e cooperative di garanzia fidi, da cessioni di crediti verso lo Stato, nonché da cessioni di annualità o di contributi a carico dello Stato o di enti pubblici. Importo minimo finanziabile: € 50.000,00
	Durata	Tasso fisso: 15, 20 o 25 anni Tasso variabile: 15, 20, 25 o 30 anni
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<i>Tasso Variabile:</i> Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, rimane valido per tutto il mese di riferimento, ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - parametro Euribor 3 mesi – tasso 360; - spread (misura fissa annua) diversificata in base alla durata del finanziamento <i>Tasso Fisso:</i> Per il mese di Marzo 2011: Durata 10 anni: 5,95 % Durata 15 anni: 5,95 % Durata 20 anni: 5,95 % Il limite massimo, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Parametro di indicizzazione	Tasso Variabile: Euribor 3 mesi rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente il periodo di riferimento e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente.  Tasso Fisso: Non Previsto.
	Spread massimo applicabile	Tasso Variabile: Durata 15 anni: 2,40 % Durata 20 anni: 2,50 % Durata 25 anni: 2,60 % Durata 30 anni: 2,65 %  Tasso fisso: Non Previsto
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	Tasso di mora	maggiorazione di massimo 3 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
--	-------------	--------------

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	5 per mille (minimo € 250,00 massimo € 750,00)
		Altro	Esente
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	Non previsto
		Incaso rata	€ 2,50 – spese amministrative per invio rata - Esenti qualora l'invio avvenga con strumenti di comunicazione telematica
		Invio comunicazioni	Esente
		Variatione/restrizione ipoteca	- Atto di consenso con autentica notarile € 104,00 - Rinnovazione di ipoteca € 130,00 - Restrizione di ipoteca con autentica notarile € 207,00 - Divisione di ipoteca € 78,00 a quota, minimo € 200,00 - Riduzione ipoteca € 130,00
		Accollo mutuo (Subingressi)	€ 78,00
		Sospensione pagamento rate	Esente
		Spese per conteggio debito residuo	€ 26,00 Importo che verrà percepito solo se l'estinzione, parziale o totale, non avvenga entro la scadenza della rata in corso di ammortamento
		Compenso per estinzione anticipata	Non previsto
		Spese per invio lettera di sollecito	€ 5,00
		Spese per certificazione interessi	€ 8,00
		Duplicato di quietanza	€ 8,00
		Spese per certificazione sussistenza credito	€ 52,00
Spese per copia piano ammortamento	€ 6,00		
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese	
	Tipologia di rata	Tasso fisso: rata costante Tasso variabile: rata crescente per quota capitale	
	Periodicità delle rate	Mensile	

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Parametro	Valore
26/1/2011	Euribor 3 mesi tasso 360	1,051%

Data	Parametro	Valore
23/2/2011	Euribor 3 mesi tasso 360	1,087%

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento**

personalizzato allegato al documento di sintesi.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
5,95%	15	€ 841,16
5,95%	20	€ 713,55
5,95%	25	€ 641,25

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA A TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,487%	15	€ 714,24	€ 862,07	€ 565,10
3,587%	20	€ 584,44	€ 738,37	€ 429,60
3,687%	25	€ 510,71	€ 668,27	€ 352,47
3,737%	30	€ 462,38	€ 622,28	€ 301,97

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

### SERVIZI ACCESSORI

Può essere richiesta dalla banca l'apertura di un conto corrente per il pagamento delle rate.

Le condizioni e le norme contrattuali che regolano i suddetti servizi ed accessori sono riportate nei rispettivi fogli informativi a disposizione della clientela.

A scelta del cliente, può essere abbinata al mutuo, in alcuni casi, la polizza vita della AXA MPS Assicurazioni Vita denominata "Mutuo Sicuro Persona" ed, unitamente a questa, la Polizza assicurativa della AXA MPS Assicurazione Danni denominata "Mutuo Sicuro Plus".

#### **POLIZZA ASSICURATIVA "MUTUO SICURO PERSONA"**

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente. La polizza ha le seguenti caratteristiche:

- copertura rischio: morte del mutuatario/i assicurato/i;
- età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;
- massimale assicurato: fino ad un massimo di € 160.000,00 per persona assicurata (non è richiesta la visita medica) per massimali superiori è necessaria la visita medica. € 50.000,00 per contraente con età ingresso compresa fra i 65 e i 70 anni;
- Durata max. pari alla durata del mutuo (la copertura assicurativa scade al compimento del 80° anno di età del contraente).

#### **POLIZZA ASSICURATIVA "MUTUO SICURO PLUS"**

Complementare alla Mutuo Sicuro Persona - con addebito del premio sul conto corrente - con le seguenti caratteristiche:

- copertura rischio: estinzione del debito residuo in caso di invalidità totale e permanente derivante da infortunio e malattia; pagamento di un certo numero di rate in caso di malattia grave, inabilità dovuta ad infortunio e malattia, perdita di impiego;
- età del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;
- massimale assicurato: fino ad un massimo di € 160.000,00 per persona assicurata (non è richiesta la visita medica). Per massimali superiori, e con massimo di € 500.000,00, è necessaria la visita medica.
- massimale assicurato : fino ad un massimo di € 50.000,00 per i contraenti sopra i 65 anni di età;
- durata max. pari alla durata del mutuo fino ad un max. di 30 anni.

**Strumenti di trasparenza in materia assicurativa:** per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- comunicazione informativa sugli obblighi di comportamento cui sono tenuti gli intermediari assicurativi;
- dichiarazioni da cui risultino i dati essenziali degli intermediari e delle loro attività;
- documentazione precontrattuale e contrattuale prevista dalle vigenti norme in materia assicurativa.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b>
Perizia tecnica	Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, sono a carico del cliente che si impegna a rimborsarle alla Banca anche nel caso che l'operazione richiesta non venga per qualunque motivo perfezionata. Le fatture emesse dai professionisti dovranno sempre essere intestate alla Banca la quale provvederà a recuperare i relativi importi con addebito sul c/c del cliente mutuatario o, in mancanza, trattenute al momento dell'erogazione.
Adempimenti notarili	Le spese sostenute vengono corrisposte dal cliente direttamente al Notaio.
Compensi di mediazione	Massimo 2,00% dell'importo del mutuo erogato
Assicurazione immobile obbligatoria - Se sottoscritta tramite la Banca Monte dei Paschi di Siena spa: <b>Polizza "AXA MPS Assicurazioni Danni" contro il rischio incendio e scoppio</b>	Con pagamento premio "una tantum" di € 0,135 per ogni 1.000,00 Euro di valore dell'immobile ipotecato e per ogni anno di durata del finanziamento ottenuto scontando, in ottemperanza alla normativa in materia, il costo del premio per polizza di durata annuale

**Imposta sostitutiva :**

da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata nella misura e nelle modalità prevista dalla Legge.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

**Durata dell'istruttoria**

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni

**Disponibilità dell'importo**

Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni (nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e di quelli a carico del cliente).

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

- **Tempi massimi di chiusura del rapporto** : il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

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, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

- **Tempi massimi di chiusura del rapporto** : 30 giorni dalla data della richiesta, da parte della banca cessionaria alla banca cedente, dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria ai fini dell'operazione di surrogazione.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio reclami della Banca, Via A. Moro 11/13 – 53100 Siena, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

*Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un' obbligazione altrui.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	L'importo della quale somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	L'importo della rata, quale somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle

**Foglio Informativo**Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari  
(D.LGS. 385 del 1/9/93 – Delibera C.I.C.R. del 4/3/2003)Aggiornato al **1 Marzo 2011**

Pag. 8 / 8

1.1.1 – Prodotti della Banca – Finanziamenti –  
Mutui Prima Casa – Mutuo Prima Casa On Off

(TEGM)	Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Compenso di mediazione	Costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo e sostenuta dal cliente in via diretta.