

Condizioni generali  
Edizione 01.07.2013

# Mutui ipotecari



# Sommario

<b>A. Considerazioni generali</b>	<b>5</b>
<b>B. Mutui e garanzie</b>	<b>5</b>
<b>C. Interessi</b>	<b>7</b>
<b>D. Disdetta</b>	<b>7</b>
<b>Tariffario applicabile ai mutui ipotecari</b>	<b>9</b>



## A. Considerazioni generali

### A1 Basi contrattuali, diritto applicabile e foro

Le Condizioni generali sono parte integrante delle relazioni contrattuali tra VAUDOISE GENERALE, Compagnia d'Assicurazioni SA o VAUDOISE VITA, Compagnia d'Assicurazioni SA, Avenue de Cour 41, 1007 Losanna (di seguito: la Vaudoise) in qualità di mutante nel quadro di finanziamenti immobiliari garantiti da pegno e/o costituzione in pegno (di seguito: il Mutuo ipotecario) e le persone che li sottoscrivono presso di lei in qualità di mutuatario (di seguito: il Mutuatario), come pure le persone che costituiscono garanzie personali o reali a copertura di tali impegni (di seguito: il Garante).

**Tutti i rapporti giuridici di qualsiasi natura derivanti dal Mutuo ipotecario sono retti esclusivamente dal diritto svizzero.**

**Il luogo di adempimento, il foro esclusivo per tutti i generi di procedura e il foro della Legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (LEF), quest'ultimo solo se il Mutuatario o il Garante interessato non è domiciliato in Svizzera, sono alla sede della Vaudoise, a Losanna. La Vaudoise ha tuttavia il diritto di promuovere un'azione al domicilio del Mutuatario o del Garante oppure presso qualsiasi altro tribunale competente.**

### A2 Modifica delle condizioni

Con riserva delle disposizioni contrarie delle Condizioni generali, del contratto quadro di mutuo ipotecario, della convenzione di prodotto ipotecario o degli allegati, le modifiche del contratto, della convenzione o degli allegati summenzionati necessitano dell'accordo scritto della Vaudoise.

Per il resto, **la Vaudoise si riserva il diritto di modificare in qualsiasi momento le Condizioni generali** e il tariffario applicabile per i suoi mutui (di seguito: il Tariffario). Queste modifiche sono comunicate dalla Vaudoise al Mutuatario o al Garante mediante circolare o mediante qualsiasi altro mezzo che giudicherà appropriato.

### A3 Comunicazioni con la Vaudoise ed errori di verifica o di legittimazione

Tutte le comunicazioni che incombono alla Vaudoise sono fatte validamente se sono spedite all'ultimo indirizzo indicato dal Mutuatario o dal Garante. I cambiamenti di indirizzo devono essere comunicati tempestivamente alla Vaudoise. Il Mutuatario o il Garante si assume le conseguenze di un ritardo nella consegna di questa informazione.

Nei limiti fissati dalla legge, la Vaudoise non risponde di eventuali danni risultanti dall'assenza o da errori di verifica o di legittimazione delle firme oppure di falsi non individuati.

### A4 Giorni feriali

In tutte le relazioni con la Vaudoise, i giorni feriali sono quelli riconosciuti come tali a Losanna. Il sabato è assimilato a un giorno festivo ufficiale.

### A5 Utilizzo e comunicazione di dati

La Vaudoise può raccogliere e utilizzare dati sensibili sul Mutuatario o sul Garante, in particolare per quanto riguarda la situazione patrimoniale o le procedure di esecuzione o giudiziarie nei loro confronti, allo scopo di valutare la capacità di credito, l'esecuzione del Mutuo ipotecario e il valore delle garanzie. La Vaudoise può all'occorrenza affidare la loro elaborazione a terzi. La legislazione svizzera sulla protezione dei dati è sempre rispettata.

### A6 Uso e fine dei diritti concessi alla Vaudoise

La Vaudoise non si espone ad alcuna responsabilità se fa o non fa uso dei diritti che le sono conferiti dalle Condizioni generali o se ne fa un uso parziale. I diritti della Vaudoise non si estinguono nei casi previsti dall'articolo 35 del CO.

### A7 Imputazione dei pagamenti

La Vaudoise determina liberamente il modo e l'ordine con cui imputa tutti i pagamenti del Mutuatario o di terzi alle pretese di qualsiasi natura, ammesse o contestate, derivanti dal Mutuo ipotecario o dalle garanzie che lo coprono. I pagamenti sono registrati dalla Vaudoise con riserva del loro incasso definitivo.

## B. Mutui e garanzie

### B1 Solidarietà

Se il Mutuatario o il Garante è costituito da più persone, esse sottoscrivono i loro impegni nei confronti della Vaudoise in maniera reciprocamente solidale e sono creditrici in maniera reciprocamente solidale nei confronti della Vaudoise.

## B2 Diritto di pegno e compensazione

Il Mutuatario e il Garante rinunciano a invocare nei confronti della Vaudoise la compensazione dei loro obblighi vincolati al Mutuo ipotecario con un eventuale credito nei suoi confronti.

Per tutte le pretese, a prescindere dalle scadenze, dalle valute in cui sono espresse o dalla loro natura, che la Vaudoise avesse nei confronti del Mutuatario nel quadro delle loro relazioni d'affari, il Mutuatario concede alla Vaudoise un diritto di compensazione sugli averi e un diritto di pegno su tutti i valori, segnatamente su tutti i generi di credito e di titolo custoditi dalla Vaudoise alla sua sede o in un altro luogo per conto del Mutuatario. Il diritto di pegno comincia tuttavia soltanto con il credito. Il Mutuatario concede questi stessi diritti in caso di crediti o di mutui accordati dalla Vaudoise contro garanzie speciali o senza garanzia.

## B3 Cedibilità

La Vaudoise ha il diritto di cedere, in tutto o in parte, a terzi in Svizzera o all'estero i suoi diritti e i suoi obblighi derivanti dal Mutuo ipotecario, incluse tutte le garanzie fornite in tale contesto, segnatamente i titoli ipotecari. Essa si riserva in qualsiasi momento il diritto di mettere a disposizione di terzi interessati, comprese le agenzie di rating, tutte le informazioni e i dati in relazione al Mutuo ipotecario. Qualora ceda i suoi obblighi, la Vaudoise ne risulta liberata.

## B4 Stima dell'oggetto gravato

La Vaudoise può in qualsiasi momento, fino al rimborso integrale del Mutuo ipotecario, procedere a una stima dell'oggetto gravato o dei crediti ceduti a suo favore allo scopo di determinarne il valore e di constatarne lo stato. Il Mutuatario e il Garante devono collaborare attivamente all'operazione, consegnare tutte le informazioni richieste e consentire l'accesso facilitato all'oggetto o ai crediti.

## B5 Assicurazione dello stabile finanziato

Lo stabile, compresi gli accessori e le eventuali parti comuni, finanziato dal Mutuo ipotecario, deve essere in permanenza sufficientemente assicurato contro l'incendio e i danni naturali. Il Mutuatario e il Garante sono tenuti a fornire su richiesta della Vaudoise qualsiasi documento utile concernente le polizze e il pagamento dei premi.

## B6 Manutenzione dello stabile gravato

Il Mutuatario e il Garante sono tenuti a occuparsi a proprie spese della manutenzione dell'oggetto (o a commissionarne la manutenzione) e/o dell'incasso dei crediti gravati da una garanzia a favore della Vaudoise e, all'occorrenza, a partecipare alla manutenzione delle parti comuni di una comproprietà nei limiti della legge o del regolamento di comproprietà. Qualsiasi trasformazione o demolizione che diminuisce il valore dell'oggetto o del credito gravato necessita del consenso scritto della Vaudoise.

## B7 Indipendenza e ordine di priorità tra le garanzie

Le garanzie concesse alla Vaudoise, comprese quelle derivanti dall'articolo B2, sono indipendenti da qualsiasi altra garanzia che la Vaudoise potrebbe detenere, attualmente o in futuro, a copertura del Mutuo ipotecario. In caso di più crediti garantiti coperti dalle garanzie concesse, la Vaudoise ha il diritto di determinare a suo arbitrio a quale pretesa e in quale proporzione il prodotto della realizzazione della garanzia concessa è applicato.

Nonostante le formalità previste dalla LEF, la Vaudoise può scegliere di:

- **perseguire il Mutuatario prima di realizzare le garanzie costituite in suo favore**, comprese quelle derivanti dall'articolo B2, senza rinunciare al suo diritto di proprietà o l'inverso;
- **realizzare amichevolmente o per esecuzione forzata le garanzie** che le sono concesse, comprese quelle derivanti dall'articolo B2. Alla Vaudoise è data la facoltà di divenire acquisitrice. Se essa si prevale di questa facoltà, i crediti in capitale e gli interessi di cui la Vaudoise diventa detentrica diventano esigibili a partire dal momento dell'acquisizione da parte della Vaudoise, senza bisogno di una disdetta formale (con riserva di disposizioni cantonali imperative).

## B8 Complementi di garanzie e ammortamenti complementari

La Vaudoise può esigere dal Mutuatario coperture complementari o ammortamenti complementari se ritiene che la garanzia del Mutuo ipotecario non sia sufficiente. L'articolo D2 lett. c. e f. rimane riservato in ogni caso.

## B9 Cambiamento di proprietario

Se l'oggetto gravato passa a un altro proprietario, il Mutuatario deve, su richiesta della Vaudoise, fornirle tutti i dettagli utili sull'acquirente e sulle condizioni di vendita. L'articolo D2 lett. e. rimane riservato in ogni caso.

## B10 Utilizzo e scopo del Mutuo ipotecario

L'impiego dei fondi prestati e lo scopo del Mutuo ipotecario non possono essere modificati senza il consenso scritto della Vaudoise. La Vaudoise non ha invece la responsabilità o l'obbligo di controllare che l'impiego del Mutuo ipotecario sia conforme allo scopo prescritto.

## C. Interessi

### C1 Base di calcolo

Salvo disposizione contraria scritta, gli interessi del Mutuo ipotecario si determinano secondo la base di calcolo 30/360.

### C2 Tasso

Il tasso d'interesse applicabile è determinato come segue:

- a. per un Mutuo ipotecario a tasso variabile, è determinato dalla Vaudoise. Il tasso d'interesse può essere liberamente modificato in qualsiasi momento dalla Vaudoise, basandosi segnatamente sui tassi del mercato monetario e dei capitali in vigore per la Vaudoise, come pure in funzione dell'evoluzione del rischio del Mutuatario e del mercato immobiliare;
- b. per un Mutuo ipotecario a tasso fisso, è determinato dalla Vaudoise per iscritto per la durata concordata. Alla scadenza della durata concordata, il tasso è fissato dalla Vaudoise secondo i principi dell'articolo C2 lett. a.;
- c. per i crediti che risultano da un Mutuo ipotecario disdetto e maturato (comprese le indennità e i costi dovuti in caso di disdetta), è fissato dalla Vaudoise secondo i principi dell'articolo C2 lett. a., con un interesse di ritardo secondo l'articolo C3.

### C3 Indennità di ritardo

In caso di ritardo nel pagamento di una rata, quest'ultima sarà aumentata di un'indennità fissata dalla Vaudoise nel Tariffario. Le spese di richiamo vengono fatturate in più dalla Vaudoise.

## D. Disdetta

### D1 Disdetta ordinaria

Il Mutuo ipotecario può essere disdetto in qualsiasi momento dal Mutuatario o dalla Vaudoise per la fine di un mese tramite disdetta scritta inoltrata almeno tre mesi in anticipo. La stessa scadenza è applicabile agli ammortamenti parziali non previsti dal contratto.

L'indennità di tasso dovuta in caso di disdetta prima della scadenza di un tasso fisso (articolo D3) è riservata. In ogni caso, le spese amministrative fissate secondo il tariffario sono dovute.

### D2 Disdetta straordinaria

Tramite disdetta scritta che deve pervenire alla Vaudoise almeno un mese in anticipo e con il pagamento di un'indennità di tasso e delle spese amministrative secondo il Tariffario, il Mutuatario può richiedere il rimborso anticipato totale o parziale del suo Mutuo ipotecario per la fine di un mese.

Nei casi seguenti, la Vaudoise può a sua volta richiedere il rimborso anticipato del Mutuo ipotecario rispettando la stessa forma e la stessa scadenza per la disdetta:

- a. il Mutuatario è in ritardo con il pagamento degli interessi, dell'ammortamento o delle spese che risultano dal Mutuo ipotecario;
- b. la situazione finanziaria del Mutuatario (o di una delle persone che lo compongono, se i mutuatari sono più di uno) o del Garante (o di una delle persone che lo compongono) è sensibilmente peggiorata, per esempio se il suo reddito è diminuito notevolmente, se ha subito un pignoramento, un fallimento o una moratoria concordataria, se è in ritardo con il versamento di importi dovuti nel quadro di altri crediti, compresi quelli di altri creditori;
- c. la Vaudoise ritiene che gli stabili messi in garanzia hanno perso valore e non offrono più una copertura sufficiente;
- d. i premi della polizza d'assicurazione contro gli incendi e i danni naturali dello/degli stabile/i costituito/i in pegno non vengono pagati entro le scadenze contrattuali;
- e. lo/gli stabile/i costituito/i in pegno è/sono alienato/i a terzi;
- f. le garanzie complementari o l'ammortamento complementare (articolo B8) non sono forniti;
- g. il Mutuatario ha modificato l'impiego del Mutuo ipotecario o dello stabile costituito in pegno senza l'autorizzazione scritta della Vaudoise;
- h. qualsiasi altro diritto viene a gravare lo stabile costituito in pegno a favore della Vaudoise (servitù, ipoteca legale ecc.);
- i. la comproprietà (PPP) di cui fa parte lo stabile costituito in pegno è sciolta oppure gli obblighi imposti da una sana gestione o il regolamento della comproprietà non sono rispettati;
- j. il premio maturato di un'assicurazione sulla vita i cui diritti sono stati ceduti non viene pagato;
- k. il Mutuatario trasferisce la sua sede o il suo domicilio fuori dalla Svizzera;
- l. in caso di rifiuto da parte del proprietario dello stabile di far iscrivere nel Registro fondiario una menzione di accessori se gli era giunta una richiesta in tal senso, o in caso di rifiuto da parte del/dei garante/i e/o del proprietario dello stabile gravato di firmare una richiesta di modifica del tasso massimo iscritto nel Registro fondiario.

### D3 Disdetta prima della scadenza del tasso fisso

In caso di disdetta straordinaria da parte del Mutuatario o della Vaudoise, il Mutuatario deve alla Vaudoise un'indennità di tasso, che si basa sulla differenza tra il/i tasso/i applicato/i al Mutuo ipotecario e il tasso d'interesse applicabile al momento della disdetta a un investimento sul mercato monetario o dei capitali per la durata rimanente fino alla data alla quale il Mutuo ipotecario sarebbe dovuto decorrere in caso di disdetta ordinaria. Questa differenza viene moltiplicata per la durata rimanente fino alla data alla quale il Mutuo ipotecario sarebbe dovuto decorrere in caso di disdetta ordinaria e l'ammontare del rimborso (o del capitale restante dovuto). Non è dovuta alcuna indennità se il tasso di un investimento sul mercato monetario o dei capitali è identico o superiore al/ai tasso/i applicato/i al Mutuo ipotecario.

L'indennità di tasso in caso di disdetta prima della scadenza di un tasso fisso (articolo D3) è riservata. In ogni caso, le spese amministrative fisse secondo il tariffario sono dovute.

Se il Mutuatario o la Vaudoise disdicono un Mutuo ipotecario a tasso fisso per una data anteriore alla scadenza convenuta per il tasso fisso, il Mutuatario deve alla Vaudoise un'indennità di tasso basata sulla differenza tra il/i tasso/i fisso/i applicato/i al Mutuo ipotecario e il tasso d'interesse applicabile al momento della disdetta a un investimento sul mercato monetario o dei capitali per la durata rimanente fino alla data di scadenza del tasso fisso. Questa differenza viene moltiplicata per la durata rimanente fino alla data di scadenza del tasso fisso e l'ammontare del rimborso (o del capitale restante dovuto). Non è dovuta alcuna indennità se il tasso di un investimento sul mercato monetario o dei capitali è identico o superiore al tasso fisso del Mutuo ipotecario.

In ogni caso, le spese amministrative fisse secondo il Tariffario sono dovute.



# Tariffario applicabile ai mutui ipotecari

Edizione 01.07.2013

<b>Garanzie ipotecarie</b>	Tutte le spese vincolate alle garanzie sono imputate al Mutuatario secondo le tariffe e gli emolumenti fatturati (notaio, Registro fondiario ecc.).
<b>Indennità in caso di ritardo di scadenza</b>	In caso di ritardo nel pagamento di una rata, quest'ultima sarà aumentata di un'indennità di CHF 0.80 per ogni CHF 100.-- e mese, a partire dalla scadenza.
<b>Spese di disdetta ordinaria</b>	L'1 % del capitale restante del mutuo, ma al minimo CHF 150.-- e al massimo CHF 1'000.--.
<b>Spese di disdetta straordinaria</b>	Il 5% dell'importo restante del mutuo, al massimo CHF 2'500.--.
<b>Indennità di tasso</b>	In caso di disdetta straordinaria: vedi l'articolo D2 delle Condizioni generali. In caso di disdetta di un mutuo ipotecario a tasso fisso prima della scadenza di un tasso: vedi l'articolo D3 delle Condizioni generali.
<b>Spese procedurali</b>	La Vaudoise fattura al Mutuatario l'insieme dei costi effettivi alla tariffa di CHF 50.-- l'ora e CHF 2.-- per copia per le procedure che deve effettuare.
<b>Spese di terzi nei pagamenti</b>	Tutte le spese di terzi sono imputate al Mutuatario (per esempio per l'opzione «tutte le spese a carico dell'ordinante», spese di versamento in contanti alla posta, spese d'incasso).
<b>Stesura di attestato</b>	Una volta alla fine dell'anno civile: gratuita Durante l'anno: CHF 10.--

Questo tariffario è da intendersi senza IVA nei casi in cui essa è dovuta.

La Vaudoise si riserva il diritto di modificare, in qualsiasi momento, il Tariffario applicabile ai mutui ipotecari. Queste modifiche sono comunicate dalla Vaudoise mediante circolare o mediante qualsiasi altro mezzo che giudicherà appropriato.





Sede sociale  
Place de Milan  
Casella postale 120  
1001 Lausanna

T 021 618 80 80  
F 021 618 81 81

[www.vaudoise.ch](http://www.vaudoise.ch)