MUTUO CHIROGRAFARIO AGRARIO CON GARANZIA ISMEA DIRETTA

Decorrenza: 10 novembre 2026

SPARKASSE CASSA DI RISPARMIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. - Società per Azioni
Sede legale e amministrativa: Via Cassa di Risparmio 12 39100 Bolzano - Italia
Capogruppo del Gruppo Bancario CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO
Sito Internet: www.sparkasse.it - Indirizzo e-mail: info@sparkasse.it - PEC: certmail@pec.sparkasse.it
Tel.: 0471 - 231111 Fax: 0471 - 231999 - Codice ABI: 6045-9 - BIC SWIFT: CRBZIT2BXXX
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia: 6045.9
Codice Fiscale e Numero di iscrizione Registro imprese: 00152980215 - Partita IVA: 03179070218
Aderente al "Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi" - Aderente al "Fondo Nazionale di Garanzia" - Aderente all' "Associazione per la soluzione delle controversie bancarie finanziarie e societarie - ADR Conciliatore BancarioFinanziario" - Aderente all' "Arbitro Bancario Finanziario (ABF)" - Aderente all' "Arbitro per le controversie finanziarie (ACF)" – Aderente all' "Arbitro Assicurativo (AAS)"

CHE COS'E' IL MUTUO CHIROGRAFARIO AGRARIO CON GARANZIA ISMEA DIRETTA

Il Mutuo Chirografario Agrario con garanzia ISMEA Diretta è un finanziamento a a medio-lungo termine concesso ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 (TUB "Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia"), che beneficia della garanzia diretta di ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare). La sua durata va da un minimo di 13 mesi a un massimo di 15 anni.
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

Soggetti destinatari:
Destinatari di tali forme di finanziamento sono gli operatori agricoli (imprenditori agricoli, coltivatori diretti, società semplici, società di persone e di capitale, imprenditori che svolgono attività connesse o collaterali all'attività agricola, cooperative e consorzi esercenti attività agricola).
Le imprese che possono beneficiare della garanzia diretta ISMEA sono le PMI (Piccole, Medie Imprese) attive nel settore agricolo, le Cooperative e i Consorzi che svolgono anche la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e della pesca, nonche' Aziende della Pesca e acquacoltura.

Finalità:
È un finanziamento finalizzato a sostenere la competitività del comparto agricolo, assistendo principalmente interventi di:
- Miglioramento fondiario
- Acquisto, costruzione, ristrutturazione e miglioramento beni immobili
- Acquisto macchine e attrezzature nuove o bestiame
- Acquisto beni e servizi
- Ripianamento passività
- Innovazione tecnologica
- Valorizzazione commerciale di prodotti
- Capitalizzazione e trasformazione società
- Ricerca, Sperimentazione
- Liquidità/conduzione aziendale.

Importo garantito:
Le imprese possono ottenere un finanziamento fino a € 5 milioni di garanzia e per una quota non superiore all'80% del finanziamento sottostante.
Per le imprese operanti nel settore della pesca e acquacoltura, la garanzia viene concessa in una misura massima del 70% (80% per giovani agricoltori) del finanziamento comunque entro il massimale di:
- 1 milione di euro per micro e piccole imprese;
- 2 milioni di euro per medie imprese.

La garanzia diretta viene concessa in alternativa alla garanzia sussidiaria, disciplinata dal decreto 14 febbraio 2006, dall'articolo 17,commi 2, 3 e 4 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 102 e dall'articolo 1, comma 512, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (meglio nota come ex-F.I.G.). In caso di mancato rilascio da parte del garante, il finanziamento resta comunque assistito dalla predetta garanzia sussidiaria secondo i criteri, le modalità e le condizioni che ne disciplinano la prestazione.
Inoltre, le PMI agricole per essere ammesse alla garanzia diretta ISMEA dovranno essere valutate sulla base di criteri di valutazione specifici. Tale valutazione viene effettuata dalla società CRIBIS D&B S.r.l., con la sua Business Unit operativa Promozioniservizi® , con sede legale in Milano (MI), Via dei Valtorta, 48, Codice Fiscale e Partita IVA 01691720468 , a ciò incaricata dalla Banca.

I TIPI DI MUTUO CHIROGRAFARIO E I LORO RISCHI

Mutuo chirografario 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 chirografario a tasso variabile:

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo 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.

Altro

- *Mutuo chirografario a tasso variabile con tasso minimo:*
  Rispetto al tasso iniziale, il tasso puó variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o piú parametri di indicizzazione fissati nel contratto, ma non puó mai scendere al di sotto della soglia minima contrattualmente prevista (tasso minimo - Floor).
  I rischi principali sono:
  - l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate;
  - non poter sfruttare eventuali eventuali riduzioni dei tassi di mercato nel caso in cui dalla somma tra il parametro di indicizzazione arrotondato più lo spread risultasse un valore più basso del tasso minimo contrattualmente previsto (tasso minimo -Floor).

Covenants

I Covenants sono specifiche clausole contrattuali, adottate nei casi previsti dalla Banca, secondo un testo standardizzato.
I Covenants non saranno inseriti nei seguenti prodotti:
- Mutuo Agevolato Fondo Rotazione-Provincia di Bolzano;
- Mutuo Agevolato Fondo Rotazione-Regione Veneto.

I Covenants si dividono in tre tipologie:

Covenants ESG:

I Convenants ESG permettono di accordare alle imprese un beneficio finanziario, che viene attribuito al raggiungimento di un obiettivo di sostenibilità precedentemente definito in un accordo specifico, collegato al contratto di finanziamento.
Essi sono applicabili a "Finanziamenti sostenibili" oppure "Finanziamenti Green", in quanto perseguono finalità coerenti con la transizione verso un'economia sostenibile e climaticamente neutra entro il 2050, in accordo con l'impegno di affrontare il cambiamento climatico e la sostenibilità sociale, fatto proprio dalla strategia del Gruppo Sparkasse.
I finanziamenti possono essere classificati come Green, quando sono finalizzati a scopi espressamente contemplati dalla Tassonomia europea di cui al Regolamento (UE) 2020/852; Sostenibili quando perseguono finalità coerenti con la transizione verso un'economia sostenibile e climaticamente neutra entro il 2050, anche senza rispondere a scopi e criteri espressamente definiti dalla Tassonomia europea.

I Covenants ESG adottati dalla Banca sono:

ESG – Transizione 5.0

Finanziamento sostenibile Transizione 5.0, finalizzato a consentire al miglioramento dei processi produttivi verso un modello energetico efficiente, sostenibile e basato sulle energie rinnovabili, delle imprese che intendono beneficiare degli incentivi economici previsti dall'iniziativa governativa Transizione 5.0.
Per ottenere il beneficio finanziario definito nell'accordo tra Banca e Impresa, deve essere fornita alla Banca copia della documentazione relativa al progetto di investimento, che ne comprovi il completamento e l'accesso benefici economici previsti dal regime agevolativo Transizione 5.0.

ESG – Certificazione di sostenibilità

Finanziamento sostenibile, finalizzato a ottenere una certificazione di sostenibilità e sostenere tutte le spese inerenti e conseguenti l'ottenimento della certificazione stessa, compresi gli eventuali investimenti finalizzati al miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità dell'impresa e/o della struttura produttiva/ricettiva.
Per ottenere il beneficio finanziario definito nell'accordo tra Banca e Impresa, deve essere fornita alla Banca copia della certificazione di sostenibilità ottenuta al termine del progetto di investimento.

ESG – Energie rinnovabili

Finanziamento Green, finalizzato a sostenere progetti di investimento per la realizzazione, l'acquisizione, lo sviluppo di impianti che generano e/o distribuiscono energia da fonti rinnovabili, in particolare installazione di impianti fotovoltaici, eventualmente dotati di sistemi di accumulo (nuovi o ampliamento di impianti esistenti) anche quando effettuati al fine di partecipare a una Comunità Energetica Rinnovabile (CER) in qualità di produttore.
Per ottenere il beneficio finanziario definito nell'accordo tra Banca e Impresa, deve essere fornita alla Banca copia della documentazione relativa alla messa in funzione dell'impianto con allacciamento alla rete elettrica.

ESG – Veicoli puliti

Finanziamento Green, finalizzato all'acquisto di veicoli elettrici con minime emissioni dirette di CO2 dallo scarico (automobili, camion, veicoli commerciali, macchine operatrici, autobus e altri mezzi di trasporto pubblico) oppure realizzazione di stazioni di ricarica per i veicoli elettrici.
Per ottenere il beneficio finanziario definito nell'accordo tra Banca e Impresa, deve essere fornita alla Banca copia della documentazione relativa al veicolo e/o alla messa in funzione dell'impianto di ricarica, con allacciamento alla rete elettrica.

ESG – Attività immobiliari (Green Buildings)

Finanziamento Green, finalizzato all'acquisizione di nuovi edifici e/o alla ristrutturazione di edifici esistenti (residenziali, commerciali, artigianali o industriali) che rispettino i requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio stabiliti dal Regolamento (UE) 2020/852. Per ottenere il beneficio finanziario definito nell'accordo tra Banca e Impresa, deve essere fornita alla Banca copia dell'attestato di prestazione energetica (APE o KlimaHaus/ CasaClima) dell'edificio che attesti il rispetto dei requisiti di prestazione energetica e gli eventuali miglioramenti ottenuti a seguito del progetto di ristrutturazione.

Covenants non finanziari:

Tali Covenants sono finalizzati a monitorare il comportamento generale del Cliente nella gestione dell'attività e quindi lo impegnano, tra l'altro, ad ottemperare determinate regole di comportamento.
In caso di violazione di detti Covenants, la Banca avrà la facoltà di recedere o risolvere il contratto ovvero di dichiarare la decadenza del Cliente dal beneficio del termine.
I Covenants non finanziari addottati dalla Banca sono:

Negative Pledge: impegno del Cliente a non costituire o consentire la costituzione o sussistenza di garanzie reali e/o personali di alcun genere a favore di terzi, salvo quelle preventivamente consentite per iscritto dalla Banca. Il consenso della Banca non sarà irragionevolmente negato.

Pari passu: qualora la Banca consentisse alla costituzione di garanzie personali e/o reali a favore di terzi, impegno per il Cliente:

(1) a far sì che i diritti della Banca godano di rango e grado almeno pari ai diritti e alle pretese di ogni terzo creditore del Cliente;

(2) a concordare con la Banca la costituzione di garanzie o privilegi aggiuntivi in forma e sostanza di gradimento della Banca.

Asset Disposal: impegno per il Cliente ad informare preventivamente la Banca riguardo vendite, permute o atti di disposizione di qualsiasi natura, inerenti una parte dei beni materiali, immateriali e finanziari iscritti tra le immobilizzazioni, laddove tali operazioni superino un valore predeterminato in contratto.

Financial Restriction: impegno per il Cliente a non assumere ulteriore indebitamento finanziario per importi che superino un importo predeterminato in contratto, salvo preventivo consenso scritto della Banca. Il consenso della Banca non sarà irragionevolmente negato.

Dividend Restriction: impegno per il Cliente a non dar luogo a distribuzioni di dividendi senza il preventivo consenso scritto della Banca, che non sarà irragionevolmente negato.

Covenants finanziari:

I Covenants finanziari sono finalizzati al monitoraggio dell'andamento aziendale e al rispetto di particolari vincoli di bilancio nonché a fornire informazioni sul grado di copertura degli impegni finanziari assunti dal Cliente.
In caso di violazione di detti Covenants, la Banca avrà la facoltà di recedere o risolvere il contratto ovvero di dichiarare la decadenza del Cliente dal beneficio del termine.
I Covenants finanziari adottati dalla Banca sono:

Rapporto **IFN/Ebitda**, che per tutta la durata del mutuo **non** deve **superare** una certa soglia predefinita in contratto.

Rapporto **IFN (incluso debito residuo leasing)/Ebitda (inclusi canoni leasing)**, che per tutta la durata del mutuo **non** deve **superare** una certa soglia predefinita in contratto.

Rapporto **IFN/PN**, che per tutta la durata del mutuo **non** deve **superare** una certa soglia predefinita in contratto.

Rapporto **MLT/Cash flow**, che per tutta la durata del mutuo **non** deve **superare** una certa soglia predefinita in contratto.

Rapporto **Ebitda/Oneri Finanziari Netti**, che per tutta la durata del mutuo **non** deve essere **inferiore** ad una certa soglia predefinita in contratto

Definizioni:

"**IFN**" (*Indebitamento Finanziario Netto*) indica la somma delle seguenti voci dello stato patrimoniale della Parte Mutuataria (riferiti ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all'articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile):

Passivo D) 1) (*obbligazioni*), più Passivo D) 2) (*obbligazioni convertibili*), più Passivo D) 3) (*debiti verso soci per finanziamenti*), più Passivo D) 4) (*debiti verso banche*), Passivo D) 5) (*debiti verso altri finanziatori*), più Passivo D) 8) (*debiti rappresentati da titoli di credito*), meno Attivo C) IV) (*Disponibilità liquide*).

"**IFN (incluso debito residuo leasing)**" (*Indebitamento Finanziario Netto*) indica la somma delle seguenti voci dello stato patrimoniale della Parte Mutuataria (riferiti ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all'articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile):

Passivo D) 1) (*obbligazioni*), più Passivo D) 2) (*obbligazioni convertibili*), più Passivo D) 3) (*debiti verso soci per finanziamenti*), più Passivo D) 4) (*debiti verso banche*), più Passivo D) 5) (*debiti verso altri finanziatori*), più Passivo D) 8) (*debiti rappresentati da titoli di credito*), più un eventuale debito residuo leasing, meno Attivo C) IV) (*Disponibilità liquide*).

"**Ebitda**" (*Earnings Before Interests Taxes Depreciation and Amortization*) indica somma delle seguenti voci del conto economico della Parte Mutuataria (riferiti ad un conto economico redatto in conformità all'articolo 2425 (*Contenuto del conto economico*) Codice Civile):

A) (*Valore della Produzione*), meno B) (*Costi della produzione*) relativamente alle voci B) 6) (*per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci*), B) 7) (*per servizi*), B) 8) (*per godimento di beni di terzi*), B) 9) (*per il personale*), B) 11) (*variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci*) e B) 14) (*oneri diversi di gestione*), al netto di oneri e proventi straordinari non ricorrenti, adeguatamente documentati (*qualora ricompresi nelle voci precedenti*).

"**Ebitda (inclusi canoni leasing)**" (*Earnings Before Interests Taxes Depreciation and Amortization*) indica somma delle seguenti voci del conto economico della Parte Mutuataria (riferiti ad un conto economico redatto in conformità all'articolo 2425 (*Contenuto del conto economico*) Codice Civile):

A) (*Valore della Produzione*), meno B) (*Costi della produzione*) relativamente alle voci B) 6) (*per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci*), B) 7) (*per servizi*), B) 8) (*per godimento di beni di terzi*), ad esclusione dei canoni di leasing finanziario, B) 9) (*per il personale*), B) 11) (*variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci*) e B) 14) (*oneri diversi di gestione*), al netto di oneri e proventi straordinari non ricorrenti, adeguatamente documentati (*qualora ricompresi nelle voci precedenti*).

"**PN**" (*Patrimonio Netto*) somma delle seguenti voci delle stato patrimoniale della Parte Mutuataria (riferiti ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all'articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile):

Passivo A) (*Patrimonio netto*) meno Attivo A) (*Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti*).

"**MLT**" (*Medium and Long Term* - Debito a medio-lungo termine) indica la somma delle seguenti voci dello stato patrimoniale della Parte Mutuataria (riferiti ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all'articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile):

Passivo D) 1) b) (*obbligazioni oltre l'esercizio*), più Passivo D) 2) b) (*obbligazioni convertibili oltre l'esercizio*), più Passivo D) 3) b) (*debiti verso soci per finanziamenti oltre l'esercizio*), più Passivo D) 4) b) (*debiti verso banche oltre l'esercizio*), Passivo D) 5) b) (*debiti verso altri finanziatori oltre l'esercizio*).

"**Cash flow**" indica la somma delle seguenti voci del conto economico della Parte Mutuataria (riferiti ad un conto economico redatto in conformità all'articolo 2425 (*Contenuto del conto economico*) Codice Civile):

D) 21) (*utile/perdita dell'esercizio*), piú B) 10) (*ammortamenti e svalutazioni*), piú D) 19) (*svalutazioni*), meno D) 18) (*rivalutazioni*), al netto di oneri e proventi straordinari non ricorrenti, adeguatamente documentati (*qualora ricompresi nelle voci precedenti*).

"**Oneri Finanziari Netti**" indica la somma delle seguenti voci del conto economico della Parte Mutuataria (riferiti ad un conto economico redatto in conformità all'articolo 2425 (*Contenuto del conto economico*) Codice Civile):

C) 17) (*interessi e altri oneri finanziari*), meno C) 16) (*altri proventi finanziari*).

Garanzie

Potrà essere acquisita qualsiasi tipo di garanzia reale, personale, bancaria associativa e assicurativa ritenuta idonea dalla Banca per il presidio del rischio.

Ai sensi dell'art. 44 del TUB il finanziamento a medio termine e' assistito dal privilegio legale sui beni mobili dell'impresa finanziata.

1. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO A TASSO FISSO

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
13,29%

Calcolato al tasso di interesse nominale del 12,420% (parametro IRS Lettera 10 anni rilevato il23/09/2026 pari a 3,600% senza arrotondamento, maggiorato di uno spread pari al 10,00%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio.

	VOCI		COSTI
	Importo finanziabile		Minimo: € 50.000,00 Massimo: non è previsto un importo massimo finanziabile
	Durata		Minima: 13 mesi Massima: 180 mesi, comprensiva di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Tasso fisso: calcolato in base alla rilevazione del quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula, dell'IRS Lettera (Interest Rate Swap), senza arrotondamento (flat), con l'aggiunta di uno spread. L'IRS di riferimento verrá scelto in base alla durata del mutuo stipulando e come di seguito riportato: - per durate fino a 4 anni : IRS lettera 3 anni - per durate da 4 anni e 1 mese fino a 6 anni : IRS lettera 5 anni - per durate da 6 anni e 1 mese fino a 8 anni e 6 mesi : IRS lettera 7 anni - per durate da 8 anni e 7 mesi fino a 12 anni e 6 mesi : IRS lettera 10 anni - per durate da 12 anni e 7 mesi fino a 15 anni: IRS lettera 15 anni
	Indice di riferimento		IRS Lettera (Interest Rate Swap)
	Spread massimo		12,80%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari a quello del mutuo
	Tasso di mora		Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell'"EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato a quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima del 5,00% sull'importo del mutuo; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Commissioni a favore della ISMEA per il rilascio di garanzia diretta - fideiussione	Commissione una tantum sull'importo garantito calcolata e comunicata in base al rilascio della garanzia da parte di ISMEA
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto
	VOCI		**COSTI**
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Commissione una tantum sull'importo garantito calcolata e comunicata ir
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Sospensione pagamento rate	0
		Commissione per anticipata estinzione	0,50% sul capitale rimborsato anticipatamente, per ogni semestre o frazione di durata residua, alla data del rimborso anticipato, con minimo del 3% (ESEMPIO su capitale estinto anticipatamente di € 100.000,00 con durata residua alla data del rimborso anticipato di 38 mesi, pari a 7 semestri: € 100.000,00 x 7 x 0,5 / 100 = € 3.500,00 equivalente a 7 x 0,50% = 3,50% del capitale rimborsato in anticipo

SPESE	**Spese per la gestione del rapporto**	Altro	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese, italiano, stagionale (per durate esclusivamente di 10 o 15 anni e con rate trimestrali o semestrali)
	Tipologia di rata		Costante per piano francese; per altri tipi di ammortamento vedasi Legenda.
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale o semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
23/09/2026	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 3 Y	3,620%
23/09/2026	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 5 Y	3,600%
23/09/2026	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 7 Y	3,580%
23/09/2026	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y	3,600%
23/09/2026	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 15Y	3,630%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

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.sparkasse.it).

2. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO EURIBOR

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
13,50%

Calcolato al tasso di interesse nominale del 12,598% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2026 pari a 2,631% senza arrotondamento, maggiorato di uno spread pari al 10,00%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo finanziabile		Minimo: € 50.000,00 Massimo: non è previsto un importo massimo finanziabile
	Durata		Minima: 13 mesi Massima: 180 mesi, comprensiva di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Parametro di indicizzazione Euribor, valuta primo giorno del trimestre o semestre, senza arrotondamento (flat) + spread. Adeguamento trimestrale o semestrale del tasso con valuta il primo giorno dei mesi di gennaio,aprile,luglio e ottobre o di gennaio e luglio, con validità per il trimestre o semestre in corso.
	Indice di riferimento		Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365)
	Spread massimo		13,20%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari a quello del mutuo
	Tasso di mora		Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell'"EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato a quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima del 5,00% sull'importo del mutuo; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Commissioni a favore della ISMEA per il rilascio di garanzia diretta - fideiussione	Commissione una tantum sull'importo garantito calcolata e comunicata in base al rilascio della garanzia da parte di ISMEA
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Sospensione pagamento rate	0
		Commissione per anticipata estinzione	1% (esempio su capitale estinto anticipatamente di € 500.000,00: € 500.000,00 x 1 / 100 = € 5.000,00)
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Altro	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese, italiano, stagionale
	Tipologia di rata		Costante per piano francese; per altri tipi di ammortamento vedasi Legenda.
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale o semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
29/09/2026	Euribor 3 mesi (365)	2,653%
29/06/2026	Euribor 6 mesi (365)	2,631%

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

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.sparkasse.it).

3. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO EURIBOR CON TASSO MINIMO

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
13,50%

Calcolato al tasso di interesse nominale del 12,598% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2026 pari a 2,631% senza arrotondamento, maggiorato di uno spread pari al 10,00%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo finanziabile		Minimo: € 50.000,00 Massimo: non è previsto un importo massimo finanziabile
	Durata		Minima: 13 mesi Massima: 180 mesi, comprensiva di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Parametro di indicizzazione Euribor, valuta primo giorno del trimestre o semestre, senza arrotondamento (flat), più spread. E' previsto un tasso minimo ovvero il tasso del mutuo non può mai scendere al di sotto della soglia minima prevista contrattualmente, anche nel caso in cui dalla somma tra il parametro di indicizzazione più lo spread risultasse un valore più basso. Adeguamento trimestrale o semestrale del tasso con valuta il primo giorno dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre o di gennaio e luglio, con validità per il trimestre o semestre in corso.
	Indice di riferimento		Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365).
	Spread massimo		13,20%
	Tasso minimo (Floor) *		4,50%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari a quello del mutuo
	Tasso di mora		Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell' "EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura.
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima del 5,00% sull'importo del mutuo; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Commissioni a favore della ISMEA per il rilascio di garanzia diretta - fideiussione	Commissione una tantum sull'importo garantito calcolata e comunicata in base al rilascio della garanzia da parte di ISMEA
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Sospensione pagamento rate	0
		Commissione per anticipata estinzione	1% (esempio su capitale estinto anticipatamente di € 500.000,00: € 500.000,00 x 1 / 100 = € 5.000,00)
		Altro	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento

	VOCI	COSTI
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	costante
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale o semestrale

* Il tasso Floor è il tasso minimo contrattualmente previsto ovvero la soglia sotto la quale il tasso applicato non può scendere, anche nel caso in cui dalla somma tra il parametro di indicizzazione arrotondato più lo spread risultasse un valore più basso.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
29/09/2026	Euribor 3 mesi (365)	2,653%
29/06/2026	Euribor 6 mesi (365)	2,631%

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

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.caribz.it).

SERVIZI ACCESSORI

Certificazione interessi passivi: 5,00 €

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria	Massimo 40 giorni. Relativamente ai mutui agevolati i tempi possono essere superiori ai 40 giorni, in quanto condizionati dalle necessità degli Enti Pubblici.
- Disponibilità dell'importo	L'erogazione del mutuo avviene alla stipula del relativo contratto ed in dipendenza di eventuali condizioni particolari concordate tra le parti.
Commissione di rinuncia al finanziamento (solo dopo invio lettera di delibera positiva):	0,60% dell'importo del finanziamento richiesto, con un minimo di EUR 650,00
Spese di arranging	Qualora, previo accordo scritto tra la Banca e il Cliente, la Banca dovesse svolgere attività ulteriori alla normale attività di istruttoria (es. verifica di requisiti per bandi pubblici etc.), la Banca potrà addebitare le relative spese pari a 0,10% dell'importo del finanziamento richiesto dal Cliente e trattenerla in via definitiva anche in caso di rinuncia al finanziamento da parte del Cliente e/o di mancato perfezionamento del contratto di finanziamento per motivi non imputabili alla Banca.

ALTRO

Sgravi fiscali e sussidi pubblici	Informazioni su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su dove ottenere ulteriori indicazioni, sono reperibili consultando il sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze (www.finanze.it), oppure accedendo ai siti degli Uffici pubblici locali.

ESTINZIONE ANTICIPATA , PORTABILITA', RECLAMI E DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Estinzione anticipata
Il cliente può rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno un giorno pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto e sopra riportato alla voce "Commissione per anticipata estinzione".
Sono esclusi dall'applicazione del compenso i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche.
L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto –tutto insieme- prima della scadenza del mutuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
Tre giorni dalla data di estinzione del finanziamento.

Reclami
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Cassa di Risparmio di Bolzano SpA, Via Cassa di Risparmio n. 12, 39100 Bolzano, o tramite e-mail all'indirizzo Beschwerde_Reclami@sparkasse.it ovvero con posta certificata PEC all'indirizzo servizio.legale@pec.sparkasse.it, oppure compilando il relativo modulo presente sul sito internet della banca all'indirizzo: https://www.sparkasse.it/reclamo/, che risponde nei termini previsti dalla normativa di riferimento, attualmente di 60 giorni. Per i servizi di pagamento, attualmente i termini di risposta sono di 15 giorni lavorativi. Qualora non fosse possibile rispondere entro il termine previsto, la Cassa di Risparmio invierà una lettera interlocutoria, precisando i motivi del ritardo ed indicando il termine entro il quale si impegna a rispondere al cliente, termine che non può superare i 35 giorni lavorativi.
Se il Cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i termini di cui sopra, può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)* presso la Banca d'Italia per controversie relative ad operazioni e servizi bancari con l'esclusione dei servizi di investimento o accessori. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, recarsi presso una Filiale della Banca d'Italia oppure chiedere alla Banca.

Mediazione obbligatoria
Chi intende agire in giudizio relativamente a controversie sorte in materia di contratti bancari, finanziari ed assicurativi ha l'obbligo, ai sensi dell'art. 5 D.Lgs. 28/2010 e quale condizione di procedibilità, di esperire un preventivo tentativo di conciliazione (procedimento di mediazione) innanzi ad uno degli Organismi previsti dalla normativa o iscritti nel Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia.

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.
Ammortamento:	processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.

Covenants:	Covenants sono specifiche clausole contrattuali, adottate nei casi previsti dalla Cassa di Risparmio, secondo un testo standardizzato. In caso di violazione di detti Covenants, la Cassa di Risparmio avrà la facoltà di recedere o risolvere il contratto ovvero di dichiarare la decadenza del Cliente dal beneficio del termine
Euribor:	l'Euribor (*Euro Interbank Offered Rate*) è un tasso di riferimento, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro scambiate tra le principali banche europee, come pubblicato sul quotidiano economico finanziario "Il Sole 24 Ore", che la Cassa di Risparmio rileva il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente il relativo periodo prescelto dal cliente da il Sole 24 ore, ovvero dai comunicati stampa della Banca d'Italia o, in difetto, da altra analoga pubblicazione. Le parti concordano esplicitamente che l'Euribor di cui al presente contratto, nel caso in cui per eventi anche eccezionali scenda al di sotto dello zero, si intenderà comunque pari a zero, a cui sarà poi sommato lo spread come indicato nelle "Condizioni economiche".
Interessi di mora:	interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate
Impresa Agricola:	L'impresa con le caratteristiche di cui all'art. 2135 del Codice Civile (e' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse).
IRS (interest rate swap):	L'IRS (Interest Rate Swap) è un tasso di riferimento, utilizzato per mutui a tasso fisso, che viene pubblicato anche sul quotidiano economico finanziario "Il Sole 24 Ore". L'IRS, nel caso in cui per eventi anche eccezionali scenda al di sotto dello zero, si intenderà comunque pari a zero, a cui sarà poi sommato lo spread.
ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare):	E' un ente pubblico economico italiano istituito con l'accorpamento dell'Istituto per Studi, Ricerche e Informazioni sul Mercato Agricolo (già ISMEA) e della Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina, con decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 419, concernente il "riordinamento del sistema degli enti pubblici nazionali" e per ultimo con l'accorpamento dell'Istituto sviluppo agroalimentare (ISA) Spa e la Società gestione fondi per l'agroalimentare (SGFA) s.r.l. con Legge 28 dicembre 2015, n. 208. Esso supporta i mercati agricoli e alimentari con analisi di mercato, dati statistici e strumenti finanziari.
Istruttoria:	pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento:	parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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 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
Piano di ammortamento "italiano":	ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "stagionale":	il piano di ammortamento è previsto per durate esclusivamente di 10 e 15 anni e solo con rate semestrali o trimestrali. La compenente capitale delle rate viene diversamente quantificata a seconda del periodo dell'anno in cui si verifica la scadenza delle medesime, permettendo in tale modo di abbinare la stagionalità degli incassi del cliente ad un maggiore o minore importo della rata. Le quote capitale delle singole rate come inizialmente determinate non sono oggetto di successivi ricalcoli.
Preammortamento:	indica il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata ("preammortamento tecnico") ovvero fino all'ultimo giorno del mese/trimestre/semestre/anno che precede l'inizio dell'ammortamento come contrattualmente previsto ("preammortamento finanziario").
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. Rendistato: parametro elaborato e pubblicato da Banca d'Italia, che rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici. E' costituito dal rendimento medio lordo dei BTP soggetti ad imposta e con vita residua superiore ad un anno.
Spese di istruttoria:	spese per l'analisi di concedibilità
Spread:	maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
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 riscossione della rata. Alcune non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento:	il tasso di interesse dovuti per il periodo di preammortamento (sia tecnico che finanziario).
Tasso di interesse nominale annuo:	rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Effettivo Globale (TEG):	è il tasso che prende in considerazione le commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente di cui la banca è a conoscenza.
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, aggiungere ulteriori quattro punti percentuali (tenendo presente che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali) e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso di mora:	maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso fisso:	tasso di interesse che non varia per una parte o per tutta la durata del finanziamento
Tasso indicizzato:	tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo