Raiffeisen

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO AGEVOLATO PER ABITAZIONI PER IL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO

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 AGEVOLATO PER ABITAZIONI PER IL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO

CHE COSÈ IL MUTUO AGEVOLATO?

Il prestito agevolato, secondo la delibera della Giunta provinciale n. 895/2025 del 31.10.2025 e integrata dalla delibera 12/2026, è destinato al finanziamento della costruzione, acquisto o recupero di un'abitazione per il fabbisogno abitativo primario ed è collegato a un contributo della Provincia Autonoma di Bolzano.
Gli importi del prestito agevolato variano tra 50.000 e 250.000 euro. Per i richiedenti coniugati o conviventi in unione di fatto, l'importo massimo è aumentato a 350.000 euro, a condizione che entrambi siano comproprietari dell'immobile.
La durata minima è di 10 anni, mentre la durata massima è di 25 anni (con tasso fisso) o 30 anni (con tasso variabile).
È concesso esclusivamente come mutuo ipotecario.
Il prestito può essere erogato anche in più tranche in base allo stato di avanzamento dei lavori.

Mutuo a tasso fisso
Il tasso d'interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.
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.

- **Prestito a tasso fisso per l'intera durata del finanziamento (max. 25 anni): EurIRS (di periodo, lettera). Il tasso di riferimento è quello rilevato il giorno 20 (o primo giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di stipula del contratto di mutuo, con validità per l'intera durata del contratto:**
- **EurIRS 10 anni per prestiti con durata di 10 anni;**
- **EurIRS 15 anni per prestiti con durata superiore a 10 anni e fino a 15 anni;**
- **EurIRS 20 anni per prestiti con durata superiore a 15 anni e fino a 20 anni;**
- **EurIRS 25 anni per prestiti con durata superiore a 20 anni.**
- **Arrotondamento del parametro a 0,10 punti percentuali.**
- **Soglia minima EurIRS: zero.**
- **Spread applicabile: massimo 0,70 punti percentuali.**

Mutuo a tasso variabile (indicizzato)
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'Euribor 365 (3M).
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.

- **Prestito a tasso variabile per l'intera durata del finanziamento (max. 30 anni);**

- **Euribor 3 mesi (calcolato su 365 giorni).**
- **Il tasso di interesse è quello rilevato il primo giorno del trimestre solare e rimane valido per l'intero trimestre.**
- **Soglia minima Euribor: zero.**
- **Arrotondamento del parametro a 0,25 punti percentuali.**
- **Spread applicabile: massimo 0,50 punti percentuali.**

Il tasso è variabile e dipende dall'andamento dell'Euribor 365 (3M), gestito e amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). Il principale rischio è la possibile variazione dell'importo della rata o del numero delle rate in caso di aumento del tasso di riferimento

Requisiti e obblighi dei beneficiari

Il prestito agevolato può essere richiesto esclusivamente da persone che soddisfano i requisiti previsti dalla deliberazione della Giunta provinciale 895/2025.
Il finanziamento può essere concesso solo come mutuo ipotecario ed è soggetto a diverse condizioni, indicate nell'articolo 4.

1. *persone beneficiarie delle agevolazioni per la costruzione, l'acquisto e il recupero di alloggi per il fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 57 della legge provinciale 13/1998;*
2. *persone che hanno presentato domanda per i contributi per la costruzione, l'acquisto e il recupero di alloggi per il fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 57 della legge provinciale 13/1998*
3. *richiedenti ai quali, alla data di presentazione della richiesta di concessione del mutuo agevolato, gli alloggi di cui all'articolo 90 della legge provinciale sono stati ceduti in proprietà da un periodo non superiore a quello previsto dal comma 1 lettera a) dell'allegato A alla delibera della Giunta provinciale n. 895/2025*
4. *richiedenti le agevolazioni per la costruzione e la ristrutturazione di abitazioni rurali ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c), della legge provinciale 14 dicembre 1998, n. 11, e successive modifiche, che in relazione a tali agevolazioni rispondono ai requisiti previsti dal comma 1 dell'art. 4 dell'allegato A alla delibera della Giunta provinciale n. 895/2025vincolo sociale ai sensi dell'art. 62 della LP 13/1998 ove previsto*
5. *vincolo per residenti ai sensi dell'art. 39 della LP 9/2018*

La conseguenza in caso di mancata concessione della domanda di contributo ai sensi dell'art. 4 della delibera 895/2025 è l'applicazione delle condizioni di mutuo previste dal contratto con la banca.
Ciò si riferisce all'art. 8, comma 6 dell'allegato A alla delibera della Giunta provinciale n. 895/2025, secondo cui sussiste l'obbligo di rimborso anticipato del prestito agevolato, fatta salva la possibilità da parte della banca di proseguire il finanziamento o di applicare uno spread più elevato, già definito nel contratto.
Revoca e rinuncia al contributo comportano la stessa conseguenza, così come la richiesta di cancellazione del vincolo sociale o del vincolo per residenti.
Il mutuo deve essere vincolato alla costruzione, acquisto o recupero dell'abitazione.
I richiedenti si impegnano inoltre a rispettare tutte le destinazioni d'uso, prescrizioni e obblighi di comunicazione previsti nell'ambito della misura di sostegno.
Il mutuo è inoltre collegato al contributo di cui all'art. 9 dell'allegato A alla delibera della Giunta provinciale n. 895/2025
Il prestito agevolato è cumulabile con un mutuo risparmio casa (Bauspardarlehen) o con altri mutui per la prima casa.
Il rimborso del prestito agevolato avviene mediante rate mensili o semestrali, con piano di ammortamento alla francese.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

4,295 %

Esempio con un tasso di interesse nominale pari a 3,700 %, a tasso fisso o variabile, calcolato su 10 anni con rate mensili, per un capitale figurativo di 100.000,00 euro e considerando i costi accessori quali: imposta sostitutiva (0,250%), spese di istruttoria (0,500%), commissione di incasso rata (3,00 euro), spese per la perizia (732,00 euro), costi per l'assicurazione infortuni sul conto (11,50 euro) e assicurazione antincendio (stimata 61,00 euro).

3,313 %

Esempio con un tasso di interesse nominale pari a 2,750%, a tasso fisso o variabile, calcolato su 10 anni con rate mensili, per un capitale figurativo di 100.000,00 euro e considerando i costi accessori quali: imposta sostitutiva (0,250%), spese di istruttoria (0,500%), commissione di incasso rata (3,00 euro), spese per la perizia (732,00 euro), costi per l'assicurazione infortuni sul conto (11,50 euro) e assicurazione antincendio (stimata 61,00 euro).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile (indicizzato) il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Il prestito agevolato è compreso tra 50.000,00 e 250.000,00 euro. Per i richiedenti coniugati o conviventi in unione di fatto, l'importo è compreso tra 50.000,00 e 350.000,00 euro, a condizione che tali persone siano comproprietarie dell'immobile.
	Durata	La durata minima è di 10 anni. La durata massima è di 25 anni per il tasso fisso e di 30 anni per il tasso variabile.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	**Se tasso fisso:** EurIRS 10/15/20/25 anni, arrotondamento a 0,10 punti percentuali e spread massimo di 0,70 punti percentuali. Si precisa che il tasso applicato al momento della stipula può differire dal valore indicato a causa dell'andamento del mercato nel frattempo. **Se tasso variabile:** Euribor 3 mesi (calcolato su 365 giorni), arrotondamento del parametro a 0,25 punti percentuali e spread massimo di 0,50 punti percentuali. Si precisa che il tasso applicato al momento della stipula può differire dal valore indicato a causa dell'andamento del mercato nel frattempo.
	Misura minima del tasso debitore	**Se tasso fisso:** Soglia minima EurIRS: 0,000% più lo spread. **Se tasso variabile:** Soglia minima Euribor: 0,000% più lo spread.
	Misura massima del tasso debitore	Non previsto
	Tasso di riferimento	**Se tasso fisso:** EurIRS 10 anni per mutui con durata di 10 anni EurIRS 15 anni per mutui con durata superiore a 10 anni e fino a 15 anni EurIRS 20 anni per mutui con durata superiore a 15 anni e fino a 20 anni EurIRS 25 anni per mutui con durata superiore a 20 anni. **Se tasso variabile:** Euribor 3 mesi (calcolato su 365 giorni).

	Spread	**Se tasso fisso:** Spread massimo: 0,70 punti percentuali In caso di perdita dei requisiti previsti dalla delibera della Giunta provinciale, viene applicato lo spread di 7,000%. **Se tasso variabile:** Spread massimo: 0,50 punti percentuali In caso di perdita dei requisiti previsti dalla delibera della Giunta provinciale, viene applicato lo spread di 6,000%.
	Tasso di interesse di preammortamento	**Se tasso fisso:** EurIRS 10/15/20/25 anni, arrotondamento a 0,10 punti percentuali e spread massimo di 0,70 punti percentuali. Si precisa che il tasso applicato al momento della stipula può differire dal valore indicato a causa dell'andamento del mercato nel frattempo. **Se tasso variabile:** Euribor 3 mesi (calcolato su 365 giorni), arrotondamento del parametro a 0,25 punti percentuali e spread massimo di 0,50 punti percentuali. Si precisa che il tasso applicato al momento della stipula può differire dal valore indicato a causa dell'andamento del mercato nel frattempo.
	Misura minima del tasso debitore	**Se tasso fisso:** Soglia minima EurIRS: 0,000% più lo spread. **Se tasso variabile:** Soglia minima Euribor: 0,000% più lo spread.
	Misura massima del tasso debitore	Non previsto
	Tasso di mora	3,000 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	Istruttoria	0,50% dell'importo del mutuo e massimo 1.000,00 euro
	Perizia tecnica	Eventualmente effettuato da terzi – a carico del cliente, anche in caso di mancata conclusione del contratto.
	Incasso rata	1,000 per mille della rata con un minimo di euro 3,00 con un massimo di euro 6,00 Con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa.
	Invio comunicazioni	Spese postali documentate per le comunicazioni cartacee in materia di trasparenza
	Variazione/restrizione ipoteca	euro 300,00
	Spese d'istruttoria per modifica del piano di ammortamento	0,50 per cento sul capitale residuo con un minimo di euro 100,00 con un massimo di euro 500,00
PIANO AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Rata costante
	Periodicità delle rate	Mensile o semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL TASSO DI RIFERIMENTO EURIRS PER TASSO FISSO

Data	Valore
EurIRS 10 anni 20.01.2026	2,95 %
EurIRS 15 anni 20.01.2026	3,16 %
EurIRS 20 anni 20.01.2026	3,25 %
EurIRS 25 anni 20.01.2026	3,27 %

ULTIME RILEVAZIONI DEL TASSO DI RIFERIMENTO EURIBOR 365 (3M) PER TASSO VARIABILE

Data	Valore
02.01.2026	2,057 %

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
3,700 %	10	998,28 €
3,700 %	15	724,78 €
3,700 %	20	590,32 €
3,700 %	25	511,45 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER 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 (*)(**)
2,750 %	10	954,11 €	1.030,08 €	881,77 €
2,750 %	15	678,65 €	765,11 €	598,44 €
2,750 %	20	542,20 €	636,42 €	456,88 €
2,750 %	25	461,34 €	562,12 €	372,01 €

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.
(**) Presupposto che non ci sia un tasso minimo.
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.

SERVIZI ACCESSORI

Come servizio aggiuntivo, la Banca offre ai suoi clienti la possibilità di stipulare un'assicurazione globale infortuni. Tale assicurazione sarà stipulata dalla Banca su incarico del Cliente con Assimoco Spa. Il premio annuale dell'assicurazione attualmente ammonta a euro 11,50 Sono assicurati infortuni, dai quale derivi la morte oppure un'invalidità permanente con conseguente inabilità di grado pari o superiore al 50% a svolgere un'attività lavorativa. L'importo liquidato in caso di infortunio è commisurato al saldo di chiusura del conto e sarà liquidato dall'Ufficio sinistri Assimoco, Via De Lai 16, 39100 Bolzano, tel. 0471-307500, e-mail clsbolzano@assimoco.it. Informazioni dettagliate sull'assicurazione infortuni sono contenute nel foglio "Assicurazione infortuni Assimoco per clienti Raiffeisen", a disposizione in tutte le filiali della Banca.

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i 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 (p.es. spese notarili, assicurazioni):

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: massimo 90 giorni
- Disponibilità dell'importo: immediatamente dopo la stipula se non in base agli stati di avanzamento dei lavori – durata per l'accertamento: massimo 30 giorni.

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 E RECESSO, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata e recesso
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).
Il diritto del cliente di rivolgersi alla Banca d'Italia e di intraprendere in qualsiasi momento un procedimento davanti alla giurisdizione ordinaria rimane impregiudicato.
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.
Imposta sostitutiva	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 seconda dello scopo del finanziamento.
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.
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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 massimo	Soglia che il tasso di interesse dovuto dal Cliente non supera.
Tasso di interesse minimo	Soglia al di sotto della quale il tasso di interesse dovuto dal Cliente non scende.
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 (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.