

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 in investimenti aziendali

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CASSA RAIFFEISEN ETSCHTAL SOCIETÀ COOPERATIVA
PIAZZA DOTT. WEISER, 9 - 39018 - TERLANO
Tel: 0471/259500
Fax: 0471/257730
E-mail: rk.etschtal@raiffeisen.it
PEC: pec08269@raiffeisen-legalmail.it
Sito internet: www.raiffeisen.it/etschtal

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 3843
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

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)

3,487%

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 3.000.000,00 con una durata di 10 anni, ammortamento semestrale e tasso nominale annuale variabile di 2,00%, spese incasso rata Euro 2,00, spese comunicazione trasparenza cartaceo Euro 2,00, spese attestazione interessi Euro 5,00, assicurazioni infortuni Euro 11,50, spese istruttoria Euro 30.000,00, perizia tecnica immobile Euro 2.000,00, polizza incendio fabbricato Euro 1.000,00 e imposta sostitutiva Euro 7.500,00 (0,25%).

**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 [tassi per mutui dal fondo di rotazione l. p. n°9/1991](#)*

PREZZO

Importo massimo finanziabile per ogni impresa

Artigianato, Industria,

Commercio, Servizi	
Piccole imprese	max. euro 1.200.000,00
Medie e grandi imprese	max. euro 2.000.000,00
Turismo	
Piccole imprese	max. euro 2.000.000,00
Medie e grandi imprese	max. euro 3.000.000,00
Agricoltura	
Agriturismo	max. euro 400.000,00
Imprese che trasformano e commercializzano prodotti agricoli	max. euro 4.000.000,00 fino max. euro 10.000.000,00 (in base al settore come da delibera provinciale)
Aziende florovivaistiche, vivai viticoli e di piante arboree	max. euro 3.000.000,00
Durata	
Artigianato, Industria, Commercio, Servizi, Turismo	
Investimenti prevalentemente in beni mobili	max. 6 anni (incluso max 1 anno di preammortamento), solo turismo max. 10 anni (incluso max. 1 anno di preammortamento)
Investimenti prevalentemente in beni immobili	max. 15 anni (incluso max. 1 anno di preammortamento)
Agricoltura	
Investimenti prevalentemente in beni mobili	max. 6 anni (incluso max. 1 anno di preammortamento)
Investimenti prevalentemente in beni immobili	max. 10 anni (incluso max. 1 anno di preammortamento)
Aziende florovivaistiche, vivai viticoli e di piante arboree	max. 5 anni (incluso max. 1 anno di preammortamento)
Tassi	
Tasso annuo nominale	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	3,000 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria (una tantum)	1,000 per cento dell'importo del mutuo; con un minimo di Euro 250,00. Istruttoria di 1,000 per cento dell'importo del mutuo per finanziamenti approvati, non utilizzati (escluso consumatori)
Perizia tecnica	Secondo la nota onoraria dal tecnico, con un massimo di Euro

	5.000,00. (La spesa è anche dovuta se il finanziamento non verrà approvato o utilizzato.)
Altro	- In aggiunta alle spese d'istruttoria Euro 500,00 per atto notarile fuori provincia o all'estero.
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Euro 0,00
Incasso rata	Euro 2,00
Spese attestazione interessi	Euro 5,00
Invio comunicazioni	- Comunicazioni, alle norme sulla trasparenza via e-mail o IB: Euro 0,00 - Comunicazioni, alle norme sulla trasparenza in forma cartacea: Euro 2,00 - Solleciti: Euro 20,00
Variazione o restrizione ipoteca	Euro 250,00
Cancellazione o liberazione ipoteca	Euro 500,00
Accollo mutuo	Euro 0,00, se ed in quanto previsto dalla normativa relativa all'agevolazione
Spese d'istruttoria per modifica del comune accordo	Euro 150,00
Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	francese
Tipologia di rata	costante
Periodicità delle rate	semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL COSTO DI PROVVISTA

Vedasi informazione sui tassi di riferimento: [tassi per mutui dal fondo di rotazione 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 € 3.000.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,950% (tasso fisso)	10	183.027,82 €	-	-
3,950% (tasso fisso)	15	133.489,75 €	-	-
3,100% (tasso variabile)	10	175.599,68 €	190.049,50 €	161.787,21 €
3,100% (tasso variabile)	15	125.804,76 €	142.009,69 €	110.711,94 €

(*) 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 [tassi per mutui dal fondo di rotazione 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 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 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. Tale premio potrà essere aggiornato anno per anno entro l'ammontare massimo di euro 50,00 se la Banca riterrà di rinnovare la relativa polizza.

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:

Senza garanzia ipotecaria

Assicurazione	A carico del cliente
Altro	Ritenuta per il Fondo Interbancario di Garanzia: a carico del cliente

- Imposta sostitutiva: A carico del cliente

Con garanzia ipotecaria

Adempimenti notarili	A carico del cliente
Assicurazione immobile	A carico del cliente
Spese perizia	A carico del cliente
Altro	Ritenuta per il Fondo Interbancario di Garanzia: a carico del cliente

- Imposta sostitutiva: A carico del cliente
- Tasse ipotecarie: A carico del cliente
- Imposta di registro: A carico del cliente

Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria	Non oltre 60 giorni. A condizione che tutte le informazioni e documenti richiesti vengono forniti dal cliente.
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.

Altro

Comunicazioni	- comunicazioni di trasparenza via e-mail o ROB: Euro 0,00 - comunicazioni di trasparenza in forma cartacea: Euro 2,00 - lettera di sollecito: Euro 20,00
Incasso Rate	- Euro 2,00
Spese d'istruttoria per modifica del comune accordo	- Euro 150,00
Variazione o restrizione ipoteca	- Euro 250,00
Cancellazione o liberazione ipoteca	- Euro 500,00
Spese d'istruttoria	1,000 per cento dell'importo del mutuo; con un minimo di Euro

	250,00.
	Istruttoria di 1,000 per cento dell'importo del mutuo per finanziamenti approvati, non utilizzati (escluso consumatori)
Ritenuta per il Fondo Interbancario di Garanzia	valore a scaglione a seconda della durata del contratto (0,70 per cento del capitale erogato al massimo)

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 e recesso

I contratti di mutuo 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 15 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.

La portabilità del mutuo è possibile solo verso banche che hanno stipulato un'apposita convenzione con la Provincia.

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 ETSCHTAL SOCIETA' COOPERATIVA, PIAZZA DOTT. WEISER, 9, 39018 TERLANO, PEC08269@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, RK.ETSCHTAL@RAIFFEISEN.IT).

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.
Commissione d'intermediazione (Spread)	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.
Costo di provvista	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.
Importo massimo finanziabile	L'importo massimo finanziabile viene stabilito dalla Provincia Autonoma di Bolzano.
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. L'imposta sostitutiva si calcola solo sull'importo del mutuo finanziato con mezzi della Banca.
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.
Imprese: Piccola impresa, media e grande impresa	Terminologia definita dalla deliberazione della Giunta Provinciale vigente in materia.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro per l'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. I parametri da applicare sono determinati dalla Convenzione Provincia – Banca.
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 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. In base alla Convenzione Provincia – Banca il tasso di interesse nominale annuo è il tasso di riferimento maggiorato della commissione d'intermediazione.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso di riferimento	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.
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.