

## FOGLIO INFORMATIVO

### Mutuo con e senza garanzia ipotecaria

*ai sensi della legge provinciale della Provincia Autonoma di Bolzano n. 9/1991 per l'incentivazione delle attività economiche ai fini della costituzione di liquidità*

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

CASSA RAIFFEISEN DI SAN MARTINO IN PASSIRIA SOC. COOP. - SEDE  
VIA GIOVO 7 - 39010 – SAN MARTINO IN PASSIRIA  
Tel: 0473/641267  
Fax: 0473/641448  
E-Mail: [info@raikastmartin.it](mailto:info@raikastmartin.it)  
PEC: [rk.st.martin@actaliscertymail.it](mailto:rk.st.martin@actaliscertymail.it)

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 3670.7.0  
aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Coop. e al Fondo Nazionale di Garanzia di cui all'art. 62 del d.lgs. n. 415/96

#### CHE COS'È IL MUTUO

##### Le agevolazioni della Provincia Autonoma di Bolzano ai sensi della L.P. n. 9/1991

Con legge provinciale la Provincia Autonoma di Bolzano ha costituito dei "fondi di rotazione" per l'amministrazione e gestione di mezzi finanziari destinati all'incentivazione di diversi progetti. In particolare, con Legge Provinciale n. 9/1991 la Provincia Autonoma di Bolzano sovvenziona la costituzione di liquidità e la realizzazione di investimenti aziendali nei seguenti settori dell'economia locale:

- Commercio
- Artigianato
- Servizi
- Turismo
- Industria
- Agricoltura

Le agevolazioni provinciali vengono concesse giusti criteri applicativi (vedasi Deliberazione della Giunta Provinciale sul sito internet della Provincia Autonoma di Bolzano) che prevedono anche forme di finanziamento agevolato come mutuo e leasing.

Se l'agevolazione viene concessa nella forma di un mutuo, la Provincia su richiesta dell'impresa beneficiaria (Cliente) mette a disposizione mezzi finanziari dal fondo di rotazione per la concessione del mutuo da parte della Banca.

Il cosiddetto „mutuo dal fondo di rotazione“ viene concesso solo da banche che hanno stipulato un'apposita convenzione con la Provincia Autonoma di Bolzano.

La Banca convenzionata stipula il contratto di mutuo con il Cliente dopo che la domanda di agevolazione di quest'ultimo è stata approvata dalla Provincia Autonoma di Bolzano e a condizione che il Cliente (richiedente) ha dato seguito alle condizioni stabilite dall'ente).

In riferimento all'importo del mutuo, la provvista fornita dalla Provincia Autonoma di Bolzano, la durata e lo scopo del mutuo, il contratto di mutuo stipulato tra Banca e Cliente rispetta quanto fissato dal decreto di concessione dell'agevolazione.

Nella determinazione del tasso di interesse e nell'accordo di tutte le altre condizioni contrattuali le parti (Banca e Cliente) rispettano quanto previsto dalla Convenzione stipulata da Banca e Provincia nonché dalle altre disposizioni tempo per tempo vigenti.

## Il mutuo

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine.

Con il contratto di mutuo una somma viene erogata dalla Banca al Cliente che si impegna a restituirla secondo quanto previsto in contratto mediante il pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi come fissato nel piano di ammortamento.

Se il mutuo viene concesso per un determinato scopo (di solito per investimenti/finanziamenti di lavori di costruzione) potrà essere erogato anche con più versamenti rateali, per esempio, in base agli stati di avanzamento.

Il Cliente si obbliga a destinare la somma concessa a mutuo allo scopo indicato nel contratto.

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

## I TIPI DI MUTUO ED I LORO RISCHI

### Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

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

### Mutuo a tasso variabile (indicizzato)

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

1,61%

Per i mutui a tasso variabile (indicizzato) il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Nei mutui garantiti da ipoteca oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Tasso Annuo Effettivo Globale calcolato su un capitale figurativo di euro 80.000,00 con una durata di 10 anni, ammortamento semestrale e tasso nominale annuale variabile di 1,35%.

*\*Il tasso nominale utilizzato per il calcolo del TAEG è un valore medio approssimativo e non un tasso attualmente applicato dalla Banca in quanto il tasso nominale è legato ai parametri di riferimento che vengono stabiliti periodicamente dalla Provincia: vedasi foglio informativo Tassi d'interesse per mutui dal fondo di rotazione ai sensi della L.P. n. 9/1991*

### PREZZO

#### Importo massimo finanziabile per ogni impresa

Artigianato, Industria, Commercio e Servizi	max. euro 80.000,00
Turismo	max. euro 50.000,00

<b>Durata</b>	
Artigianato, Industria, Commercio e Servizi	max. 10 anni (inclusi max. 2 anni di preammortamento)
Turismo	max. 7 anni (inclusi max. 2 anni di preammortamento)
<b>Tassi</b>	
<b>Tasso annuo nominale</b>	Tasso fisso o Tasso variabile: Tasso di riferimento maggiorato della commissione d'intermediazione
Tasso di riferimento	Costo di provvista fisso o variabile calcolato sull'importo del mutuo finanziato con mezzi della Banca, arrotondato ai 5 centesimi superiori
Parametro per la determinazione del Costo di provvista	Costo di provvista fisso: determinato dal RENDISTATO LORDO in base alla Convenzione Provincia – Banca (art. 7 e nella versione vigente) Costo di provvista variabile: determinato dalla media aritmetica tra RENDISTATO e Euribor 3-mesi in base alla Convenzione Provincia – Banca (art. 7 nella versione vigente)
Commissione d'intermediazione (spread)	max. 0,9 per cento per mutui con durata fino a 6 anni max. 1,1 per cento per mutuo con durata superiore ai 6 anni calcolata sull'importo totale del mutuo
Tasso di interesse di preammortamento	corrisponde al tasso annuo nominale
Tasso di mora	0,00 per cento punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora

<b>Spese:</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto:</b>	
Per istruttoria (una tantum):	
in percentuale:	0,65 %
importo minimo:	73,00 Euro
importo massimo:	illimitato
Altro:	massimo € 1.500,00 commissione per istruttoria di fido più costi per la perizia tecnica in caso di rinuncia ad un mutuo già deliberato.
Altre Commissioni:	
Per incasso rata:	2,07 Euro
Per ogni comunicazione su supporto cartaceo di cui alle norme sulla trasparenza, oltre le spese postali alla tariffa vigente:	1,10 Euro
Per ogni comunicazione elettronica di cui alle norme sulla trasparenza:	per legge non soggetto a spese
Per accollo mutuo	0,65 % minimo 325 Euro
Per sospensione pagamento rate	negativo
Per rilascio certificazione interessi passivi	2,50 Euro
Per ogni documento/pagina riguardante la redazione e la consegna di copie di documenti archiviati:	2,50 Euro
Per variazione / restrizione ipoteca	250,00 Euro
Per emissione quietanza notarile cancellazione ipoteca o liberatoria:	250,00 Euro /Spese notarili a carico del mutuatario

<b>Imposte:</b>	
Imposta sostitutiva ex art. 15 dpr 601/1973:	Nella misura tempo per tempo legislativamente prevista

<b>Inoltre:</b>	
-----------------	--

Per avviso di scadenza rata, oltre il rimborso per spese postali:	0,00 Euro
Per lettera di sollecito:	50,00 Euro
Per ogni comunicazione su supporto cartaceo di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate, oltre le spese postali alla tariffa vigente:	1,10 Euro
Spese per comunicazione elettronica a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate:	per legge non soggetto a spese

<b>Estinzione anticipata (parziale o totale) e portabilità del mutuo:</b>	
Penale, compenso, onere aggiuntivo:	0,00 Euro
Oneri nel caso di trasferimento del mutuo ad altro Intermediario:	0,00 Euro
<b>Piano di ammortamento</b>	
Tipo di ammortamento	francese
Tipologia di rata	rata costante
Periodicità delle rate	semestrale

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL COSTO DI PROVISTA

Vedasi informazione sui tassi di riferimento nel **foglio informativo Tassi d'interesse per mutui dal fondo di rotazione ai sensi della L.P. n. 9/1991**

Prima della conclusione del contratto è opportuno verificare il piano d'ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per € 80.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
2,25 % (tasso fisso)	7	6.208,11 €	-	-
2,25 % (tasso fisso)	10	4.489,22 €	-	-
1,35 % (tasso variabile)	7	6.007,79 €	4.510,93 €	-
1,35 % (tasso variabile)	10	4.289,54 €	4.010,41 €	-

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

(\*\*) Il "Tasso di interesse applicato", utilizzato per il calcolo dell'importo della rata, è un valore medio approssimativo e non un tasso attualmente applicato dalla Banca in quanto il tasso nominale è legato ai parametri di riferimento che vengono stabiliti periodicamente dalla Provincia: vedasi **foglio informativo Tassi d'interesse per mutui dal fondo di rotazione ai sensi della L.P. n. 9/1991**

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 nella sede della Banca.

#### SERVIZI ACCESSORI

Come servizio aggiuntivo, la Banca offre ai suoi clienti nel momento della stipula del contratto di conto corrente la possibilità di stipulare un'assicurazione globale infortuni.  
Per informazioni più dettagliate vedasi il Foglio Informativo "Fogli informativi sugli altri servizi / Assicurazione globale infortuni come servizio aggiuntivo".

## Altre spese da sostenere

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

### Senza garanzia ipotecaria

Istruttoria	0,00
Assicurazione	a carico del cliente

- Imposta sostitutiva: euro 120,00 (calcolato sull'importo figurativo di euro 48.000,00 finanziato con mezzi della Banca)
- Imposta di bollo: nei casi previsti dalle normative vigenti

### Con garanzia ipotecaria

Perizia tecnica	a carico del cliente
Istruttoria	0,00
Adempimenti notarili	a carico del cliente
Assicurazione immobile	a carico del cliente

- Imposta sostitutiva: euro 120,00 (calcolato sull'importo figurativo di euro 48.000,00 finanziato con mezzi della Banca)
- Imposta di bollo: nei casi previsti dalle normative vigenti

## Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria	<b>60 giorni (al massimo)</b>
Disponibilità dell'importo	L'importo di mutuo è effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto ovvero, in caso di mutuo ipotecario, l'importo di mutuo è effettivamente disponibile appena iscritta l'ipoteca. In caso di investimenti aziendali l'importo di mutuo può essere erogato anche in base agli stati di avanzamento verificati dalla Banca.
<b>Altro</b>	
Istruttoria pratica prolungamento piano d'ammortamento	0,00 euro, se ed in quanto previsto dalla normativa relativa all'agevolazione

Se a causa di un particolare presupposto che il Cliente soddisfa trovano applicazione condizioni economiche speciali, le stesse saranno applicate fino a quando il predetto presupposto sia soddisfatto. Se invece il presupposto viene meno, le condizioni economiche potranno modificarsi come contrattualmente stabilito.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

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

### 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

La chiusura del rapporto coincide con il pagamento degli importi dovuti.

## Reclami

Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica (39010 San Martino in Passiria, Via Giovo 7; e-mail: [info@raikastmartin.it](mailto:info@raikastmartin.it), Pec: [rk.st.martin@actaliscertymail.it](mailto:rk.st.martin@actaliscertymail.it)). L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni.

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.

- Conciliatore Bancario Finanziario per attivare, se sorge una controversia con la Banca, una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario con sede a Roma, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Qualora il cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, avvalersi di uno dei procedimenti per la risoluzione stragiudiziale delle controversie (mediazione presso soggetto autorizzato, mediazione presso soggetto autorizzato e designato in contratto o citato procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario-ABF); ciò ai sensi dell'art. 5 comma 1-bis del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente e con l'assistenza di un avvocato.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
<b>Commissione d'intermediazione (Spread)</b>	La Commissione d'intermediazione è la maggiorazione applicata al tasso di riferimento ed è calcolata sull'intero importo del mutuo ai sensi della Convenzione Provincia – Banca.
<b>Costo di provvista</b>	Il costo di provvista è il tasso determinato dai parametri indicati nella Convenzione Provincia – Banca. Questo tasso di interesse viene calcolato esclusivamente sull'importo del mutuo finanziato con mezzi della Banca.
<b>Importo massimo finanziabile</b>	L'importo massimo finanziabile viene stabilito dalla Provincia Autonoma di Bolzano.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta applicata in caso di finanziamenti a medio e lungo termine (durata di almeno 18 mesi ed un giorno) e che copre tutte le altre imposte eventualmente dovute (imposta ipotecaria e catastale, imposta di registro etc.). La percentuale varia a secondo dello scopo del finanziamento. L'imposta sostitutiva si calcola solo sull'importo del mutuo finanziato con mezzi della Banca.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro per l'indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. I parametri da applicare sono determinati dalla Convenzione Provincia – Banca.
<b>Perizia tecnica</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.

<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. In base alla Convenzione Provincia – Banca il tasso di interesse nominale annuo è il tasso di riferimento maggiorato della commissione d'intermediazione.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso di riferimento</b>	Il tasso di riferimento determinato dalla Convenzione Provincia – Banca è calcolato applicando il costo di provvista sull'importo finanziato con mezzi della Banca ed è arrotondato.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto (+25%), aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali ed accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore. In ogni caso, la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.