

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

Aggiornato al 01.04.2021
Valido dal 01.04.2021

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Raiffeisen Tures-Aurina Soc.coop.
Via Aurina 20 – 39032 Campo Tures
Tel.: 0474 673000 – Fax: 0474 673190
[email: rta@raiffeisen.i / sito internet: www.raiffeisen.it]
n° iscrizione 4744.9.0 albo/elenco della Banca d'Italia
ABI 08285
Iscritta nel Reg. Imprese BZ, Cod. Fiscale e Partita IVA 00193730215
Iscritta nell'albo delle banche
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo
e al Fondo Nazionale di Garanzia di cui all'art. 62 d.lgs.n. 415/96

CHE COSÈ 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)

2,743

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 2,50 %.

Nachdem die aktuellen Zinsen im Informationsblatt nicht angeführt sondern getrennt veröffentlicht werden, wird hier ein Annäherungszinssatz angeführt, der nur bei wesentlichen Änderungen aktualisiert wird.

**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 [Rotationsfondsdarlehen laut L.G. Nr. 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. 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	3,00 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria (una tantum)	1,00% su importo del mutuo, minimo 300,00 euro

Istruttoria prolungamento mutuo	1,000% su importo del mutuo, massimo 500,00 euro
Perizia tecnica	Euro 500,00
Altro	A carico del cliente
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Euro 0,00
Incasso rata	Per avviso scadenza rata Euro 2,50
Con addebito automatico in c/c o con pagamento per cassa.	
Invio comunicazioni	
- spese per comunicazione alle norme sulla trasparenza via e-mail/IB:	Euro 0,00
- spese per comunicazione alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo:	Euro 1,00
- spese per comunicazione alle norme sulla trasparenza art. 118:	Euro 0,00
- spese per informativa precontrattuale bozza contratto:	Euro 0,00
- Spese per sollecito:	Euro 20,00
Variazione, cancellazione, restrizione ipoteca	euro 200,00
Accollo mutuo	euro 0,00, se ed in quanto previsto dalla normativa relativa all'agevolazione
Sospensione pagamento rate	euro 0,00, se ed in quanto previsto dalla normativa relativa all'agevolazione
Altro	
modifica garanzie rilasciate	euro 200,00
predisposizione certificazione degli interessi pagati	euro 5,00
Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	francese
Tipologia di rata	Rata costante
Periodicità delle rate	semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL COSTO DI PROVISTA

Vedasi informazione sui tassi di riferimento [Rotationsfondsdarlehen laut L.G. Nr. 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 (esempio)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile 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 (*)
2,50 % (tasso fisso)	10	170.461,17 €	-	-
2,50 % (tasso fisso)	15	120.535,63 €	-	-

2,50 % (tasso variabile)	10	170.461,17 €	184.644,18 €	156.916,29 €
2,50 % (tasso variabile)	15	120.535,63 €	136.329,59 €	105.859,25 €

(*) 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 [Rotationsfondsdarlehen laut L.G. Nr. 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 (rta@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 9,80. Sono assicurati infortuni, dai quale derivi la morte oppure un'inabilità 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 Assimoco sono contenute nel foglio "Assicurazione infortuni Assimoco per clienti Raiffeisen", a disposizione in tutte le filiali della Banca.

Altre spese da sostenere

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

Tasso di mora	3,00% in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
Adempimenti notarili	A carico del cliente
Assicurazione immobile	A carico del cliente
Altro	A carico del cliente

- Imposta sostitutiva: 0,25% (calcolato sull'importo figurativo finanziato con mezzi della Banca)
- Tasse ipotecarie: a carico del cliente

Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria	60 giorni (al massimo)
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

Compenso in caso di parziale o totale estinzione anticipata del mutuo	2,00 per cento del capitale anticipatamente rimborsato, al minimo, però, euro 30,00
---	---

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 1,00 per cento del capitale estinto anticipatamente con un minimo di euro 30,00.

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 Tures-Aurina, Via Valle Aurina, 20, 39032 Campo Tures, e-mail: PEC@raiffeisen-legalmail.it, rta@raiffeisen.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.
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.