FOGLIO INFORMATIVO Mutui

# MUTUO FONDIARIO AGRARIO

# 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 FONDIARIO AGRARIO ISMEA DIRETTA

Il Mutuo Fondiario Agrario ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 assistito da Garanzia ISMEA è un finanziamento a medio lungo termine con garanzia diretta rilasciata da ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare).
La sua durata va da un minimo di 3 anni a un massimo di 30 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 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).
Per Mutui fondiari agrari "Giovani Agricoltori": Operatori agricoli (imprenditori agricoli, coltivatori diretti, società semplici, società di persone, imprenditori che svolgono attività connesse o collaterali all'attività agricola) che esercitano attività agricola e/o attività connesse e collaterali e che abbiano un'età inferiore ai 41 anni non compiuti.
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:**
- Finanziamento **Mutuo Fondiario Agrario Investimenti/ Mutuo Fondiario Agrario Investimenti a SAL**:
  Finanziamento finalizzato ad investimenti per costruzione, acquisizione o miglioramento di immobili (incluso acquisto terreni), acquisto di nuovi macchinari e attrezzature, acquisto o sviluppo di programmi informatici e acquisto di brevetti, licenze, diritti d'autore e marchi commerciali
- Finanziamento **Mutuo Fondiario Agrario Giovani Agricoltori**:
  Finanziamento finalizzato ad investimenti per costruzione, acquisizione o miglioramento di immobili (incluso acquisto terreni) e ricambio generazionale
- Finanziamento **Mutuo Fondiario Agrario Consolido Passività**:
  Finanziamento finalizzato al rafforzamento della struttura finanziaria ed al ripianamento di passività

**Importo garantito:**
La garanzia diretta di ISMEA viene concessa in una misura massima dell'80% del finanziamento comunque entro il massimale di 5 milioni di euro per micro, piccole e medie imprese attive nel settore agricolo.
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.

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 E 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:**

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 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.

**Altro**

-

## 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 $CO_2$ 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.

Per saperne di più:
la Guida pratica di mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.sparkasse.it.

## 1. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO A TASSO FISSO

**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**
**8,18%**

Calcolato al tasso di interesse nominale del 6,620% (parametro IRS Lettera 10 anni rilevato il23/09/2026 pari a 3,600% senza arrotondamento, maggiorato di uno spread pari al 4,20%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

| | VOCI | | COSTI |
|---|---|---|---|
| | Importo finanziabile | | Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima.<br>Minimo: € 50.000,00<br>Massimo: € 15.000.000,00 |
| | Durata | | Minima: 36 mesi<br>Massima: fino a 20 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi (per Mutui fondiari agrari a giovani agricoltori* la durata si può estendere fino a 30 anni, comprensivo 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.<br>L'IRS di riferimento verrá scelto in base alla durata del mutuo stipulando e come di seguito riportato:<br>- per durate fino a 4 anni : IRS lettera 3 anni<br>- per durate da 4 anni e 1 mese fino a 6 anni : IRS lettera 5 anni<br>- per durate da 6 anni e 1 mese fino a 8 anni e 6 mesi : IRS lettera 7 anni<br>- per durate da 8 anni e 7 mesi fino a 12 anni e 6 mesi: IRS lettera 10 anni<br>- per le 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 | | 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 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 dello 3,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 250,00; 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 |
| | | Perizia tecnica | A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato.<br>Stato avanzamento lavori, per singola ispezione,<br>SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, € 250,00*<br>varianti in corso d'opera e stima a fine lavori.<br>fino a € 500.000,00 € 750,00*<br>da e 500.001,00 fino a € 2.500.000,00 € 2.500,00*<br>Superiore a € 2.500.001,00 € 7.500,00*<br>** Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.* |
| | | 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<br>-Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa. |
| | | Invio comunicazioni | gratuito |
| | | Variazione/restrizione ipoteca | Atti di rinegoziazione: Euro 0<br>- prolungamento durata<br>- riduzione durata<br>- cambio tipologia tasso<br>- altri cambiamenti tasso<br>- cambio periodicità rata<br>- cambio tipologia piano ammortamento<br><br>Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili<br>- estensione/riduzione<br>- cancellazione<br>- svincolo bene da ipoteca<br><br>Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB):<br>diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente |
| | | 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 |
| PIANO DI AMMORTA-MENTO | Tipo di ammortamento | | francese, italiano |
| | Tipologia di rata | | Costante per piano francese;<br>per altri tipi di ammortamento vedasi Legenda. |
| | Periodicità delle rate | | mensile, trimestrale o semestrale (scadenza rate a fine mese) |

* giovani agricoltori: fino al 41esimo anno di età non compiuto

## 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)**
**8,80%**

Calcolato al tasso di interesse nominale del 7,515% (parametro Euribor 3 mesi (365) rilevato il 29/09/2026 pari a 2,653% senza arrotondamento, maggiorato di uno spread pari al 4,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.
* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**
**8,67%**

Calcolato al tasso di interesse nominale del 7,398% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2026 pari a 2,631% senza arrotondamento, maggiorato di uno spread pari al 4,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.
* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

| | VOCI | COSTI |
|---|---|---|
| | Importo finanziabile | Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima.<br>Minimo: 50.000,00<br>Massimo: 15.000.000,00 |
| | Durata | Minima: 36 mesi<br>Massima: fino a 20 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi (per Mutui fondiari agrari a giovani agricoltori* la durata si può estendere fino a 30 anni, comprensivo 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 | Mutuo fondiario:<br>- Euribor 3 mesi (365): 4,80%<br>- Euribor 6 mesi (365): 4,80% |
| | 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 dello 3,00% sull’importo del mutuo, importo minimo EURO 250,00; 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 |
| | | Perizia tecnica | A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato.<br>Stato avanzamento lavori, per singola ispezione,<br>SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, € 250,00*<br>varianti in corso d’opera e stima a fine lavori.<br>fino a € 500.000,00 € 750,00*<br>da e 500.001,00 fino a € 2.500.000,00 € 2.500,00*<br>Superiore a € 2.500.001,00 € 7.500,00*<br>** Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.* |
| | | Altro | Non sono previste altre spese per la stipula del contratto |
| **SPESE** | **Spese per la gestione del rapporto** | Gestione pratica | gratuita |
| | | Incasso rata | -Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti<br>-Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa. |
| | | Invio comunicazioni | gratuito |
| | | Variazione/restrizione ipoteca | Atti di rinegoziazione: Euro 0<br>- prolungamento durata<br>- riduzione durata<br>- cambio tipologia tasso<br>- altri cambiamenti tasso<br>- cambio periodicità rata<br>- cambio tipologia piano ammortamento<br><br>Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili<br>- estensione/riduzione<br>- cancellazione<br>- svincolo bene da ipoteca<br><br>Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB):<br>diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente |
| | | 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) |
| **PIANO DI AMMORTA-MENTO** | Tipo di ammortamento | | francese, italiano |
| | Tipologia di rata | | Costante per piano francese;<br>per altri tipi di ammortamento vedasi Legenda. |
| | Periodicità delle rate | | mensile, trimestrale o semestrale (scadenza rate a fine mese) |

## 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).

## SERVIZI ACCESSORI

Certificazione interessi passivi: 5,00 €

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

**Adempimenti notarili:** Spese notarili: vengono fatturate in base alle tariffe vigenti direttamente dal notaio prescelto al cliente mutuatario

**Assicurazione immobile:** viene richiesta la polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine.

**- Imposta sostitutiva**
- nella misura fissa del 2% se trattasi di finanziamento destinato all'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della seconda e delle ulteriori case di abitazione;
- nella misura fissa dello 0,25% se trattasi di mutuo "prima casa" ai sensi della normativa fiscale vigente o di finanziamento diversamente finalizzato.

**- Tasse ipotecarie** In regime tavolare € 15 e in regime di Conservatoria € 35, richieste in genere nella parcella notarile.

**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.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**- Durata dell'istruttoria** Massimo 40 giorni

**- Disponibilità dell'importo** L'erogazione del mutuo avviene alla stipula del relativo contratto ed in dipendenza di eventuali condizioni particolari concordate tra le parti.

## 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. |
| **BCE:** | tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea pubblicato sulla home page del sito www. bancaditalia.it. |
| **Covenants:** | Covenants sono specifiche clausole contrattuali, adottate nei casi previsti dalla Cassa di Risparmio, secondo un testo standardizzato.<br>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.<br>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". |
| **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). |
| **Interessi di mora:** | interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate |
| **Ipoteca:** | garanzia su un bene, normalmente su un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. |
| **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. |
| **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 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 componente 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 |