

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO RISPARMIO CASA con o senza ipoteca

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Raiffeisen Lana Soc. Coop.
Via Madonna del Suffragio 22 – 39011 Lana (BZ)
Tel: 0473 862101
Email: filialex@raikalana.it
PEC: pec08115@raiffeisen-legalmail.it
Sito Internet: www.raikalana.it
Codice fiscale: 00186510210

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 3656
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 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 i 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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

1,572%

Calcolato su un importo figurativo di 100.000,00 euro per la durata del finanziamento di 10 anni con rate mensili ed un tasso d'interesse dell'0,700%.

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
Importo massimo finanziabile		per persone singole: minimo 30.000,00 euro e massimo 150.000,00 euro per persone sposate/coppie di fatto: minimo 30.000,00 euro e massimo 250.000,00 euro

	Durata	durata minima: oltre 18 mesi + 1 giorno durata massima: 20 anni	
TASSI	Tasso di interesse nominale fisso annuo	0,700% calcolato in base all'anno commerciale (360/360)	
	Tasso di interesse di preammortamento	0,700% calcolato in base all'anno commerciale (360/360)	
	Tasso di mora	2,000 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	0,00 euro
		Revisione periodica	0,00 euro
		Perizie tecniche	A carico del cliente
		Per appartamento	750,00 euro
		Per casa	1.425,00 euro
		Invio comunicazioni (oltre le spese postali)	Comunicazioni trasparenza in forma cartacea: 1,00 euro Comunicazioni trasparenza in forma elettronica: 0,00 euro
		Commissione atto di affranco e/o cancellazione ipoteca e/o stipula contratto ipotecario (eseguito nel Comune di Lana in presenza di un collaboratore BCC Lana)	200,00 euro
		Commissione atto di affranco e/o cancellazione ipoteca e/o stipula contratto ipotecario (eseguito nella provincia di Bolzano in presenza di un collaboratore BCC Lana)	300,00 euro
		Commissione atto di affranco e/o cancellazione ipoteca e/o stipula contratto ipotecario (eseguito fuori provincia di Bolzano in presenza di un collaboratore BCC Lana)	1.050,00 euro
		Spese per modifica garanzie rilasciate (es. liberazione ipoteca/garanzia personale, riduzione ipoteca su richiesta cliente, ecc.)	500,00 euro
	Visure catastali/tavolari	Rimborso delle spese sostenute	
PIANO AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		progressivo francese
	Tipologia di rata		rata costante
	Periodicità delle rate		mensile o semestrale

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 mensile per € 100.000,00 di capitale
0,700%	10	863,08 euro
0,700%	15	585,39 euro
0,700%	20	446,63 euro

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.

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:

Adempimenti notarili	Messa in conto direttamente dal notaio
Assicurazione immobile	Premio assicurativo per l'assicurazione regolare dei fabbricati e delle pertinenze sottoposti ad ipoteca contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio e per tutta la durata del mutuo. Per le caratteristiche delle polizze si rinvia alle relative note informative.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: massimo 60 giorni
- Disponibilità dell'importo: L'importo del mutuo è effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto.

ALTRO

- | | |
|---|-------------|
| • Spese per avviso scadenza rata | 0,00 euro |
| • Spese per lettera di sollecito / spese d'ingiunzione (oltre le spese postali) | 25,00 euro |
| • Spese per rilascio referenze bancarie | 25,00 euro |
| • Spese per rilascio copie | 25,00 euro |
| • Spese per comunicazione cartacea a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate: | 1,00 euro |
| • Spese per comunicazione elettronica a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate | 0,00 euro |
| • Spese per ricerche in archivio (per ora) | 100,00 euro |
| • Spese per rilascio certificazione interessi passivi: | 25,00 euro |

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 [Ufficio Reclami della Cassa Raiffeisen Lana, Via Madonna del Suffragio n. 22, 39011 Lana; oppure filialex@raikalana.it o pec08115@raiffeisen-legalmail.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, 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.

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 pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro 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	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 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.