

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO RISPARMIO CASA CON O SENZA IPOTECA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CASSA RAIFFEISEN BASSA ATESEINA SOC. COOPERATIVA
VIA B. FRANKLIN 6 - 39055 - LAIVES / ZONA INDUSTRIALE
Tel: 0471/592500
Fax: 0471/592520
E-mail: cra.bassa-atesina@raiffeisen.it
PEC: pec08114@raiffeisen-legalmail.it
Sito internet: <http://www.raiffeisen.it/unterland.html>

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 4577.3.0

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 COS'È 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 rate (mensili o semestrali), composte da una quota capitale ed una quota interessi.

Le disposizioni relative al credito immobiliare ai consumatori non si applicano ai mutui risparmio casa.

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.

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.

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 del MUTUO RISPARMIO CASA

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 0,968%

esempio calcolato su capitale figurativo di 100.000,00 euro al tasso del 0,700% per la durata del finanziamento di 20 anni, con una rata mensile di 446,65 Euro (con un importo maturato nel fondo pensione complementare pari a 50.000,00 Euro).

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.

		VOCI	COSTI
TASSI		Importo massimo finanziabile	L'importo del finanziamento non può superare il doppio importo (per gli impiegati pubblici il triplo) della posizione previdenziale complementare e deve essere compreso - per una persona singola: tra i 15.000,00 Euro e 150.000,00 Euro, - per persone coniugate/copie di fatto: tra i 30.000,00 Euro e 250.000,00 Euro.
		Durata	Durata minima: 18 mesi ed un giorno Durata massima: 20 anni
		Garanzie accettate	- Garanzia ipotecaria - Fidejussione - Pegno
		Tasso di interesse nominale annuo	Tasso nominale fisso pari all'1,000% calcolato su un anno commerciale (30/360)
		Tasso preammortamento	0,700%
		Tasso di mora	2,000 punti percentuali in più rispetto al tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Istruttoria	0,000%
		Spese per l'istruttoria crediti periodica:	0,00 Euro
		Incasso rata	con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
		Spese di spedizione	1,10 Euro
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		rata costante
	Periodicità delle rate		mensile (con scadenza fissa l'ultimo giorno del mese con scadenza della prima rata il mese successivo alla liquidazione del finanziamento oppure semestrale (con scadenza fissa il 30/06 e 31/12 e scadenza della prima rata il semestre successivo alla liquidazione del finanziamento).

Altro:

✓ spese per modifica garanzia rilasciata	150,00 Euro
✓ spese per modifica/svincolo/riduzione ipoteca presso un notaio	250,00 Euro

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 di un mutuo a tasso fisso:

Tasso di interesse applicato	Durata del mutuo (in anni)	Importo di una rata mensile calcolata su un capitale di € 100.000,00
0,700%	20	€ 446,65

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. Raiffeisen.it/unterland.html](http://www.Raiffeisen.it/unterland.html).

SERVIZI ACCESSORI

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

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento é/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:

Perizia tecnica	A carico del cliente come da fattura del perito Valori indicativi per le tariffe di perizia tecnica Immobili: a) Residenziali privati: da euro 300,00 oltre IVA a euro 2.000,00 oltre IVA. b) Terreni e immobili commerciali fino a un valore di mercato di euro 10.000.000,00: fino a euro 3.000,00 oltre IVA (per un valore di mercato > euro 10.000.000,00 il prezzo deve essere concordato). c) Stima dello stato di avanzamento dei lavori: euro 700,00 oltre IVA a sopralluogo. I periti calcolano il costo della perizia tecnica in base alla tipologia o al valore di mercato dell'immobile o all'importo del credito.
Istruttoria	Rimborso spese di istruttoria fido (estratto tavolare, estratto catastale, ecc. inclusi gli esborsi)
Adempimenti notarili	Messa in conto direttamente dal notaio
Assicurazione immobile	Messa in conto direttamente dall'assicurazione - Valore stimato (tale valore è rappresentativo del presente rapporto contrattuale): 62,00 € per ogni 100.000,00 €
Altro	✓ Imposte indirette: rimborso dell'imposta sostitutiva ai sensi degli artt. 15 e segg. del DPR n. 601 del 29/09/1973 ✓ Rimborso delle imposte (di registro, di bollo, ipotecarie e catastali)

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** massimo 90 giorni dopo la consegna della completa documentazione
- **Disponibilità dell'importo:** con la stipulazione del contratto ad esclusione del pagamento parziale e simili in base all'accertamento dello stato dei lavori (da accordare), in caso di **finanziamento edilizio/lavori di costruzione:** Le singole rate saranno erogate durante il corso dei lavori in base agli stati di avanzamento debitamente controllati, dopo che la parte mutuataria avrà investito nell'acquisto dell'area e nell'esecuzione dei lavori di costruzione le somme occorrenti per assicurare, con l'apporto del presente finanziamento, l'integrale realizzazione del progetto. I criteri per l'accertamento dello stato dei lavori e per la determinazione della misura delle rate saranno scelti ad esclusiva discrezione della Banca, la quale che, in corso d'opera avrà diritto di fare eseguire i controlli degli stati di avanzamento e della conformità delle opere eseguite alla legge, agli strumenti urbanistici ed al progetto.

ALTRO:

- spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori della Provincia Autonoma di Bolzano: 750,00 Euro
- spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori del territorio di competenza della Cassa Raiffeisen Bassa Atesina Soc. Coop.: 250,00 Euro
- spese di sollecito: 15,00 Euro (0,00 Euro per il "mutuo risparmio casa")
- per comunicazione cartacea di cui alle norme sulla trasparenza: 0,33 Euro (per il mutuo "risparmio casa" 0,00 Euro)
- per comunicazione elettronica di cui alle norme sulla trasparenza: 0,00 Euro
- per comunicazione cartacea di cui alle norme sulla trasparenza art. 118: 0,00 Euro
- per comunicazione elettronica di cui alle norme sulla trasparenza art. 118: 0,00 Euro
- per comunicazione cartacea a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate: 0,33 Euro per

- singola garanzia prestata (per il mutuo "risparmio casa" 0,00 Euro)
- per comunicazione elettronica a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate: 0,00 Euro per singola garanzia prestata
- spese per variazione ragione sociale: 25,00 Euro

ALTRO

- per spese di avviso scadenza rata euro 0,00
- euro 0,00 spese per sollecito
- Compenso in caso di parziale o totale estinzione anticipata del mutuo: 1,000 per cento del capitale anticipatamente rimborsato

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

I contratti di mutuo stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persona fisica possono essere estinti anticipatamente in tutto o in parte senza preavviso e senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione dell'intero capitale ancora dovuto prima della scadenza del mutuo.

I contratti di mutuo stipulati invece per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persona fisica, possono essere estinti anticipatamente in tutto o in parte pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 1,000 per cento del capitale estinto anticipatamente.

In tale caso il Cliente dovrà rispettare un termine di preavviso di 0 giorni.

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 BASSA ATESEINA SOC. COOPERATIVA, VIA B. FRANKLIN 6, 39055 LAIVES / ZONA INDUSTRIALE, PEC08114@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, CRA.BASSA-ATESINA@RAIFFEISEN.IT, fax: 0471/592520).

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 Bancario Finanziario - 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.
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 secondo 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 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 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.