Raiffeisen

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO RISPARMIO CASA
con o senza ipoteca

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CASSA RAIFFEISEN LACES SOC.COOP.
VIA CENTRALE 38 - 39021 - LACES
Tel: 0473/ 769050
Fax: 0473/ 769058
E-mail: rk_latsch@raiffeisen.it
PEC: pec08110@raiffeisen-legalmail.it
Sito internet: http://www.raiffeisen.it/laces.html

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 4513.8.0
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
Membro del sistema di tutela istituzionale Raiffeisen Südtirol IPS

CHE COSÈ IL MUTUO RISPARMIO CASA

Il mutuo risparmio casa è un finanziamento agevolato a medio-lungo termine finalizzato all'acquisto, alla costruzione o al recupero della prima casa di abitazione situata nel territorio della Provincia di Bolzano. Il modello risparmio casa unisce la previdenza integrativa al Risparmio Casa, e persegue lo scopo di agevolare i risparmiatori, aderenti al fondo pensione, nell'accesso al mutuo risparmio casa.

La concessione dei mezzi finanziari per il modello Risparmio Casa viene prevista dell'art. 2, comma 1, lettera Q1 della Legge provinciale del 17 dicembre 1998, n.13. La provvista viene resa disponibile dal fondo di rotazione della Provincia di Bolzano.

Il modello risparmio casa viene gestito da soggetti di diritto pubblico o privato in base ad un accordo con la Provincia Autonoma di Bolzano oppure da un ente dalla medesima incaricato.

Il mutuo risparmio casa ha una durata minima pari a 18 mesi e 1 giorno e una durata complessiva massima pari a 20 anni. A garanzia del finanziamento può essere costituita un'ipoteca. Il predetto mutuo prevede un tasso agevolato, fisso per tutta la durata del contratto, come determinato dalla normativa provinciale.

Il rimborso del mutuo risparmio casa avviene mediante restituzione un rimborso a rate (mensili o semestrali), composte da una quota capitale ed una quota interessi.

Requisiti ed obblighi dei beneficiari del mutuo risparmio casa
- di avere la propria residenza da almeno cinque anni continuativi nella Provincia di Bolzano;
- di avere un'età anagrafica non superiore a 65 anni;
- di non avere stipulato un Mutuo Risparmio Casa e di non avere al momento della richiesta ulteriori domande pendenti per la concessione di un Mutuo Risparmio Casa;
- di essere iscritto ad un fondo pensione convenzionato;
- anzianità di iscrizione alla previdenza complementare pari ad almeno otto anni. Per richiedenti con meno di 36 anni di età sono necessari almeno cinque anni. Nel caso di due richiedenti è richiesta una anzianità d'iscrizione cumulativa pari ad almeno dodici anni, con un minimo di quattro anni per ognuno dei richiedenti.
- di avere una posizione previdenziale complementare pari ad almeno 15.000,00 Euro, libera da pesi, oneri, vincoli o gravami di qualsiasi genere;
- ubicazione della prima casa di abitazione nel territorio della Provincia di Bolzano
- la persona richiedente, alla data di erogazione del mutuo risparmio casa, non deve essere proprietaria, nuda proprietaria, titolare del diritto di usufrutto o di abitazione di immobili ad uso abitativo nel territorio provinciale, neppure in quota con il coniuge o con il convivente di fatto o con parenti di primo grado di una delle persone precedentemente elencate, qualora in tal modo risulti una quota di proprietà del 100 per cento. Ugualmente il coniuge, il convivente di fatto o i figli a carico non devono essere proprietari, nudi proprietari, titolari del diritto di usufrutto o di abitazione di immobili ad uso abitativo nel territorio provinciale alla data di erogazione del mutuo risparmio casa, neppure in quota

con una delle persone elencate in questo periodo, qualora in tal modo risulti una quota di proprietà del 100 per cento. In caso di recupero, non viene considerato ai fini della presente lettera l'immobile oggetto della domanda di mutuo risparmio casa per l'intervento di recupero, mentre vengono considerati gli eventuali ulteriori immobili. Rispetto alla nuda proprietà, la causa di esclusione di cui alla presente lettera si applica solamente se tale diritto è stato costituito tramite un atto tra vivi nei cinque anni che precedono la data di presentazione della domanda. Non viene inoltre considerata la nuda proprietà di massimo un immobile ad uso abitativo che si trova nello stesso edificio di quello oggetto del mutuo risparmio casa.

- Le persone emigrate fuori dal territorio provinciale già residenti anagraficamente per almeno cinque anni in provincia prima dell'emigrazione ed i loro coniugi non separati, ovvero i/le conviventi di fatto, i quali intendono ristabilire la loro residenza in provincia, sono parificati agli effetti della presente delibera alle persone residenti in provincia. Per tali persone non trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 4 comma 1 lettera d) e le somme previste dall'articolo 13 comma 4 possono essere state versate anche cumulativamente, fino al massimale previsto, a condizione che la residenza fuori dal territorio provinciale abbia avuto una durata pari ad almeno tre anni e che la domanda di mutuo sia presentata entro cinque anni dal ristabilimento della residenza sul territorio provinciale.

I requisiti devono sussistere alla data di presentazione della richiesta di concessione del mutuo risparmio casa. Ai fini della concessione del mutuo risparmio casa il richiedente deve dimostrare la complessiva finanziabilità del progetto di acquisto, costruzione o recupero della prima casa di abitazione.

Con la L.P. n. 6 del 17.06.2025 è stato previsto il vincolo ai sensi dell'art. 39 della L.P. n. 9 del 10 luglio 2018 per gli alloggi destinati ai residenti, in relazione al mutuo risparmio casa.
Il cliente si impegna a far annotare il vincolo nel libro fondiario entro i termini previsti, qualora l'alloggio agevolato non sia già gravato da tale vincolo.
La mancata annotazione del vincolo entro i termini sopra indicati comporta l'obbligo di estinzione anticipata del mutuo risparmio casa.

I criteri di concessione del mutuo risparmio casa sono disciplinati nella deliberazione della giunta provinciale n. 1210 del 20/11/2018 nella versione vigente e successive modifiche nonché nella delibera 508 dd. 08.07.2025. Dalla predetta deliberazione si evincono i specifici termini ed i relativi obblighi in carico al richiedente per l'erogazione del mutuo ed il mantenimento del diritto al mutuo risparmio casa.

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.

Per saperne di più:
La **"Guida pratica al mutuo: Il mutuo per la casa in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

1,005%

Esempio con un tasso di interesse nominale pari a 0,700%, calcolato su 10 anni con rate mensili, per un capitale figurativo di 100.000,00 euro e considerando i costi accessori quali spese per la perizia (1.098 euro) e assicurazione antincendio (stimata 61 euro).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Euro 250.000,00

	Durata	Massimo 20 anni	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	0,700 per cento	
	Tasso di mora	2,000 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora	
SPESE	spese per la stipula del contratto	Perizia tecnica	Eventualmente effettuato da terzi – vedasi sezione “altre spese da sostenere”. A carico del cliente, anche in caso di mancata conclusione del contratto.
		spese per la costituzione e la cancellazione delle garanzie	Euro 300,00
		Spese per sollecito	Euro 20,00
	Invio comunicazioni	Spese postali documentate per le comunicazioni cartacee in materia di trasparenza	
PIANO AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese	
	Tipologia di rata	Rata costante	
	Periodicità delle rate	Mensile o semestrale	

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
0,700 %	10	863,08 €
0,700 %	15	585,39 €
0,700 %	20	446,63 €

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.cassarurale.it).

SERVIZI ACCESSORI

Come servizio aggiuntivo, la Banca offre ai suoi clienti la possibilità di stipulare un'assicurazione antincendio.

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Per maggior dettagli su caratteristiche e costi della/e eventuale/i polizza/e assicurativa/e si rinvia alla documentazione delle società di assicurazioni.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Spese notarili ed eventuali imposte per l’intavolazione dell‘ipoteca	A carico del cliente

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECESSO, 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 (CASSA RAIFFEISEN LACES SOC.COOP., VIA CENTRALE 38, 39021 LACES, PEC08110@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, RK_LATSCH@RAIFFEISEN.IT, fax: 0473/ 769058).
Il Cliente rimasto insoddisfatto o il cui reclamo non abbia avuto esito nel termine di 60 giorni dalla sua ricezione ovvero, in caso di servizi di pagamento, entro 15 giorni lavorativi, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) entro 12 mesi dalla presentazione del reclamo. Per ulteriori informazioni si consulti il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, oppure si contatti una Filiale della Banca d'Italia o la Banca.
Il Cliente può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sarà esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (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

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.
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.
Tasso di riferimento (per i mutui a tasso variabile)/ Tasso 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 tecnica	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.
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 mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	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.