

**MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO****"MUTUO AGEVOLATO PER IL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO - PROVINCIA AUTONOMA BZ-AA"**

Decorrenza: 01 gennaio 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](http://www.sparkasse.it) - Indirizzo e-mail: [info@sparkasse.it](mailto:info@sparkasse.it) - PEC: [certmail@pec.sparkasse.it](mailto: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 Bancario Finanziario" - Aderente all' "Arbitro Bancario Finanziario (ABF)" - Aderente all' "Arbitro per le controversie finanziarie (ACF)"

**CHE COSA E' IL "MUTUO AGEVOLATO PER IL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO - PROVINCIA AUTONOMA BZ-AA"****Struttura e funzione economica**

Trattasi di mutuo fondiario o ipotecario offerto in attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 52-bis della legge provinciale n. 13 del 17.12.1998 e successive modifiche. In presenza dei requisiti dettagliati dalla normativa provinciale il cliente-persona fisica può accedere a un "mutuo agevolato per il fabbisogno abitativo primario".

Il Mutuo "agevolato per il fabbisogno abitativo primario":

- è un mutuo che prevede la concessione di contributi provinciali erogati dalla Provincia Autonoma BZ-AA

Il Mutuo agevolato può essere concesso ai richiedenti, clienti consumatori residenti in Alto Adige che acquistano, costruiscono o ristrutturano la prima casa, in possesso di uno dei seguenti requisiti alla data di presentazione della richiesta di concessione del Mutuo agevolato:

- persone beneficiarie delle agevolazioni per la costruzione, l'acquisto e il recupero di alloggi per il fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 57 della legge provinciale nr. 13 del 17.12.1998.

- persone che hanno presentato domanda per i contributi per la costruzione, l'acquisto e il recupero di alloggi per il fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 57 della legge provinciale nr. 13 del 17.12.1998, nei casi in cui non vi sia ancora stato provvedimento di concessione o di rigetto della domanda di contributo. In questa ipotesi il Mutuo agevolato viene concesso condizionatamente alla successiva concessione del contributo di cui all'articolo 57 della legge provinciale medesima.

**Vincoli**

- Al fine del diritto al mutuo agevolato per il fabbisogno abitativo primario il/la richiedente deve assumere gli obblighi delle abitazioni riservate ai residenti di cui all'articolo 39 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche. Il vincolo viene annotato nel libro fondiario. La mancata annotazione del vincolo entro il termine previsto dall'articolo 50-bis comma 1 della legge provinciale n. 13 del 17 dicembre 1998 comporta l'obbligo di estinzione anticipata del mutuo.

**Garanzie**

Potrà essere acquisita qualsiasi tipo di garanzia reale, personale, ritenuta idonea dalla Cassa di Risparmio per il presidio del rischio.

In particolare, per il Mutuo "agevolato per il fabbisogno abitativo primario Provincia Aut. BZ-AA" fondiario/ipotecario è previsto la costituzione di un'ipoteca a favore della Banca.

**Principali Rischi**

Tra i principali rischi vanno tenuti presente:

(a) per mutui a tasso fisso, impossibilità per il cliente di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;

(b) per mutui a tasso variabile, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto (Euribor). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

**Per saperne di più:**

la **Guida pratica di mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito della banca [www.sparkasse.it](http://www.sparkasse.it).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO "AGEVOLATO PER IL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO - PROVINCIA AUTONOMA BZ-AA" A TASSO FISSO**

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO**

**Importo totale del credito: € 98.950,00**  
**Costo totale del credito: € 62.374,29**  
**Importo totale dovuto dal cliente: € 161.324,29**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**  
**4,74%**

Calcolato al tasso di interesse nominale del 4,10% (parametro IRS Lettera 25 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/12/2025 pari a 3,31% arrotondato al decimo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 0,70%; ai sensi della deliberazione della Giunta Provinciale n. 895 del 31/10/2025) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 25 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% \*, 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.

\* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI	COSTI
	Importo minimo e massimo	Il mutuo è compreso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- in caso di richiedente singolo: tra i 50.000,00 e i 250.000,00 euro</li> <li>- in caso di richiedenti coniugati oppure conviventi di fatto: tra i 50.000,00 e i 350.000,00 euro, qualora vi sia una compartecipazione di queste persone alla proprietà dell'immobile.</li> </ul> Ai fini della composizione del nucleo familiare si fa riferimento alla domanda di agevolazione per il contributo di cui all'articolo 57 della legge provinciale.                     Il cumulo con un eventuale mutuo risparmio casa per lo stesso acquisto, la stessa costruzione o lo stesso intervento di recupero è consentito fino a concorrenza dei massimi complessivi sopra indicati.                     Ai fini del calcolo dei massimi complessivi verrà utilizzato l'importo del mutuo risparmio casa originariamente deliberato ed erogato.
	Durata	Minima: 10 anni Massima: 25 anni, comprensiva di un periodo di preammortamento non superiore a 3 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso: calcolato in base al parametro IRS lettera (Interest Rate Swap) rilevato il giorno 20 (o primo giorno lavorativo successivo) del mese precedente a quello di stipula del contratto di mutuo, arrotondato al prossimo decimo di punto (0,10 punti percentuali) superiore, con l'aggiunta di uno spread. L'IRS di riferimento verrà scelto in base alla durata del mutuo stipulando e come di seguito riportato: <ul style="list-style-type: none"> <li>- IRS lettera 10 anni per mutui di durata fino a 10 anni;</li> <li>- IRS lettera 15 anni per mutui di durata superiore, fino a 15 anni;</li> <li>- IRS lettera 20 anni per mutui di durata superiore, fino a 20 anni;</li> <li>- IRS lettera 25 anni per mutui di durata superiore a 20 anni</li> </ul>
	Spread massimo	0,70%
	Tasso di mora	in misura pari al tasso di interesse applicabile al mutuo maggiorato di 2 punti percentuali, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Commissione "una tantum": nella misura massima dello 0,50% sull'importo del mutuo, importo massimo EURO 1.000,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato.  - Mutui fino a € 350.000,00 € 300,00* - Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	EUR 0,00
		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	EUR 0,00
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	EUR 275,00
		Spese rinnovo ipoteca	EUR 275,00
		Commissione per anticipata estinzione	EUR 0,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		- Francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		mensile o semestrale

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

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y , pubblicato 23/12/2025 (2,990%), arr. al decimo sup. + 0,70% spread

IRS Lettera (Interest Rate Swap) 15 Y , pubblicato 23/12/2025 (3,200%), arr. al decimo sup. + 0,70% spread

IRS Lettera (Interest Rate Swap) 20 Y , pubblicato 23/12/2025 (3,290%), arr. al decimo sup. + 0,70% spread

IRS Lettera (Interest Rate Swap) 25 Y , pubblicato 23/12/2025 (3,310%), arr. al decimo sup. + 0,70% spread

Tasso di interesse applicato	durata del finanziamento (anni)	importo della rata mensile per E. 100.000,00 di capitale
3,70%	10	1.000,25
3,90%	15	736,69
4,00%	20	607,98
4,10%	25	535,37

**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](http://www.caribz.it)).

# PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO AGEVOLATO PER IL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO - PROVINCIA AUTONOMA BZ-AA" A TASSO VARIABILE INDICIZZATO EURIBOR

## QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del credito: € 98.950,00**

**Costo totale del credito: € 53.511,83**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 152.461,83**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,31%**

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 2,750% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 31/12/2025 arrotondato al quarto di punto superiore, pari a 2,25%, maggiorato di uno spread pari al 0,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicita' 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 per abitazione privata dello 0,10% \*, 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 ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

\* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI	COSTI
	Importo minimo e massimo	Il mutuo è compreso: - in caso di richiedente singolo: tra i 50.000,00 e i 250.000,00 euro - in caso di richiedenti coniugati oppure conviventi di fatto: tra i 50.000,00 e i 350.000,00 euro, qualora vi sia una compartecipazione di queste persone alla proprietà dell'immobile. Ai fini della composizione del nucleo familiare si fa riferimento alla domanda di agevolazione per il contributo di cui all'articolo 57 della legge provinciale. Il cumulo con un eventuale mutuo risparmio casa per lo stesso acquisto, la stessa costruzione o lo stesso intervento di recupero è consentito fino a concorrenza dei massimi complessivi sopra indicati. Ai fini del calcolo dei massimi complessivi verrà utilizzato l'importo del mutuo risparmio casa originariamente deliberato ed erogato.
	Durata	Minima: 10 anni Massima: 30 anni, comprensiva di un periodo di preammortamento non superiore a 3 anni
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Parametro di indicizzazione 3 mesi (365), riferito al primo giorno di ciascun trimestre solare, con validità per l'intero trimestre solare, arrotondato al quarto di punto superiore + spread.
	Indice di riferimento	Euribor 3 mesi (365)
	Spread massimo	0,50%
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo
	Tasso di mora	in misura pari al tasso di interesse applicabile al mutuo maggiorato di 2 punti percentuali, 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 0,50% sull'importo del mutuo, importo massimo EURO 1.000,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica
		A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Mutui fino a € 350.000,00 € 300,00* Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso € 250,00* d'opera e stima a fine lavori * 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	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
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento  Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca  Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.
		PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento
Tipologia di rata			costante
Periodicità delle rate			mensile o semestrale

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO FONDIARIO - EURIBOR 3 MESI (365) - IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) (**)
2,750%	10	€ 956,11	€ 1.032,07	€ 883,76
2,750%	15	€ 680,62	€ 767,11	€ 600,44
2,750%	20	€ 544,17	€ 638,42	€ 458,87
2,750%	25	€ 463,31	€ 564,12	€ 374,01

\* solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula

\*\* il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

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 alle rispettive classi di operazioni omogenee,, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.sparkasse.it](http://www.sparkasse.it)).

### SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

<b>Adempimenti notarili:</b>	Spese notarili: vengono fatturate in base alle tariffe vigenti direttamente dal notaio prescelto al cliente mutuatario
<b>Assicurazione immobile:</b>	viene richiesta polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine
<b>Sospensione pagamento rate:</b>	0 Euro
<b>Imposta sostitutiva:</b>	- nella misura fissa dello 0,25% se trattasi di mutuo "prima casa" ai sensi della normativa fiscale vigente
<b>Imposta di registro:</b>	non applicabile in quanto trova applicazione il regime opzionale dell'Imposta sostitutiva

<b>Tasse ipotecarie:</b>	richieste in genere nella parcella notarile.
<b>Certificazione interessi passivi:</b>	5,00 euro

## TEMPI DI EROGAZIONE

<b>Durata dell'istruttoria</b>	Massimo 40 giorni
<b>Disponibilità dell'importo</b>	L'erogazione del mutuo avviene alla stipula del relativo contratto ed in dipendenza di eventuali condizioni particolari concordate tra le parti

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro cinque giorni dalla richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

<b>DOCUMENTI ANAGRAFICI/IDENTIFICATIVI</b>	
Carta di identità o passaporto o patente valida	
Codice fiscale	
<b>DOCUMENTAZIONE CONTRIBUTO PROVINCIALE ai sensi art. 57 LP n. 13 17 dicembre 1998 e succ. modifiche</b>	
Decreto di concessione dell'agevolazione provinciale per la costruzione, l'acquisto o il recupero dell'alloggio per il fabbisogno abitativo primario, oppure in alternativa	
Domanda di contributo per la costruzione, l'acquisto e il recupero dell'alloggio per il fabbisogno abitativo primario	
<b>DOCUMENTI REDDITUALI</b>	
Dichiarazione dei redditi in alternativa Modello CUD – ex Modello 101	
Busta paga stipendio	
<b>DOCUMENTAZIONE PATRIMONIALE</b>	
Documenti attestanti il patrimonio immobiliare	
Documenti attestanti il patrimonio mobiliare	
Documenti attestanti i debiti diretti e indiretti presso altri	
Altra documentazione fondamentale (es. elenco partecipazioni e cariche sociali, associazioni, circoli)	
<b>DOCUMENTI PER IL FINANZIAMENTO</b>	
Documentazione attestante il preventivo di spesa e/o investimento in alternativa Contratto di vendita o preliminare di compravendita	
Documenti attestanti il piano di investimenti e finanziario	
Documentazione tecnica	

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

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

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno un giorno senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto –tutto insieme- prima della scadenza del mutuo. L'estinzione anticipata totale durante il periodo di erogazione del contributo provinciale comporta la revoca del contributo provinciale.

La Parte Mutuataria può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto alla Cassa di Risparmio e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto.

### 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).

### 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](mailto:Beschwerde_Reclami@sparkasse.it) ovvero con posta certificata PEC all'indirizzo [servizio.legale@pec.sparkasse.it](mailto: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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), recarsi presso una Filiale della Banca d'Italia oppure chiedere alla Banca.

## Mediazione obbligatoria

Dal 21 marzo 2011 chi intende agire in giudizio relativamente a controversie sorte in materia di contratti bancari, finanziari ed assicurativi ha l'obbligo di esperire un preventivo tentativo di conciliazione (procedimento di mediazione).

Tale obbligo può essere assolto ricorrendo alternativamente a:

- un Organismo di mediazione iscritto nel Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia;
- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie relative ad operazioni e servizi bancari con l'esclusione dei servizi di investimento o accessori;
- alla Camera di Conciliazione ed arbitrato presso la Consob per tutte le controversie in materia di servizi di investimento insorte per la violazione da parte degli intermediari degli obblighi di informazione, correttezza e trasparenza.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora (comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura).

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

Per meglio dettagliare, in caso di non puntuale pagamento la Banca è autorizzata quindi, come contrattualmente convenuto, ad addebitare al cliente interessi di mora (comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura) e potrà anche aderire le vie legali per il recupero forzoso del credito che potrebbe comportare, per esempio, la perdita della proprietà sul bene immobile messo a garanzia del finanziamento (se presente) e/o la richiesta di pagamento ad eventuali garanti (se presenti).

Inoltre, il mancato pagamento comporterà la segnalazione ai sistemi di informazioni creditizia (SIC) con le relative conseguenze che questo ritardo pagamenti può avere sul Suo profilo creditizio.

Per evitare queste conseguenze negative, è importante essere tempestivi nei pagamenti e, in caso di difficoltà, comunicare con il proprio istituto di credito per trovare soluzioni alternative che possano evitare la segnalazione e le sue conseguenze negative.

Al cliente è riconosciuta la possibilità di ottenere gratuitamente, su richiesta e prima della conclusione del contratto, spiegazioni anche attraverso tecniche di comunicazione a distanza sulle conseguenze del mancato pagamento delle rate e sui relativi canali di assistenza.

## LEGENDA

<b>Accollo:</b>	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.
<b>Ammortamento:</b>	processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
<b>Euribor:</b>	L'Euribor (Euro Interbank Offered Rate) è un tasso di riferimento, calcolato giornalmente dall'Euribor Panel Steering Committee, 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". Viene espressamente dichiarato che l'Euribor di cui al presente foglio informativo, 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".
<b>Interessi di mora:</b>	interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate
<b>Ipoteca:</b>	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.
<b>Istruttoria:</b>	pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Perizia:</b>	relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento:</b>	piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto



<b>Piano di ammortamento “francese”:</b>	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
<b>Quota capitale :</b>	quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito
<b>Quota interessi:</b>	quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante:</b>	la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese di istruttoria:</b>	spese per l'analisi di concedibilità
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale: (TAEG):</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo:</b>	rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso Effettivo Globale (TEG):</b>	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.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM):</b>	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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore
<b>Tasso di mora:</b>	maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso fisso:</b>	tasso di interesse che non varia per una parte o per tutta la durata del finanziamento
<b>Tasso indicizzato:</b>	tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.